

Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

D3

Nazwa jednostki:

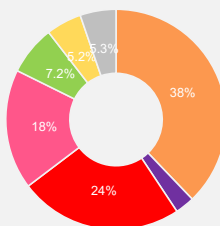
Gaj



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 189 ha
liczba mieszkańców: 19763 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe 71 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 5 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 45 ha
tereny komunikacji 33 ha
tereny zielone 13 ha
tereny rolne 9 ha
tereny pozostałe 10 ha

Cechy jednostki:

- Zróżnicowana struktura przestrzenna, z przewagą zabudowy blokowej, głównie w części północnej, z zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na południe od ulicy Świeradowskiej i zespołem obiektów medycznych i naukowych po zachodniej stronie ulicy Borowskiej.
- Na północ od ulicy Świeradowskiej skończony układ kompozycyjny osiedla blokowego z rozległymi wnętrzami międzyblokowymi, z dużym udziałem zieleni.
- Usługi podstawowe i ponadlokalne, z centralnie zlokalizowanym ośrodkiem usługowo-handlowym. Zespół obiektów usługowych o znaczeniu regionalnym - kompleks obiektów Uniwersytetu Medycznego i Szpitala Klinicznego.
- Prawie w pełni ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w obszarze rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Od strony północnej Śródmiejska Obwodnica Wrocławia. Od strony wschodniej ulica Bardzka, w części zachodniej ulica Borowska - ważne, zarówno dla miasta, jak i dla jednostki, ciągi komunikacyjne o kierunku południkowym. W części centralnej ulica Świeradowska - poprzeczna oś jednostki.

Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie powiązań poszczególnych elementów jednostki za pomocą przestrzeni publicznych jako elementów integrujących mieszkańców.
- Rewaloryzacja terenów zieleni osiedlowej oraz zagospodarowanie Wzgórza Gajowego, położonego w sąsiedztwie jednostki, w powiązaniu z Parkiem Skowronim i promenadą Hugona Richtera.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Wzmocnienie wykorzystania transportu szynowego w obsłudze jednostki poprzez uzupełnienie układu, wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe w ciągu Towarowej Obwodnicy Wrocławia oraz uzupełnienie ważnych miejsc przesiadkowych o elementy integrujące różne środki transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz elementami transportu szynowego o funkcji przesiadkowej.

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 (77 %)**
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),
- U — obszary usługowe (23 %)**
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiastowe, 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.] |
| W2 | 40m |
| W3 | 25m |

| Wskaźnik powierzchni zabudowy | | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Zalecana maksymalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%] | | | | | |
| Symbol obszaru wskaźnikowego | Mieszkalnictwo | | | | Pozostałe dopuszczone klasy |
| | Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca | Zabudowa jednorodzinna bliźniacza | Zabudowa jednorodzinna szeregowa | Zabudowa wielorodzinna | |
| P7 | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | 20 | w mpzp |
| P10 | 20 | 30 | 50 | 35 | w mpzp |
| P17 | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | w mpzp |

| Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej | | | |
|---|----------------|---------|-----------------------------|
| Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%] | | | |
| Symbol obszaru wskaźnikowego | Mieszkalnictwo | Zieleni | Pozostałe dopuszczone klasy |
| B3 | 40 | w mpzp | 20 |
| B6 | 45 | 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"> osiedli blokowych mozaikowy <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"> lokalne ośrodki usługowe <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw. obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw. <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <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"> obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego <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"> strefa zieleni równorzędnej <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> obszarowe formy zieleni wypoczynkowej liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp. <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego dla obszarów usługowych <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 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"> lokalne centra przestrzenie lokalne łącniki międzyosiedlowe ciągi transportowe przestrzenie ogólnomiejskie <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"> tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów tworzywo - ważne założenia zieleni obiekty kompozycyjne - subdominanty elementy tworzące kompozycję - punktowe elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne tworzywo - brak - wolne przestrzenie obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> rozwinienia widokowe bramy miasta - typ I makroelementy - korytarze drogowe osie widokowe - w jednym kierunku makroelementy - korytarze kolejowe <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> zdefiniowane zielone do transformacji do rozwinienia <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"> II strefa ochrony konserwatorskiej strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony historycznych założeń zieleni strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) III strefa ochrony konserwatorskiej <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> dawne cmentarze Wrocławia stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m) stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m) <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p> |

MOBILNOŚĆ

- Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:
- strefa pośrednia
- Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:
- Z zbiorcze
 - GP główne ruchu przyspieszonego
 - G główne
- Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:
- węzeł przesiadkowy pośredni
 - stacja lub przystanek kolejowy
 - węzeł przesiadkowy kierunkowy
 - parking B&R
 - parking P&R
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:
- trasy rowerowe główne-rowerostrady
 - trasy rowerowe zbiorcze
 - trasy rowerowe alternatywne-greenway
- Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wyznaczony na rysunku 14:
- główne korytarze tramwajowe

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

INFRASTRUKTURA

- 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 następujący element elektroenergetyki wyznaczony na rysunku 15:
- istniejąca napowietrzna 110 kV
- 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 następujący element sieci wodociągowej wyznaczony na rysunku 16:
- pompownie wody

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