

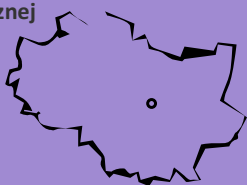
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**A6**

Nazwa jednostki:

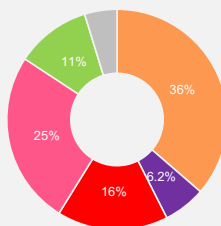
**Śródmieście Nadodrzańskie**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 317 ha \*  
liczba mieszkańców: 58560 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 115 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 19 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 51 ha  
tereny komunikacji 80 ha  
tereny zieleni 34 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 15 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

1. Największy obszar intensywnej XIX-wiecznej zabudowy śródmiejskiej wraz z tworzącą go siatką ulic i placów oraz założeniami zieleni.
2. Zróżnicowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, składająca się w większości z zabudowy o charakterze kamienicowym a także wyróżniających się form zieleni takich jak Park Staszica, Park Tołpy i cmentarz przy ulicy Bujwida oraz kompleksu elektrociepłowni przy ulicy Łowickiej.
3. Mozaika funkcji mieszkaniowej oraz usługowej o charakterze ogólnomiejskim - obiekty uczelni wyższych, szpitali i ośrodków zdrowia, stacji kolejowej Wrocław Nadodrze.
4. Bogaty system zieleni w formie urządzonych skwerów, bulwarów i placów miejskich, m.in. plac św. Macieja, plac Strzelecki, Wzgórze Słowiańskie, Bulwar Słoneczny.
5. Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki na terenie dawnego Browaru Piastowskiego.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Rewitalizacja historycznej zabudowy mieszkaniowej oraz komponowanie nowych układów w sposób niekolidujący z istniejącym tworzywem prowadzące do uzyskania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
2. Rozwój i podniesienie jakości systemu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych jako spoiwa wiążącego ze sobą poszczególne elementy struktury śródmiejskiej.
3. Zachowanie istniejących parków i skwerów oraz wykreowanie nowych form zieleni między innymi w postaci parków kieszonkowych i zieleni przyulicznej. Wprowadzenie wewnątrz kwartałów zieleni półprywatnej, zwiększającej atrakcyjność zamieszkiwania.
4. Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki na terenie dawnego Browaru Piastowskiego.
5. Aktywizacja powiązań nabrzeża Odry z obszarem jednostki poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych. Stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie, wyposażone w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
6. Uzupełnienie i wzmocnienie sieci powiązań rowerowych i pieszych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi, w szczególności w rejonie istniejącej linii kolejowej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (**94 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, zielen, usługi publiczne, infrastruktura,
2. AG — obszary przemysłowe (**6 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, usługi techniczne, przemysł, zielen, usługi publiczne, infrastruktura, infrastruktura specjalna,

#### 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
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		
	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy
B1	25	w mpzp	15
B8	nie dotyczy	w mpzp	15

## Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin

<b>ZAMIESZKIWANIE</b>	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ śródmiejski</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
<b>GOSPODARKA I USŁUGI</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ulice handlowe</li> <li>◦ śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> <li>◦ obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</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>◦ obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</p>
<b>ZIELEŃ</b>	<p>Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa zieleni równorzędnej</li> <li>◦ strefa zieleni współtworzącej</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, zieleni przyuliczna, itp.</li> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</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 śródmiejskiego</li> <li>◦ dla obszarów gospodarczych</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>
<b>RZĘKI / WODA</b>	<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>◦ przyrodniczy</li> <li>◦ wielofunkcyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
<b>PRZESTRZENIE PUBLICZNE</b>	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>◦ ogólnomiejski rdzeń</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ trzy promenady</li> <li>◦ bulwary ogólnomiejskie</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
<b>KOMPOZYCJA</b>	<p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</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>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ strefy obudowy estetycznej</li> <li>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>◦ widoki chronione</li> <li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</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> <li>◦ zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>

<b>DZIEDZICTWO</b>	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</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>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obiekty nowożytniej twierdzy Wrocław</li> <li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>◦ obszary uznane za Pomniki Historii</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ osie widokowe</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</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> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li> <li>◦ obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
<b>MOBILNOŚĆ</b>	<p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa centralna</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>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li> <li>◦ węzeł przesiadkowy centralny</li> <li>◦ węzeł przesiadkowy śródmiejski główny</li> <li>◦ parking B&amp;R</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ rowerowa strefa centralna</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> <li>◦ korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
<b>INFRASTRUKTURA</b>	<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 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</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ istniejąca napowietrzna 110 kV</li> <li>◦ planowana kablowa 110 kV</li> <li>◦ GPZ planowane</li> <li>◦ GPZ istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ elektrociepłownie</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wyznaczone na rysunku 16:</p> <p>Brak</p> <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>