

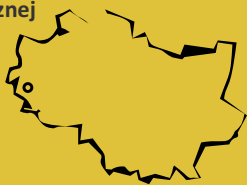
Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

E26

Nazwa jednostki:

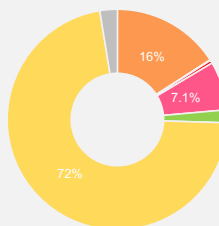
Ratyń



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 83 ha *
liczba mieszkańców: 411 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 24 %



tereny mieszkaniowe 13 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 0,4 ha
tereny komunikacji 6 ha
tereny zieleni 1 ha
tereny rolne 59 ha
tereny pozostałe 2 ha

* w tym 0,1 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Jednostkę tworzą tereny mieszkaniowe z zabudową indywidualną oraz obszary niezainwestowane. Od zachodu graniczy z obszarem Lasu Ratyńskiego, a wzdłuż południowej granicy bezpośrednio sąsiaduje z terenem Doliny Bystrzycy.
- W strukturze przestrzennej jednostki występują elementy historyczne takie jak obszar dawnej wsi Ratyń przy ul. Gromadzkiej i enklawa zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulicy Miodowej.

Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie samodzielnej jednostki mieszkaniowej o sielskim charakterze, wykorzystującej historyczny potencjał miejsca i walory przyrodnicze. Stworzenie jednostki z zabudową indywidualną nawiązującą skalą do istniejących budynków, z lokalnym centrum usługowym.
- Silne związanie jednostki z przylegającymi do niej terenami zieleni poprzez zaplanowanie powiązań pieszych i rowerowych oraz kameralnych przestrzeni publicznych z usługami. Kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie, wzbogacenie i wyeksponowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych rzeki Bystrzycy.
- Zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z jednostkami sąsiednimi.

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 (**100 %**)
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),
- W — obszary wojskowe * (**0 %**)

* 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
W5	12m

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	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P15	20	25	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P16	10	15	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
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35

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"> indywidualny sielski <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:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <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"> strefa zieleni równorzędnej <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. obszarowe formy zieleni wypoczynkowej <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015) Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy <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"> przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> przyrodniczy <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"> łącniki międzysiedlowe przestrzenie lokalne lokalne centra <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"> elementy tworzące kompozycję - punktowe elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne tworzywo - brak - wolne przestrzenie <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> makroelementy - korytarze rzeczne bramy miasta - typ II makroelementy - korytarze drogowe <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> zielone zdefiniowane do rozwinięcia <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"> strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego III strefa ochrony konserwatorskiej historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> strefa miejsko-aglomeracyjna <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> GP główne ruchu przyspieszonego Z zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> trasy rowerowe rekreacyjne trasy rowerowe zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>

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 następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:

Brak

Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczony na rysunku 15:

- przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące

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