

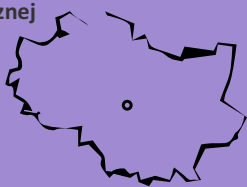
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**A4**

Nazwa jednostki:

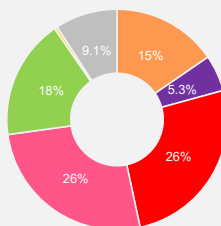
**Szczepin**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 224 ha \*  
liczba mieszkańców: 18624 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 80 %



tereny mieszkaniowe 34 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 11 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 57 ha  
tereny komunikacji 58 ha  
tereny zieleni 39 ha  
tereny rolne 1 ha  
tereny pozostałe 20 ha

\* w tym 11 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 10 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar w przeważającej części mieszkaniowy wielorodzinny, z nielicznymi obiektami usług ogólnomiejskich, oddzielony od terenów zielonych i nadrzecznych obszarem przemysłowo-usługowym przy ulicy Długiej.
- Osiedle blokowe o geometrycznych układach zabudowy kształtowanych na bazie przedwojennej sieci ulic, zaopatrzone w pełną infrastrukturę społeczno-usługową oraz bogatą zieleni półprywatną we wnętrzach zabudowy. Fragmentarycznie zachowana historyczna zabudowa osiedla robotniczego przy ulicy Słubickiej.
- Obszar usługowo-przemysłowy przy ulicy Długiej, działający niezależnie od zabudowy mieszkaniowej, sąsiadujący z jednostką wojskową oraz dużym założeniem historycznych ogrodów działkowych.
- Ulice Legnicka, Zachodnia, Poznańska i Długa stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki z głównym miejscem węzłowym w rejonie placu Strzegomskiego.
- Linie kolejowe separujące północną część jednostki oraz ograniczające powiązania z sąsiadującymi od zachodu Popowicami. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Mikołajów.

### Wyzwania dla jednostki:

- Włączenie w strukturę śródmiejską terenów przemysłowych, usługowych i części ogrodów działkowych w północnej części jednostki oraz wzmocnienie powiązań między zabudową mieszkaniową a terenami nadrzeczными.
- Rozwój i wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz z utrzymaniem istniejącego układu urbanistycznego. Wykreowanie strategicznego obszaru o znaczeniu ogólnomiejskim w rejonie stacji Mikołajów.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzeczными oraz atrakcyjne zagospodarowanie nabrzeży, m.in. poprzez wprowadzenie funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej.
- Budowa tożsamości lokalnej mieszkańców, m.in. poprzez stworzenie miejsc integracji w ramach przestrzeni publicznych w rejonie Rynku Szczepińskiego i placu Strzegomskiego.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wraz z wyposażeniem w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi oraz miejscami węzłowymi, w szczególności pomiędzy stacją kolejową oraz węzłem przesiadkowym. 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:

- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (**92 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura ,
- W — obszary wojskowe \* (**5 %**)
- AG — obszary przemysłowe (**3 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , usługi techniczne , przemysł , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura , infrastruktura specjalna ,

\* 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:

##### Wskaźnik wysokości zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego	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

##### 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	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	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
B1	25	w mpzp	15
B2	40	w mpzp	15
B8	nie dotyczy	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 następujący element struktury ośrodków usługowych przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 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 gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</p>
ZIELEŃ	<p>Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa zieleni równorzędnej</li> <li>o strefa zieleni współtworzącej</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> <li>o obszarowe formy zieleni sportowej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> <li>o dla obszarów gospodarczych</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 oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o sportu i rekreacji</li> <li>o aktywności gospodarczej</li> <li>o wielofunkcyjny</li> <li>o mieszkaniowy</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 ciągi transportowe</li> <li>o lokalne centra</li> <li>o ogólnomiejski rdzeń</li> <li>o łączniki międzysiedlowe</li> <li>o przestrzenie lokalne</li> <li>o trzy promenady</li> <li>o przestrzenie ogólnomiejskie</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 obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>o tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>o obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>o tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</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 rzeczne</li> <li>o osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o rozwinięcia widokowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o do wykrewania</li> <li>o do tranformacji</li> <li>o zdefiniowane</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 III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o strefy ochrony historycznych założeń zieleni</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 stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>o dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>o obiekty nowożytniej twierdzy Wrocław</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>o dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>

## MOBILNOŚĆ

Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:

- o strefa centralna
- o strefa śródmiejska

Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:

- o Z zbiorcze śródmiejskie
- o Z zbiorcze

Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:

- o stacja lub przystanek kolejowy
- o parking B&R
- o węzeł przesiadkowy śródmiejski główny

Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:

- o trasy rowerowe alternatywne-greenway
- o trasy rowerowe główne-rowerostrady
- o trasy rowerowe zbiorcze

Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:

- o główne korytarze tramwajowe
- o korytarze kolejowe istniejące

Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11

## INFRASTRUKTURA

Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:

- o 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:

- o GPZ istniejące
- o istniejąca napowietrzna 110 kV

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

Brak

Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wyznaczony na rysunku 16:

- o przepompownie ścieków główne istniejące

Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:

Brak

Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12