

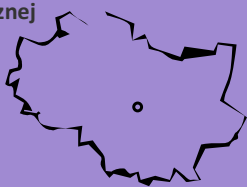
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**A3**

Nazwa jednostki:

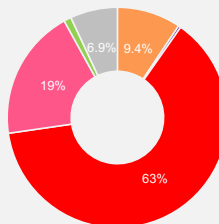
**Kępa Mieszczańska**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 36 ha \*  
liczba mieszkańców: 663 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 3 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 22 ha  
tereny komunikacji 6 ha  
tereny zieleni 0,4 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 2 ha

\* w tym 0,2 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Wyspa w centrum miasta otoczona dwoma ramionami Odry z funkcjonującą mariną śródmiejską.
- Układ urbanistyczny wynikający z dawnego użytkowania przemysłowego oraz funkcji koszarowej.
- Bogata zieleni nabrzeżna wraz z dawnym placem ćwiczebnym w centralnej części wyspy.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w całym obszarze jednostki.
- Oś ulicy Dmowskiego dzieląca jednostkę na dwie części o różnym charakterze zabudowy.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie i doprowadzenie do powstania spójnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz niwelowanie barier przestrzennych. Wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych i zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury oraz transformacja istniejących elementów w celu podniesienia ich jakości.
- Wykreowanie prestiżowego układu bulwarów i terenów zielonych wykorzystującego potencjał Odry. Podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz stworzenie kompleksowego systemu powiązań pieszych i rowerowych z bulwarami nadodrzańskimi oraz kładkami łączącymi wyspę z otoczeniem.
- Budowanie tożsamości lokalnej obszaru rozwoju m.in. poprzez stworzenie centrum integracji mieszkańców wyspy.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju całej jednostki.
- Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy w celu uelastycznienia układu i wzbogacenia powiązań sieciowych. Zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku miejsc przesiadkowych.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (**99 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielokompleksowe , nauka , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura ,
- W — obszary wojskowe \* (**1 %**)

\* Na obszarach wojskowych, w przypadku utraty przez nie statusu terenu zamkniętego dopuszcza się wyłącznie te klasy przeznaczenia terenu, które występują w danej jednostce urbanistycznej w obszarze przeznaczeń bezpośrednio graniczącym z danym obszarem wojskowym.

#### 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	
W1	25m *	

\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

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	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		
	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B1	25	w mpzp	15

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>o śródmiejski</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> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>o śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność gospodarczą na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <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>o strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej przedstawiony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wielofunkcyjny</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>o ogólnomiejski rdzeń</li> <li>o przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>o przestrzeń lokalne</li> <li>o bulwary ogólnomiejskie</li> <li>o łączniki międzysiedlowe</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>o elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>o tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>o widoki chronione</li> <li>o rozwinięcia widokowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>o I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o 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>o obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>o strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o obiekty nowożytny twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa centralna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Z zbiorcze śródmiejskie</li> <li>o 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>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o rowerowa strefa centralna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wyznaczony na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <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 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

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