

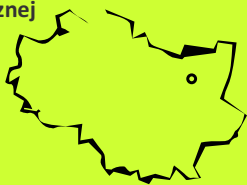
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**B16**

Nazwa jednostki:

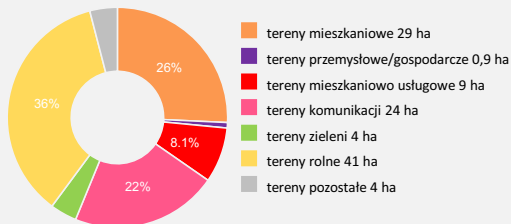
**Psie Pole Centrum**



**Stan jednostki na: 2016**

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 116 ha \*  
liczba mieszkańców: 5005 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 69 %



\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka o charakterze dawnego małego miasteczka, ze zróżnicowanym układem funkcjonalno-przestrzennym, przeważającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną w formach kamienic z usługami, bloków wielorodzinnych oraz willi.
- Trójkątny rynek wraz z ulicą Bolesława Krzywoustego w centrum założenia, otoczone zwartą zabudową kamienicową z usługami.
- Jedenastokondygnacyjny blok zlokalizowany przy rondzie Lotników Polskich stanowi dominantę jednostki, a zarazem zaburzenie tworzywa kompozycyjnego.
- Układ komunikacyjny osiedla oparty na ulicy Bolesława Krzywoustego, Bierutowskiej, Kiełczowskiej, Gorlickiej oraz alei Jana III Sobieskiego. Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Osobowice.
- Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym w południowej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, ze szczególnym podkreśleniem charakteru dawnego miasteczka.
- Wzmocnienie znaczenia rynku wraz z ulicą Bolesława Krzywoustego jako lokalnego centrum, oraz zmniejszenie roli ronda Lotników Polskich w strukturze kompozycyjno-przestrzennej osiedla oraz zmniejszenie roli ronda Lotników Polskich w strukturze kompozycyjno-przestrzennej osiedla.
- Rozbudowa systemu przestrzeni publicznych, zieleni ogólnodostępnej, usług podstawowych oraz usług wyższego rzędu, w szczególności w rejonie rynku i ulicy Bolesława Krzywoustego.
- Wykreowanie przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących centrum Psiego Pola, z doliną rzeki Widawy oraz stacją kolejową Wrocław Psie Pole, zespołem zabudowy przy ul. mjr. Piwnika-Ponurego, miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym oraz stworzenie stref wejściowych wyposażonych w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Wzmocnienie funkcjonalności i rangi dworca kolejowego Wrocław Psie Pole oraz jego otoczenia poprzez jego wzbogacenie o elementy integrujące różne środki transportu i poprawę powiązań z układem kompozycyjnym osiedla.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w południowej części jednostki.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

- M — obszary mieszkaniowe (**77 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zielen (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),
- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (**23 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, zielen, usługi publiczne, infrastruktura,

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3:

| Symbol obszaru wskaźnikowego | Wskaźnik wysokości zabudowy                                      |                                   |                                  |                        |                             |
|------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|                              | Obowiązująca maksymalna wartość wskaźnika [m n.p.t.]             |                                   |                                  |                        |                             |
|                              | Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia             |                                   |                                  |                        |                             |
| W4                           | 18m  |                                   |                                  |                        |                             |
| Symbol obszaru wskaźnikowego | Wskaźnik powierzchni zabudowy                                    |                                   |                                  |                        |                             |
|                              | Zalecana maksymalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%] |                                   |                                  |                        |                             |
|                              | Mieszkalnictwo   |                                   |                                  |                        | Pozostałe dopuszczone klasy |
|                              | Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca                              | Zabudowa jednorodzinna bliźniacza | Zabudowa jednorodzinna szeregowa | Zabudowa wielorodzinna |                             |
|                              | P8   | 25                                | 35                               | 50                     |                             |
| P9                           | 25   | 35                                | 50                               | 35                     | w mpzp                      |
|                              |  |                                   |                                  |                        | w mpzp                      |
| Symbol obszaru wskaźnikowego | Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej                        |                                   |                                  |                        |                             |
|                              | Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]  |                                   |                                  |                        |                             |
|                              | Mieszkalnictwo   | Zielen                            | Pozostałe dopuszczone klasy      |                        |                             |
| B5                           | 35   | w mpzp                            | 20                               |                        |                             |

| Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin |   |
|---|---|
| ZAMIESZKIWANIE  | <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ małomiasteczkowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>   |
| GOSPODARKA I USŁUGI   | <p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ulice handlowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</p>  |
| ZIELEŃ  | <p>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej przedstawiony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>  |
| RZĘKI / WODA  | <p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mieszkaniowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>  |
| PRZESTRZENIE PUBLICZNE  | <p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>  |
| KOMPOZYCJA  | <p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ strefy obudowy estetycznej</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ do rozwinięcia</li> <li>◦ zdefiniowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>   |
| DZIEDZICTWO   | <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</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>◦ I 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>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p> |
| MOBILNOŚĆ   | <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa miejsko-aglomeracyjna</li> <li>◦ rdzeń małomiasteczkowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ G główne</li> <li>◦ Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ parking B&amp;R</li> <li>◦ parking P&amp;R</li> <li>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li> <li>◦ węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> </ul> <p>Jednostka zawiera 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> </ul> <p>Jednostka zawiera 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 części IV, rozdziale 11</p>  |

## INFRASTRUKTURA

Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:

- Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz pochodzącą z wnętrza ziemi oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:

Brak

Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:

Brak

Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wyznaczone na rysunku 16:

Brak

Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:

Brak

Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12