

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA**

**PREZYDENT WROCŁAWIA  
RAFAŁ DUTKIEWICZ**

**BIURO ROZWOJU WROCŁAWIA  
WROCŁAW, 2018**



<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>11</b>
ROZDZIAŁ 1. FILOZOFIA DOKUMENTU .....	11
ROZDZIAŁ 2. KONSTRUKCJA DOKUMENTU .....	11
<b>II. UWARUNKOWANIA .....</b>	<b>19</b>
ROZDZIAŁ 1. WROCŁAW NA TLE .....	19
ROZDZIAŁ 2. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW .....	20
ROZDZIAŁ 3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	25
ROZDZIAŁ 4. WARTOŚCI KULTUROWE.....	28
ROZDZIAŁ 5. WARTOŚCI PRZYRODNICZE .....	32
ROZDZIAŁ 6. TRANSPORT I MOBILNOŚĆ.....	48
ROZDZIAŁ 7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....	73
ROZDZIAŁ 8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU .....	87
<b>III. WIZJA.....</b>	<b>117</b>
ROZDZIAŁ 1. CEL STRATEGICZNY – HARMONIJNE I ZWARTE MIASTO.....	118
ROZDZIAŁ 2. CELE OPERACYJNE .....	118
ROZDZIAŁ 3. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	122
<b>IV. KIERUNKI .....</b>	<b>127</b>
ROZDZIAŁ 1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	131
ROZDZIAŁ 2. PRZEZNACZENIE TERENÓW – DEFINICJE .....	137
ROZDZIAŁ 3. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE .....	145
ROZDZIAŁ 4. POLITYKA ZAMIESZKIWANIA.....	151
ROZDZIAŁ 5. POLITYKA GOSPODARCZO-USŁUGOWA .....	167
ROZDZIAŁ 6. POLITYKA ZIELENI I ŚRODOWISKA – ZIELEŃ BEZ GRANIC .....	183
ROZDZIAŁ 7. POLITYKA RZECZNA.....	207
ROZDZIAŁ 8. POLITYKA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....	219
ROZDZIAŁ 9. POLITYKA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ.....	235
ROZDZIAŁ 10. POLITYKA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO .....	247
ROZDZIAŁ 11. POLITYKA ZRÓWNOWAŻONEJ MOBILNOŚCI .....	259
ROZDZIAŁ 12. POLITYKA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	309
ROZDZIAŁ 13. INNE ELEMENTY I REALIZACJA .....	319
<b>V. SYNTEZA I UZASADNIENIE .....</b>	<b>333</b>
<b>VI. KARTY JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH.....</b>	<b>340</b>
DZIELNICA URBANISTYCZNA ŚRÓDMIEŚCIE .....	A1–A14
DZIELNICA URBANISTYCZNA PÓŁNOC .....	B1–B26
DZIELNICA URBANISTYCZNA WSCHÓD .....	C1–C14
DZIELNICA URBANISTYCZNA POŁUDNIE .....	D1–D16
DZIELNICA URBANISTYCZNA ZACHÓD.....	E1–E31
ZIELEŃ DOMINUJĄCA.....	Z



*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*  
przygotował Zespół w składzie:

Główny Projektant Studium

Anna Sroczyńska – Urbanista Miasta

Zespół Głównego Projektanta Studium

Jacek Barski	Tomasz Ossowicz
Natalia Golis	Tomasz Smoliński
Monika Kozłowska-Święconek	Marek Żabiński
Przemysław Matyja	

