

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**D6**

Nazwa jednostki:

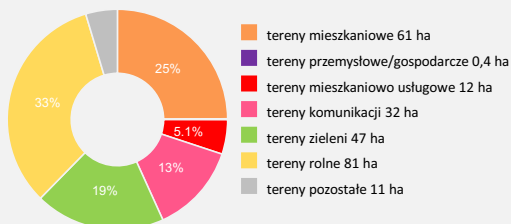
**Brochów**



**Stan jednostki na: 2016**

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 247 ha \*  
liczba mieszkańców: 7536 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 57 %



\* w tym 1 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka mieszkaniowa z układem dawnego miasteczka Brochów w centralnej części, współczesnymi osiedlami wielorodzinnymi w rejonie ulicy Pionierów i południowej części ulicy Semaforowej oraz zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie dawnej wsi Bieńkowice.
- Znaczne obszary zieleni publicznej, w większości o niskiej jakości. W bezpośrednim sąsiedztwie Park Brochowski o dużych walorach krajobrazowo-rekreacyjnych.
- Jednostka mocno izolowana przestrzennie od pozostałej części miasta przez układ kolejowy otaczający ją od wschodu, zachodu i północy. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Brochów.
- Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym w północnej i centralnej części jednostki.
- Ulice Mościckiego, Centralna i Koreańska najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego dawnego miasteczka Brochów poprzez uzupełnienie brakującej zabudowy i wykreowanie przestrzeni publicznych, w szczególności w rejonie ulic Semaforowej i Mościckiego.
- Wykreowanie i wzmocnienie roli centrum poprzez stworzenie wielofunkcyjnego lokalnego ośrodka usługowo-handlowego w rejonie ulic Semaforowej i Wietnamskiej, z wykorzystaniem stacji kolejowej Brochów.
- Podniesienie jakości i poprawa wyposażenia terenów zieleni oraz rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, w szczególności na obszarze dawnego basenu kąpielowego przy ul. Polnej.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
- Podniesienie funkcjonalności miejsca węzłowego usytuowanego przy stacji kolejowej Wrocław Brochów poprzez wzbogacenie go o elementy integrujące różne środki transportu.
- Rozwinięcie powiązań drogowych z Księżem i Jagodnem, jednostkami usytuowanymi za liniami kolejowymi okalającymi jednostkę od wschodu i zachodu. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami przesiadkowymi w transporcie zbiorowym.

### 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 (73 %)**  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) ,
- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (22 %)**  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura ,
- U — obszary usługowe (6 %)**  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , usługi techniczne , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura ,

#### 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
W4	18m
W5	12m

##### 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	
P8	25	35	50	60	w mpzp
P9	25	35	50	35	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
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
B3	40	w mpzp	20
B5	35	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>◦ małomiasteczkowy</li> <li>◦ indywidualny</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 następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <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>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>◦ dla obszarów usługowych</li> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne przedstawione na rysunku 10:</p> <p>Brak</p> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>Brak</p> <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>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ ciągi transportowe</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 - ważne założenia zieleni</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</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>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ do rozwinięcia</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 historycznych założeń zieleni</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 nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</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>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</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> <li>◦ rdzeń małomiasteczkowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <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 rekreacyjne</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>

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