

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**E24**

Nazwa jednostki:

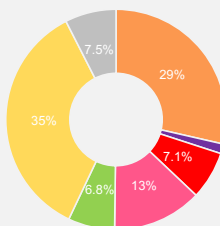
**Leśnica**



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 221 ha \*  
liczba mieszkańców: 6768 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 68 %



tereny mieszkaniowe 63 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 3 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 15 ha  
tereny komunikacji 29 ha  
tereny zieleni 15 ha  
tereny rolne 78 ha  
tereny pozostałe 16 ha

\* w tym 6 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

1. Dawne miasteczko, połączone linią kolejową i tramwajową z centrum Wrocławia.
2. Samodzielna jednostka w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Mokrzańskiego oraz Doliny Bystrzycy.
3. Podstawowa oś komunikacyjna to ciąg ulic Dolnobrzeskiej i Trzmielowickiej oraz ul. Średzka, która prowadzi ruch drogi krajowej.
4. Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w centralnej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Zachowanie charakteru małomiasteczkowego poprzez nawiązanie do skali i formy istniejącego układu urbanistycznego.
2. Wykreowanie centrum jednostki jako przestrzeni publicznej współdzielonej z lokalnym ośrodkiem usługowym wzdłuż ulicy Średzkiej.
3. Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki oraz wzbogacenie otoczenia stacji kolejowej Wrocław Leśnica o elementy integrujące różne środki transportu. Zapewnienie integracji pomiędzy miejscami o funkcji przesiadkowej usytuowanymi w granicach jednostki.
4. Wyznaczenie tras pieszo-rowerowych połączonych z jednostkami sąsiadującymi oraz Lasem Mokrzańskim i Doliną Bystrzycy.
5. Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszarze rozwoju w centralnej części jednostki.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. M — obszary mieszkaniowe (**84 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) ,
2. MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (**16 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , 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
W4	18m
W5	12m

##### Wskaźnik powierzchni zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]					Pozostałe dopuszczone klasy
	Mieszkalnictwo					
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna		
P8	25	35	50	60	w mpzp	
P9	25	35	50	35	w mpzp	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp	

##### Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B3	40	w mpzp	20
B5	35	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"> <li>◦ małomiasteczkowy</li> <li>◦ indywidualny</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>◦ lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ulice handlowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <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>◦ strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> <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 stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</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>
RZĘKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ kulturowy</li> <li>◦ 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>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</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>◦ elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</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>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ zielone</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>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <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 konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ krzyże pokutne i słupy graniczne</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:
- strefa miejsko-aglomeracyjna
  - rdzeń małomiasteczkowy
- Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:
- Z zbiorcze
- Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:
- parking P&R
  - węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny
  - parking B&R
  - stacja lub przystanek kolejowy
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:
- trasy rowerowe alternatywne-greenway
  - trasy rowerowe zbiorcze
  - trasy rowerowe rekreacyjne
  - trasy rowerowe główne-rowerostrady
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:
- kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych
  - główne korytarze tramwajowe
  - korytarze kolejowe istniejące

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

## 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 - 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
  - 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 następujący element kanalizacji wyznaczony na rysunku 16:
- przeprownie 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