

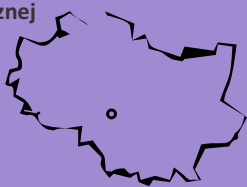
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**A13**

Nazwa jednostki:

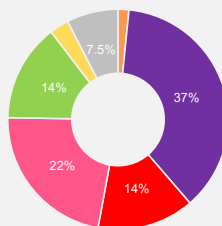
**Gądów Usługowy**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 293 ha \*  
liczba mieszkańców: 871 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 82 %



tereny mieszkaniowe 4 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 108 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 41 ha  
tereny komunikacji 65 ha  
tereny zieleni 42 ha  
tereny rolne 8 ha  
tereny pozostałe 22 ha

\* w tym 36 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar przemysłowo-usługowy, położony w centralnej części miasta, obejmujący między innymi tereny Wrocławskiego Parku Przemysłowego i Wrocławskiego Parku Technologicznego.
- Funkcjonujący historyczny układ zabudowy przemysłowej z końca XIX w. Największa koncentracja budynków biurowych w trzech kompleksach przy ulicach Muchoborskiej i Legnickiej oraz wzdłuż ulicy Strzegomskiej. Zanikająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Przemkowskiej i Szewcarskiej przekształcająca się w zabudowę usługową.
- Brak spójnych połączeń między kompleksami zabudowy przemysłowej i biurowej.
- Stycznie po zachodniej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta. Ulice Strzegomska i Robotnicza stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. W granicach jednostki usytuowany jest węzeł Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia z ulicą Strzegomską.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez przystanek Wrocław Muchobór oraz stację Wrocław Mikołajów.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesowo-technologicznego.
- Stworzenie systemu przestrzeni publicznych dla użytkowników kompleksów zabudowy przemysłowo-usługowej oraz wykształcenie od strony Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia, ulicy Strzegomskiej, stacji Mikołajów i stacji Muchobór przestrzeni hierarchicznie ważnych i wykreowanie w tych obszarach stref wejściowych do poszczególnych kompleksów.
- Wprowadzenie zieleni wzbogacającej przestrzeń usługową i przemysłową.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności 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:

- AG — obszary przemysłowe (65 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, usługi techniczne, przemysł, zieleni, usługi publiczne, infrastruktura, infrastruktura specjalna,
- U — obszary usługowe (35 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, 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.] |
|------------------------------|--|
|                              | 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 |                             |
| 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  | Zieleni | Pozostałe dopuszczone klasy |
| B7                           | nie dotyczy   | w mpzp  | 20                          |
| B8                           | nie dotyczy   | w mpzp  | 15                          |

| Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin |   |
|---|---|
| ZAMIESZKIWANIE  | <p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<br/>Brak</p> <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:<br/>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> <li>działalność produkcyjna</li> <li>działalność z zastosowaniem wysokich technologii</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>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li> <li>działalność biurowa</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>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, zieleń przyuliczna, itp.</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 usługowych</li> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:<br/>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>  |
| RZĘKI / WODA  | <p>Na jednostkę oddziaływuj ą następujące profile rzeczne przedstawione na rysunku 10:<br/>Brak</p> <p>Na jednostkę oddziaływuj ą następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:<br/>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"> <li>ciągi transportowe</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>   |
| KOMPOZYCJA  | <p>W jednostce występuj ą następujące elementy kompozycji wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</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 tranformacji</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>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> </ul> <p>W jednostce występuj ą następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>         |
| MOBILNOŚĆ   | <p>Jednostka zawiera następując ą 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>GP główne ruchu przyspieszonego</li> <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>parking B&amp;R</li> <li>węzeł przesiadkowy śródmiejski główny</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> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>korytarze kolejowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p> |

## INFRASTRUKTURA

Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:

- 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
- 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:

- GPZ istniejące
- 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 następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:

Brak

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