Projektanci

Magdalena Argasińska	Mateusz Majka
Piotr Baran	Maria Marciniak
Jolanta Bielec	Rafał Odachowski
Andrzej Bober	Karolina Olszewska
Katarzyna Bortnik	Marta Pańków
Paweł Cichoński	Monika Pełka
Michał Ciesielski	Łukasz Piwnicki
Katarzyna Cyran	Kamil Rosa
Magdalena Doniec	Anna Rygała
Mariusz Drozdowski	Barbara Skorna
Małgorzata Drożdżał	Dorota Sławińska
Dominika Firgang	Sylvia Słopak
Michał Gallas	Anna Smolińska
Katarzyna Ganowska	Monika Sochańska
Sławomir Górowski	Błażej Stopka
Katarzyna Herma-Lempart	Grzegorz Synowiec
Danuta Jeszke	Marta Szczepańska
Filip Jędrzak	Danuta Szymańska
Ryszard Kaczmarek	Marta Ścigała
Grzegorz Kasza	Anna Turala
Małgorzata Klarczyk	Jerzy Wartalski
Marta Klier	Elżbieta Węgrzyn
Natalia Korniak-Sulicka	Michał Wiącek
Paweł Lupa	Ewa Wiejak
Agnieszka Ławrocka-Gil	Anna Wilczak
Hubert Łęgosz	Iwona Włodarska
Elżbieta Majchrzak	

Współpraca merytoryczna

Ermina Bryk-Świerko	Andrzej Piorun
Jadwiga Brzuchowska	Dorota Popławska
Jarosław Ciróg	Jan Roga
Marta Gągorowska	Katarzyna Rudzińska-Dynia
Łukasz Górzyński	Katarzyna Świtalska
Ewa Okrasa	

Współpraca

Adam Grehl – Wiceprezydent Wrocławia



*W pracach nad sporządzaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia istotną rolę odgrywali mieszkańcy naszego miasta. Zależało nam, aby poznać ich poglądy i opinie w ważnych dla nich sprawach, w szczególności związanych z codziennym życiem w mieście. Prezentowany dokument jest wynikiem bogatych analiz urbanistycznych, wykonanych przez projektantów z Biura Rozwoju Wrocławia, wykraczających poza wymogi ustawowe, oraz przeprowadzenia szerokich konsultacji społecznych, w tym badań i ankiet.*

*Z inicjatywy Prezydenta Wrocławia już w fazie przedprojektowej partycypacja społeczna przybrała niekonwencjonalną formę ponadustawowych spotkań, debat i warsztatów, organizowanych w przyjaznych terminach i godzinach nie tylko w centrum miasta, ale także na poszczególnych osiedlach Wrocławia. Konsultacje społeczne rozpoczęło spotkanie w czerwcu 2015 r. „pod zieloną ścianą” budynku urzędu miejskiego, kiedy to urbaniści z Biura Rozwoju Wrocławia wystawili swoje biurka na zewnątrz i zachęcali mieszkańców do zaangażowania się w proces tworzenia nowego Studium. Dwa miesiące później odbył się piknik na Wrocławskim Torze Wyścigów Konnych na Partynicach, podczas którego wrocławianie chętnie brali udział w planowaniu miasta i składali swoje wnioski. We wrześniu planiści zorganizowali warsztaty studialne, na których uczyli najmłodszych mieszkańców Wrocławia postaw obywatelskich w procesie planowania przestrzennego i zaznajamiali z pracą nad nowym Studium. Aby dotrzeć do jak największej liczby osób, w październiku miała miejsce seria spotkań z mieszkańcami. W dwunastu osiedlowych punktach konsultacyjnych w różnych częściach miasta wrocławianie mogli rozmawiać z urbanistami o swoich pomysłach i sugestiach dotyczących rozwoju poszczególnych osiedli. Równolegle organizowane były, otwarte dla wszystkich zainteresowanych, wrocławskie fora tematyczne z udziałem urzędników, ekspertów, naukowców i aktywistów. Na sześciu spotkaniach dyskutowano kolejno o wrocławskiej zieleni, mobilności, mieszkalnictwie, gospodarce, planowaniu przestrzennym i rzece Odrze oraz przeprowadzono ankiety, które przyczyniły się w istotny sposób do określenia polityki przestrzennej ogólnomiejskiej.*

*Jednocześnie Prezydent Wrocławia zdecydował o wydłużeniu etapu składania wniosków z ustawowych 21 dni do 200 dni – wnioski zbierano od czerwca do października 2015 r., czego rezultatem było złożenie blisko 2000 wniosków, tj. ponad 6-krotnie więcej od zebranych przy poprzedniej edycji Studium z 2010 r.*

