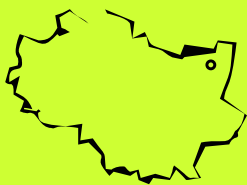


Nr jednostki:

**B23**

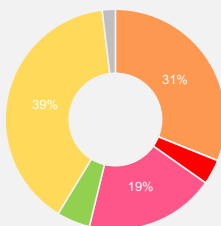
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Zakrzów Wschodni**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 92 ha \*  
liczba mieszkańców: 6403 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 60 %



tereny mieszkaniowe 28 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 3 ha  
tereny komunikacji 17 ha  
tereny zielone 4 ha  
tereny rolne 36 ha  
tereny pozostałe 1 ha

\*w tym 1 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

1. Zróżnicowany układ urbanistyczny o jednorodnej skali i funkcji zabudowy z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną blokową w formie otwartych kwartałów.
2. W północnej części jednostki obszar częściowo niezainwestowany o dużym potencjale inwestycyjnym.
3. Jednostka wyposażona w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej oraz nasycona zielenią międzyblokową.
4. Aleja Jana III Sobieskiego i linia kolejowa stanowią barierę funkcjonalno-przestrzenną utrudniającą komunikację z centrum Psiego Pola.
5. Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki.
6. Dobra dostępność do komunikacji kołowej przez aleję Jana III Sobieskiego oraz transportu kolejowego przez stację Wrocław Psie Pole.

#### Wyzwania dla jednostki:

1. Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru pomiędzy ulicą Odolanowską i Zatorską.
2. Wykreowanie lokalnego centrum jednostki w rejonie ulicy Królewskiej wyposażonego w usługi, przestrzenie publiczne, zieleni oraz przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkową. Podkreślenie znaczenia terenu zieleni ogólnodostępnej w rejonie ulicy Królewskiej, alei Jana III Sobieskiego oraz ulic Wilanowskiej i Zatorskiej jako obszaru rekreacyjno-wypoczynkowego.
3. Stworzenie w rejonie ulicy Zatorskiej nowej tkanki urbanistycznej wyposażonej w system przestrzeni publicznych z ogólnodostępną zielenią i usługami podstawowymi.
4. Wykreowanie systemu powiązań pieszych i rowerowych łączących ze sobą przestrzenie publiczne, w tym lokalne centrum w rejonie ulicy Królewskiej, z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi i usługowymi jednostki oraz obszarem stacji kolejowej Wrocław Psie Pole. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.
5. Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
6. Wzmocnienie roli transportu szynowego w obsłudze jednostki, m.in. poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wykreowanie miejsca na nowy przystanek kolejowy wraz z elementami integrującymi różne środki transportu.

#### Kierunki rozwoju jednostki:

##### Przeznaczenia terenów

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

1. M - obszary mieszkaniowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające),

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:

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik współczynnika zabudowy				
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik wysokości zabudowy	
	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia	
W3	do 25m	
W4	do 18m	

Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:	
ZAMIESZKIWANIE	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedli blokowych</li> <li>osiedlowy</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>Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>Polityka przemysłowa</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 równorzędnej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</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 blokowego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</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>
RZEKI / WODA	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>brak</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>brak</li> </ul> <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>łączniki międzyosiedlowe</li> <li>przestrzenie lokalne</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>Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>Makroelementy - Bramy miasta typu II</li> <li>Makroelementy - Korytarze kolejowe</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 wykreowania</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>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</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 miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Główne</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 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 główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</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 - wariantowe</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: wnętrza ziemi, promieniowania słonecznego, współspalania biomasy oraz biogazu</li> <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>