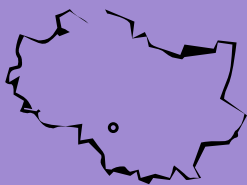


Nr jednostki:

**A12**

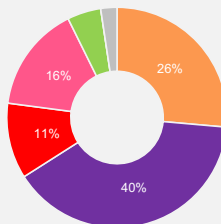
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Grabiszyn**



Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 102 ha \*  
liczba mieszkańców: 6022 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe 27 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 41 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 11 ha  
tereny komunikacji 16 ha  
tereny zieleni 5 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 2 ha

\*w tym 1 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

1. Zróżnicowany układ urbanistyczny składający się z historycznego osiedla robotniczego, małych geometrycznych układów blokowych, dużego kompleksu przemysłowo-usługowego oraz obiektów usługowych wzdłuż ulicy Grabiszyńskiej.
2. Mieszkaniowa część jednostki dobrze wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową oraz zieleni półprywatną.
3. Muzeum Centrum Historii Zajezdnia o funkcji ogólnomiejskiej.
4. Wzdłuż południowej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta oraz prowadzi ruch dróg krajowych. Ulice Grabiszyńska stanowi najważniejszą oś komunikacyjną jednostki.
5. Dostęp do transportu kolejowego poprzez przystanek Wrocław Grabiszyn.

#### Wyzwania dla jednostki:

1. Wzmocnienie atrakcyjności oraz wydobycie walorów architektoniczno-kompozycyjnych zabudowy. Harmonijne wkomponowanie w strukturę osiedla nowych obiektów stanowiących obudowę ulicy Grabiszyńskiej.
2. Rewaloryzacja kompleksów obiektów aktywności gospodarczej poprzez rozwiązania, które zwiększą atrakcyjność tego obszaru oraz zminimalizują negatywne oddziaływanie na sąsiedztwo.
3. Rozwinięcie ponadlokalnego ośrodka Centrum Historii Zajezdnia jako miejsca budującego wrocławską tożsamość. Stworzenie osiedlowych miejsc integracji mieszkańców w celu wzmocnienia więzi społecznych.
4. Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej. Utworzenie zielonych i wygodnych powiązań z parkiem Grabiszyńskim oraz promenadą Hugona Richtera.
5. Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz wzbogacenie otoczenia przystanku kolejowego Wrocław Grabiszyn o elementy integrujące różne środki transportu. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

#### Kierunki rozwoju jednostki:

##### Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w dziale IV, rozdziale 2.2:

1. MU - obszary mieszkaniowo-usługowe (**56 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), usługi wielkomiejskie (uzupełniające), nauka (uzupełniająca), usługi publiczne (uzupełniająca), infrastruktura (uzupełniająca), zielen (uzupełniająca),
2. AG - obszary przemysłowe (**44 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), nauka (dominująca), usługi techniczne (dominujące), przemysł i logistyka (dominująca), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), infrastruktura (uzupełniająca), infrastruktura specjalna (uzupełniająca), zielen (uzupełniająca),

Na obszarze jednostki występują tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w dziale IV, rozdziale 2.3

##### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące strefy wskaźnikowe, o których mowa w dziale IV, rozdziale 3:

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo		Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy	
B1	25		w mpzp	15	
B7	nie dotyczy		w mpzp	20	

Wskaźnik współczynnika zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P4	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	40	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	w mpzp

Wskaźnik wysokości zabudowy	
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia
W1	do 25m (55m)
W5	do 12m

Kierunki rozwoju wynikające z polityk ogólnomiejskich:	
ZAMIESZKIWANIE	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>śródmiejski</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w Dziale IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> <li>Polityka biurowo-usługowa</li> <li>Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>Polityka przemysłowa</li> <li>Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
ZIELEŃ	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni współtworzącej</li> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w Dziale IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>brak</p> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>brak</p> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>W jednostce obowiązują następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>lokalne centra</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w Dziale IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> <li>Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>Tworzywo - Ważne założenia zielone</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> <li>Makroelementy - Korytarze kolejowe</li> <li>Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> <li>Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycyjnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</li> <li>Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dobra kultury współczesnej</li> <li>stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodzisko</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>Obiekty nowożytnego twierdzy Wrocław - punktowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strefa śródmiejska</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Główne ruchu przyspieszonego</li> <li>Zbiorcze</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> <li>węzeł przesiadkowy kierunkowy</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy z parkingiem B&amp;R</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej z promieniowania słonecznego sytuowanych wyłącznie na budynkach oraz pochodzącej z wnętrza ziemi</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>

**Szczególne ustalenia dla jednostki:**

- W strefie wysokości do 12 m dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację istniejącego osiedla w rejonie placu Bzowego.