*Po powstaniu projektu Studium, ponowiono działania partycypacyjne w formie wyjazdowych spotkań oraz tematycznych dyskusji (10 spotkań lokalnych i 4 spotkania warsztatowe w centrum miasta). Dla poszerzenia i wzmocnienia prac konsultacyjnych, Biuro Rozwoju Wrocławia uczestniczyło w 48 spotkaniach Prezydenta Miasta z przedstawicielami Rad Osiedli Wrocławia – tłumaczono rozwiązania zastosowane w projekcie Studium oraz zbierano sugestie, opinie, uwagi na ich temat. Kolejną formą otwartych spotkań oraz okazją do zapoznania się z dokumentem, porozmawiania z urbanistami miasta, a także do złożenia swojej uwagi był etap wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu. Podczas wyłożenia odbyły się dwie dyskusje publiczne, w ramach których poruszano zagadnienia z zakresu poszczególnych polityk studialnych. Do projektu Studium wpłynęło ponad 1100 uwag, które Prezydent Wrocławia rozpatrzył stosownym zarządzeniem.*

*Łącznie odbyło się około 100 spotkań konsultacyjnych, które przybierały różne formy i rodzaje – od lokalnych spotkań z mieszkańcami po tematyczne fora i debaty oraz spotkania warsztatowe. Jednocześnie, niezależnie od etapu uchwalania Studium, aktualny stan prac projektowych udostępniany był na stronie internetowej dedykowanej projektowi Nowego Studium Wrocławia [www.zaplanuj.wroclaw.pl](http://www.zaplanuj.wroclaw.pl) oraz na Geoportalu <http://geoportal.wroclaw.pl/>.*

*Przedstawiany dokument jest efektem rozbudowanej formuły partycypacji społecznej, dzięki której w proces tworzenia nowego Studium udało się zaangażować wielu wrocławian z różnych grup społecznych, środowiskowych i wiekowych, co pozwoliło uwzględnić potrzeby mieszkańców w jak najszerszym zakresie.*





# WSTĘP



# I. WSTĘP

## Rozdział 1. FILOZOFIA DOKUMENTU

Wrocław to miasto rozpięte pomiędzy tym, co stałe, ciągłe, nieprzerwane, trwałe a tym, co zmienne, ewoluujące, co narasta, wzbogaca, rozwija, nadając świeżość i dynamizm. To samo odnosi się do przestrzeni miasta – ulic, placów, domów, budowli, parków. Niezmienna jest historia, zaklęta w przestrzeni miasta – 1000 lat biskupstwa, przynależność do różnych organizmów państwowych, chłonność na innowacje kulturowe dały bogactwo różnorodnych idei, wyraziście naznaczonych w tkance miejskiej. Niezmienny jest duch miejsca i silne rysy nadrzecznego krajobrazu. Zmieniają się pokolenia. Te starsze są dumne z przemiany miasta w ciągu ostatniego ćwierćwiecza, te młodsze, które znają tylko Wrocław stale piękniejący i bogacący się, doceniając wartość tych osiągnięć, oczekują kolejnego zdecydowanego kroku cywilizacyjnego.

Wrocław ma się stać wygodny i piękny w każdej jego części, ma być zdecydowanie bardziej zielony, ma być niezmiennie stolicą kultury i nauki, ośrodkiem kreatywnej i innowacyjnej gospodarki. Ma sprawnie działać dzięki inteligentnemu zarządzaniu i rozwijać się w sposób zrównoważony. Każdy fragment jego przestrzeni powinien być kompletny. Miasto szczycące się swoją europejskością wykorzystuje położenie w połowie drogi między Brukselą a Kijowem, w jednym z najważniejszych korytarzy transportowych kontynentu. Ten krok cywilizacyjny ma być zrobiony w pełnej harmonii z tymi wartościami, które w mieście są stałe i niezmiennie.

W tym duchu zbudowana jest kolejna edycja *Studium*.

Zmienia się również formuła dokumentu określającego politykę przestrzenną miasta. Czerpiąc z dorobku metodologicznego poprzednich wersji *Studium* i uwzględniając zmiany w stanie prawa, skonstruowany został instrument planistyczny, który w zamierzeniu ma być skuteczny w stosowaniu. Jego struktura ma jednocześnie pozwolić na czytelne przedstawienie różnych sfer polityki przestrzennej i łatwe odczytanie zbiorów kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w poszczególnych miejscach.

