

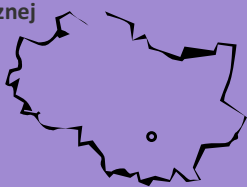
## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**A10**

Nazwa jednostki:

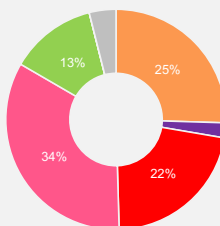
**Huby**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 234 ha \*  
liczba mieszkańców: 24981 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 86 %



tereny mieszkaniowe 59 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 5 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 51 ha  
tereny komunikacji 79 ha  
tereny zieleni 29 ha  
tereny rolne 0,0 ha  
tereny pozostałe 9 ha

\* w tym 15 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Śródmiejski obszar mieszkaniowy wielorodzinny z nielicznymi obiektami usług ogólnomiejskich, terenami kolejowymi i pasmem usług wzdłuż ulicy Hubskiej.
- Układ zabudowy w przeważającej części w formie XIX-wiecznych kamienic mieszkalno-usługowych w kwartałach o zróżnicowanych proporcjach. Zakłócenia historycznych układów w postaci niektórych ze współczesnych uzupełnień. W południowej części osiedle blokowe o geometrycznych układach kompozycyjnych. Na terenach pokolejowych chaotyczna zabudowa oraz obszary niezagospodarowane.
- Zieleń w formie układów międzyblokowych, drobnych form w kwartałach zabudowy oraz małych skwerów.
- Obszar rozwoju o wzmóhonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ulicy Nyskiej.
- Wzdłuż po południowej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta i prowadzi ruch drogi krajowej. Ulice Borowska, Hubska, Bardzka i Kamienna stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Przekształcenie i zintegrowanie terenów kolejowych i poprzemysłowych z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową w celu podniesienia atrakcyjności miejsca. Podkreślenie i wykreowanie miejsc hierarchicznie ważnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki.
- Rozwinięcie ponadlokalnego ośrodka - Browar Mieszczański - jako miejsca rozwoju inicjatyw społecznych. Stworzenie osiedlowych miejsc integracji mieszkańców w celu wzmocnienia lokalnej tożsamości.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez wykreowanie nowych form zieleni, między innymi w postaci parków kieszonkowych czy zieleni przyulicznej. Wprowadzenie wewnątrz kwartałów zieleni półprywatnej oraz utworzenie wygodnych i komfortowych powiązań z parkiem Skowronim i Wschodnim.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Nyskiej.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym usytuowanymi w jednostce oraz jednostkach sąsiednich. 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 (**97 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , nauka , zieleni , usługi publiczne , infrastruktura ,
- Z2 — obszary zieleni (**3 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 2 , nauka , zieleni , 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 *	
W5	12m	

\* 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	
P3	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	50	w mpzp
P4	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	40	w mpzp
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	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	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B1	25	w mpzp	15
B2	40	w mpzp	15
B10	nie dotyczy	50	50

## 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>◦ 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>◦ 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>◦ śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> <li>◦ obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>◦ obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 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 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>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej przedstawiony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> </ul> <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 oddziaływują następujące profile rzeczne przedstawione na rysunku 10:</p> <p>Brak</p> <p>Na jednostkę oddziaływują 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"> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ 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>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</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>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</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 transformacji</li> <li>◦ do rozwinięcia</li> <li>◦ zdefiniowane</li> <li>◦ zielone</li> <li>◦ do wykreowania</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>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ 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>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li> <li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obiekty nowożytny twierdzy Wrocław</li> <li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>

<p><b>MOBILNOŚĆ</b></p>	<p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa centralna</li> <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>◦ G główne</li> <li>◦ Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element integracji systemu transportowego wyznaczony na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ węzeł przesiadkowy kierunkowy</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>◦ korytarze tramwajowe uzupełniające</li> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
<p><b>INFRASTRUKTURA</b></p>	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony 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> </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> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <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>