

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**D11**

Nazwa jednostki:

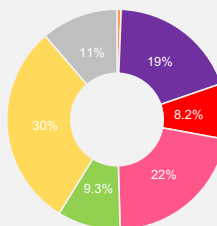
**Klecina Czekoladowa**



**Stan jednostki na: 2016**

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 137 ha \*  
liczba mieszkańców: 22 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 7 %



tereny mieszkaniowe 0,8 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 26 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 11 ha  
tereny komunikacji 29 ha  
tereny zieleni 12 ha  
tereny rolne 40 ha  
tereny pozostałe 15 ha

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

### Cechy jednostki:

1. Tereny aktywności gospodarczej o dużym potencjale inwestycyjnym, sąsiadujące z regionalnym ośrodkiem usługowym Bielany w gminie Kobierzyce.
2. W części centralnej rozwinięte centrum usługowe o charakterze handlowym będące częścią większego ośrodka usługowego w sąsiedniej gminie Kobierzyce.
3. W rejonie wschodnim jednostki występuje zieleni nieurządzona.
4. W sąsiedztwie jednostki węzeł autostradowy Bielany Wrocławskie. Ulice Kwiatkowskiego, Czekoladowa to najważniejsze ulice jednostki. Aleja Karkonoska usytuowana stycznie do granicy jednostki to droga krajowa i jednocześnie jedna z ważniejszych tras komunikacyjnych miasta.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Aktywizacja jednostki w kierunku usługowym, w szczególności jako ośrodek wyspecjalizowany, kreowanie na styku gmin Kobierzyce i Wrocław spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru ważnego centrum usługowego i aktywności gospodarczej.
2. Wprowadzenie zabudowy reprezentacyjnej wzdłuż Al. Karkonoskiej będącej bramą wjazdową do miasta oraz wzdłuż pozostałego głównego układu komunikacyjnego jednostki, wzbogaconej ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi i zielenią.
3. Nadanie Al. Karkonoskiej alejowego charakteru z zielenią przyuliczną. Wprowadzenie strefy nasyczonej zielenią na styku z zabudową mieszkaniową Kleciny.
4. Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
5. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym prowadzone niezależnie od układu drogowego.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. AG — obszary przemysłowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, usługi techniczne, przemysł, zieleni, usługi publiczne, infrastruktura, infrastruktura specjalna,

#### Wskaźniki dla jednostki

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

Wskaźnik wysokości zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Obowiązująca maksymalna wartość wskaźnika [m n.p.t.]				
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia				
	25m				
Wskaźnik powierzchni zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo		Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy	
	nie dotyczy		w mpzp	20	
B7	nie dotyczy		w mpzp	20	

## Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność biurowa</li> </ul> <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 współtworzącej</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>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 gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li> <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>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przysłowicz</li> <li>mieszkaniowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wyznaczony na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>łącznie międzyosiedlowe</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>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <li>bramy miasta - typ II</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>rozwinienia widokowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do wykreowania</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>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnie twierdzy Wrocław</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</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>strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>Z zbiorcze</li> <li>GP główne ruchu przyspieszonego</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>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wyznaczony na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru 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:

- istniejąca napowietrzna 110 kV
- istniejąca kablowa 110 kV

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

- przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące
- przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące

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