## Rozdział 2. KONSTRUKCJA DOKUMENTU

### 2.1 Struktura dokumentu

Dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* zawiera:

- 1) część tekstową składającą się z sześciu części, którymi są:
  - a) I. Wstęp,
  - b) II. Uwarunkowania,
  - c) III. Wizja,
  - d) IV. Kierunki,
  - e) V. Synteza i uzasadnienie,
  - f) VI. Karty jednostek urbanistycznych,
- 2) część graficzną, którą są rysunki:
  - a) Rys. nr 1 Uwarunkowania – Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów, skala 1 : 25 000,
  - b) Rys. nr 2 Uwarunkowania – Zieleń i środowisko, skala 1 : 25 000,
  - c) Rys. nr 3 Uwarunkowania – Dziedzictwo kulturowe, skala 1 : 25 000,
  - d) Rys. nr 4 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka kompozycji urbanistycznej, skala 1 : 25 000,
  - e) Rys. nr 5 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Struktura funkcjonalno-przestrzenna, skala 1 : 25 000,

- f) Rys. nr 6 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Przeznaczenie terenów, skala 1 : 10 000,
- g) Rys. nr 7A Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszary wskaźnikowe W – płaszczyzn wysokościowych, skala 1 : 25 000,
- h) Rys. nr 7B Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszary wskaźnikowe P – powierzchnia zabudowy, skala 1 : 25 000,
- i) Rys. nr 7C Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Parametry i wskaźniki urbanistyczne, obszary wskaźnikowe B – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, skala 1 : 25 000,
- j) Rys. nr 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka zamieszkiwania, skala 1 : 25 000,
- k) Rys. nr 9 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka zieleni i środowiska, skala 1 : 25 000,
- l) Rys. nr 10 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka rzeczna, skala 1 : 25 000,
- m) Rys. nr 11 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka przestrzeni publicznych, skala 1 : 25 000,
- n) Rys. nr 12 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka dziedzictwa kulturowego, skala 1 : 25 000,
- o) Rys. nr 13 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka gospodarczo-usługowa, skala 1 : 25 000,
- p) Rys. nr 14 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka zrównoważonej mobilności, skala 1 : 25 000,
- q) Rys. nr 15 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka infrastruktury technicznej, energetyka, skala 1 : 25 000,
- r) Rys. nr 16 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka infrastruktury technicznej, sieci komunalne, skala 1 : 25 000,
- s) Rys. nr 17 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, skala 1 : 25 000,
- t) Rys. nr 18 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Zagadnienia realizacyjne, skala 1 : 25 000.

W części I przedstawiona jest ogólna filozofia dokumentu, opisana jest jego struktura, wyjaśnione jest znaczenie użytych terminów oraz ukazane są rodzaje i moc ustaleń *Studium*.

Część II stanowi zestawienie ogólnych uwarunkowań dla polityki przestrzennej Wrocławia. Zaczyna się ono od powiązań i relacji miasta ze stanowiącym jego najbliższe otoczenie obszarem funkcjonalnym. Następnie przedstawiona jest syntetyczna diagnoza warunków i jakości życia w mieście. Kolejno scharakteryzowany jest stan struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wartości kulturowe i przyrodnicze, transport i mobilność oraz infrastruktura techniczna. Część II kończy się rozdziałem określającym potrzeby i możliwości rozwoju miasta, przy uwzględnieniu analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, prognozy demograficznej, możliwości finansowych miasta oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W części III zwięźle zaprezentowano wizję polityki przestrzennej miasta.

