

## Karta jednostki urbanistycznej

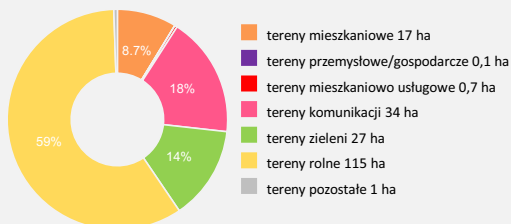
Nr jednostki:  
**E10**  
Nazwa jednostki:  
**Nowe Żerniki**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 197 ha \*  
liczba mieszkańców: 704 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 12 %



\* w tym 1 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Struktura składająca się z zespołów zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic: Grabowej, Bukowej, Białodrzewnej, Trójkątnej oraz Lewej o zróżnicowanych układach i niespójnym charakterze.
- Rozległe obszary wykorzystywane rolniczo oraz jako ogrody działkowe. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zieleni.
- Jednostka przylega do ul. Kosmonautów od strony północnej. Od południa przebiega linia kolejowa, a od wschodu AOW.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w rejonie osiedla modelowego Nowe Żerniki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie odpowiedniej proporcji między nowo powstającą zabudową a terenami zieleni, z uwzględnieniem strefy buforowej dla zabudowy mieszkaniowej od ulicy Kosmonautów.
- Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnego centrum dla jednostki.
- Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju modelowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki.

### 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 (**60 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),
- U — obszary usługowe (**40 %**)  
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:

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik wysokości zabudowy	
	Obowiązująca maksymalna wartość wskaźnika [m n.p.t.]	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia	
W3	25m	
W4	18m	
W5	12m	

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	
P10	20	30	50	35	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	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
B3	40	w mpzp	20
B5	35	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"> <li>osiedlowy</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>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 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 z zastosowaniem wysokich technologii</li> </ul> <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"> <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 dominującej</li> <li>strefa zieleni równorzędnej</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, zieleni 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 indywidualnego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziaływują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak</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>przestrzenie lokalne</li> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> <li>lokalne centra</li> <li>ciągi transportowe</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 - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</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>rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>rozwinienia widokowe</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do wykreowania</li> <li>zdefiniowane</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 nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</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 o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</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 następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> <li>A autostrady</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B&amp;R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</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>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>

## 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 następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:

- istniejąca napowietrzna 110 kV
- GPZ planowane
- planowana kablowa 110 kV

Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:

Brak

Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wyznaczony na rysunku 16:

- przepompownie ścieków główne planowane

Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:

Brak

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