

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**C4**

Nazwa jednostki:

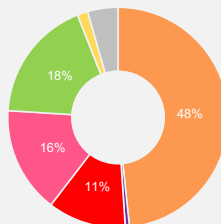
**Biskupin - Bartoszowice - Dąbie - Sępólno**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 385 ha  
liczba mieszkańców: 20572 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 97 %



tereny mieszkaniowe 186 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 2 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 44 ha  
tereny komunikacji 60 ha  
tereny zielone 69 ha  
tereny rolne 5 ha  
tereny pozostałe 17 ha

### Cechy jednostki:

- Układ urbanistyczny położony pomiędzy rzeką Odrą i jej kanałami tworzą cztery osiedla:
  - Bartoszowice - Osiedle mieszkaniowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie bloków wraz z zielonymi przestrzeniami międzyblokowymi oraz z układem zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w południowej części osiedla
  - Biskupin - Geometryczny układ osiedla, którego elementami są wille i niska zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi ogrodami. W południowej części znajduje się kompleks akademicki oraz Park Biskupiński
  - Dąbie - Główne elementy osiedla to zabytkowy zespół osiedla WUWA („mieszkanie i miejsce pracy”) oraz osiedle akademickie, a także tereny dawnej zajezdni tramwajowej „Dąbie”
  - Sępólno - jednorodny układ urbanistyczny oparty na osi wyznaczonej na kierunku wschód-zachód, na której usytuowany jest centralny skwer Powstańców Warszawy. Wokół skweru usytuowane są budynki użyteczności publicznej.
- Duża ilość zieleni w postaci skwerów, parków, ogrodów przydomowych oraz bardzo dobra dostępność terenów zielonych, nadzecznych oraz rekreacyjnych.
- Ulica Olszewskiego jako główny ciąg usługowy.
- Komunikacyjny szkielet jednostki stanowią ciągi ulic Wróblewskiego i Olszewskiego oraz Dembowskiego i Bacciarellego oraz ulica Mickiewicza.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy unikatowych układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy poprzez podniesienie walorów estetycznych i funkcjonalnych ulic oraz przestrzeni publicznych.
- Wzmocnienie rangi lokalnych ośrodków usługowych w rejonie ulic Olszewskiego, Bacciarellego i Kosynierów Gdyńskich.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno - turystycznej w rejonie nabrzeży Odry. Wprowadzenie wysokiej jakości rozwiązań w zakresie kształtowania przestrzeni rekreacyjnych poprzez wprowadzanie nowych form małej architektury oraz nowej jakości urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- Uzupełnienie zieleni wysokiej oraz niskiej w ciągach ulic, wewnątrz przestrzeni międzyblokowych, na skwerach i zieleńcach.
- Rozwój układu drogowego o nową trasę łączącą jednostkę z osiedlami po południowej stronie Odry i wpisanie jej w historyczny układ oraz wzmocnienie roli transportu zbiorowego poprzez rozwój sieci transportu szynowego.

### 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 (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),

#### 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 szeregową	Zabudowa wielorodzinna	
	P11	18	25	40	
					w mpzp
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo		Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy	
	B3	40	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>◦ kameralny</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>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</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 kameralnego</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>
RZĘKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mieszkaniowy</li> <li>◦ sportu i rekreacji</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>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ lokalne centra</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>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ zielone</li> <li>◦ do transformacji</li> <li>◦ zdefiniowane</li> <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>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</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>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>

<p><b>MOBILNOŚĆ</b></p>	<p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa śródmiejska</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ parking B&amp;R</li> <li>◦ parking P&amp;R</li> <li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</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 alternatywne-greenway</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</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>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
<p><b>INFRASTRUKTURA</b></p>	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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</li> <li>◦ Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - pochodzącą wyłącznie ze spadku wody oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wyznaczony na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przepowinie ścieków główne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>