W części IV przedstawiono kierunki polityki przestrzennej ogólnomiejskiej, dotyczące:

- struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- przeznaczenia terenów,
- parametrów i wskaźników regulujących zagospodarowanie terenów,
- polityki przestrzennej odnoszącej się do dziewięciu dziedzin, którym przypisano szczególne znaczenie, są to: zamieszkiwanie, gospodarka i usługi, zieleni i środowisko, rzeki przepływające przez miasto, przestrzenie publiczne, kompozycje urbanistyczne, dziedzictwo kulturowe, zrównoważona mobilność oraz infrastruktura techniczna,

- pozostałych kwestii, wynikających z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ten rozdział odnosi się do narzędzi i sposobów realizacji ustaleń *Studium*, do problematyki terenów zamkniętych, i ich obszarów ochronnych znajdujących się w obszarze opracowania *Studium*, wskazuje obszary szczególnej koncentracji inwestycyjnej, jak również potrzebne działania miejskie prowadzące do powstania na nich kompletnych całości urbanistycznych. Opisano tu również kompleksowe działania odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczące procesu rewitalizacji.

Część V to synteza ustaleń *Studium* i uzasadnienie. Synteza *Studium* nie zawiera uwarunkowań i kierunków, lecz informacje o uwarunkowaniach i kierunkach w nim zawartych. Synteza *Studium* nie stanowi podstawy do rozstrzygania o zgodności planu miejscowego i innych aktów prawa miejscowego ze *Studium*.

Część VI opisuje jednostki urbanistyczne wyznaczone na obszarze miasta. Każda jednostka ma swoją kartę, która – według tej samej systematyki – obejmuje określone dla niej uwarunkowania i kierunki, a także informacje o obowiązujących na jej obszarze ustaleniach *Studium*, znajdujących się w innych jego częściach. Ustalenia w nich zawarte mogą zawierać dodatkowe ustalenia szczegółowe, stanowiące odstępstwa lub ograniczenia od polityki przestrzennej ogólnomiejskiej, o której mowa w części IV.

Ileokroć w *Studium* mowa o:

- części, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach numerowanych cyframi rzymskimi jako np. I, II, III,
- rozdziale, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach numerowanych cyframi arabskimi jako np. 1., 2., 3.,
- podrozdziale, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach numerowanych cyframi arabskimi jako np. 1.1, 1.2, 1.3,
- ustępie, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach numerowanych cyframi arabskimi jako np. 1, 2, 3,
- punkcie, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach numerowanych cyframi arabskimi jako np. 1), 2), 3),
- literze, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach oznaczonych literami jako np. a), b), c),
- tirecie, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach oznaczonych jako -,
- podpunkcie, to oznacza to treści zapisane w ustaleniach oznaczonych jako •.

## 2.2 Słownik

### 1. Skróty

Zastosowane skróty:

- AOW – Autostradowa Obwodnica Wrocławia,
- B+R – parking w systemie Zostaw Rower i Jedź, w tłumaczeniu z angielskiego Bike&Ride,
- GDDKiA – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad,
- GPZ – główny punkt zasilania,
- ICT – technologia informacyjno-komunikacyjna,
- KPZK 2030 – Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- K+R – parking w systemie Pocałuj i Jedź, w tłumaczeniu z angielskiego Kiss&Ride,
- MEW – małe elektrownie wodne,
- i) MPZP/plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- j) ODW – Odrzańska Droga Wodna,
- k) OZE – odnawialne źródła energii,
- l) P+G – parking w systemie Parkuj i Idź, w tłumaczeniu z angielskiego Park&Go,
- m) P+R – parking w systemie Parkuj i Jedź, w tłumaczeniu z angielskiego Park&Ride,
- n) SDR – średniodobowe natężenie ruchu drogowego,

- o) SE – stacja elektroenergetyczna,
- p) *Studium* – *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*,
- q) TBS – Towarzystwo Budownictwa Społecznego,
- r) WOŚ – Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków,
- s) WrOF – Wrocławski Obszar Funkcjonalny,
- t) WWK – Wrocławski Węzeł Kolejowy,
- u) WWW – Wrocławski Węzeł Wodny,
- v) ZDiUM – Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta.

## 2. Definicje

Ileokroć w Studium mowa o:

- a) domu towarowym – to oznacza duży, najczęściej wielokondygnacyjny, sklep służący do wielobranżowego handlu detalicznego, mieszczący działy lub stoiska grupujące poszczególne typy towarów,
- b) galerii handlowej – to oznacza najczęściej część centrum handlowego, w której znajdują się mniejsze sklepy, zazwyczaj butikiki, zlokalizowane zwykle po obu stronach przejścia pieszego na jednym lub kilku poziomach,
- c) hali targowej – to oznacza obiekt handlowy, w którym poszczególne stoiska handlowe prowadzone są przez różne podmioty, przy czym stoiskom handlowym mogą towarzyszyć wyspecjalizowane punkty usługowe lub rzemieślnicze,
- d) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym – to oznacza obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, mieszczący sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i artykułów codziennego użytku, zajmujący więcej niż połowę powierzchni sprzedaży wraz z zespołem wyspecjalizowanych sklepów i usług lub sklep samoobsługowy wyspecjalizowany w określonej grupie towarów z wyjątkiem artykułów spożywczych,
- e) obiekcie historycznym lub wartości historycznej – to oznacza, że obiekt lub jego cecha tak określona stanowi dziedzictwo kulturowe,
- f) parkingu dla rowerów – to oznacza miejsce postojowe lub ich zgrupowanie przeznaczone na czasowy lub stały postój rowerów,
- g) parkingu przyulicznym – to oznacza odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej ulicy,
- h) parkingu samodzielnym jednopoziomowym – to oznacza jednokondygnacyjną budowlę lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów; parkingi te mogą występować jako podziemne, nadziemne lub częściowo zagłębione; szczególnym przypadkiem takiego parkingu jest tzw. garaż indywidualny lub parking terenowy otwarty przykryty wiatą,
- i) parkingu samodzielnym wielopoziomowym – to oznacza wielokondygnacyjną budowlę lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca,
- j) parkingu terenowym otwartym – to oznacza jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i nie będące elementem pasa drogowego,
- k) parkingu wbudowanym – to oznacza część budynku przeznaczoną do przechowywania samochodów, w którym funkcja parkingowa zwykle jest wynikiem zapotrzebowania tego obiektu na miejsca postojowe; parkingi te mogą występować jako podziemne lub nadziemne, jedno- lub wielopoziomowe; szczególnym przypadkiem parkingu wbudowanego jest również garaż indywidualny lub ich zespół zintegrowany z budynkiem mieszkalnym na działce zabudowy jednorodzinnej,

- l) przeznaczeniu – to oznacza listę przeznaczeń, które jako jedyne są dopuszczone na danym obszarze,
- m) targowisku – to oznacza teren urządzony i przystosowany do handlu na otwartej przestrzeni (plac targowy), o charakterze spontanicznym lub zorganizowanym, umożliwiającym swobodny, bezpośredni kontakt handlowca z klientem,
- n) trasie rowerowej – to oznacza czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą się składać: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne,
- o) tworzywie – to oznacza obiekty i elementy kompozycyjne tworzące, kształtujące poszczególne układy kompozycyjne,
- p) sklepie tradycyjnym – to oznacza sklep o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, prowadzący sprzedaż głównie towarów żywnościowych codziennego użytku oraz często nabywanych towarów nieżywnościowych,
- q) supermarkecie – to oznacza obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży od 400 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, mieszczący sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i artykułów codziennego użytku, zajmujący więcej niż połowę powierzchni sprzedaży wraz z zespołem wyspecjalizowanych sklepów i usług lub sklep samoobsługowy wyspecjalizowany w określonej grupie towarów z wyjątkiem artykułów spożywczych,
- r) willi miejskiej – to oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup>, liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, oraz o wymiarze pionowym nie większym niż 12 m dla budynku z dachem płaskim i nie większym niż 15 m dla budynku z dachem stromym, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły, usytuowany na terenie urządzonym w formie ogrodu lub zespołu ogrodów przynależnych do poszczególnych mieszkań,
- s) woonerfie – to oznacza rodzaj ulicy, w założeniu przestrzeni publicznej, położonej w strefie zurbanizowanej, przede wszystkim mieszkaniowej, gdzie kładzie się nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne przy zachowaniu miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej z priorytetem dla pieszych i rowerzystów, lecz bez podziału przestrzeni na jezdnię i chodniki.

### 2.3 Moc ustaleń

W *Studium* znajdują się dwa podstawowe elementy: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, nazywane dalej uwarunkowaniami, są to czynniki i przesłanki niezależne od władz miasta, które uwzględnia się w polityce przestrzennej miasta.

Uwarunkowania wynikają z występowania m.in. takich cech, jak fizjografia terenu, jego zagospodarowanie, stan środowiska, zachowania przestrzenne i preferencje mieszkańców, własność terenu, rozkład cen gruntu, stan prawny, zagospodarowanie i rozwój przestrzenny na obszarach otaczających miasto, położenie w kraju i w Europie, prognozy ekonomiczne, tradycja planistyczna oraz ponadlokalne zadania publiczne.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej kierunkami, stanowią sformułowanie szczegółowych celów polityki przestrzennej i sposobów ich realizacji. W treści kierunków wyróżnia się:

- a) **nakazy**, gdy użyte zostały następujące sformułowania: *ustala się, należy [coś uczynić], uznaje się, wyznacza się, obowiązuje, wymaga się, ma być, musi być, powinien*,
- b) **zakazy**, gdy użyte zostały następujące sformułowania: *nie należy, nie dopuszcza się*,

- c) **dopuszczenia**, oznaczające zezwolenie na wszystkie stany, lub czynności, lub kierunki, w ramach przedmiotu, którego dotyczy zapis, gdy użyte zostały następujące sformułowania: *dopuszcza się, można [coś uczynić]*,
- d) **ograniczenia**, gdy użyto sformułowania: *dopuszcza się wyłącznie*, które wraz z nadaniem zezwolenia stanowi jednocześnie zakaz wystąpienia innych rozwiązań w ramach przedmiotu, którego dotyczy zapis,
- e) **dyspozycje**, oznaczające obowiązek dążenia do osiągnięcia określonego celu, gdy użyte zostały następujące sformułowania: *należy dążyć, dąży się, planuje się*,
- f) **postulaty**, będące sugestiami i rekomendacjami, gdy użyte zostały następujące sformułowania: *postuluje się, zaleca się, preferuje się, proponuje się, wskazuje się, popiera się, wspiera się*.

Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium*, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego.

Uznaje się, że jeżeli w planie miejscowym rozszerza się zakres zakazów ustalonych w kierunkach *Studium* lub wprowadza się inne zakazy, to nie skutkuje to naruszeniem ustaleń *Studium* przez plan miejscowy.

Uznaje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń *Studium* wtedy, gdy rozszerza zakres danego zakazu lub wprowadza nowe zakazy, o ile nie jest to zakazane w *Studium*.

W *Studium* nie przytacza się powszechnie obowiązujących przepisów prawnych. Przywołuje się natomiast akty prawa lub odsyła się do nich.

Ponieważ *Studium* nie jest aktem prawa powszechnie obowiązującego, w tekście dokumentu poza uwarunkowaniami i kierunkami zawarte są treści informacyjne, wyjaśnienia, uzasadnienia przyjętych rozwiązań, opisy metod postępowania i inne treści niemające charakteru normatywnego.

W *Studium* pod pojęciem plan miejscowy rozumie się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – akt prawa miejscowego powszechnie obowiązującego, którego uchwalenie należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Reprezentacja graficzna oznaczeń stosowana na rysunkach *Studium* w zakresie grubości linii oraz wielkości punktu nie stanowi faktycznego zasięgu ich oddziaływania.



# UWARUNKOWANIA



## II. UWARUNKOWANIA

### Rozdział 1. WROCŁAW NA TLE

Wrocław jest rdzeniem Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego, który pełni funkcję ośrodka usługowego, zapewniającego obsługę nie tylko mieszkańców samego miasta, ale także otaczającego go obszaru. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 podkreśla znaczenie zintegrowanego podejścia terytorialnego. Wrocław jest wymieniony jako jeden z najważniejszych polskich ośrodków metropolitalnych. Zgodnie z typologią obszarów funkcjonalnych, Wrocław stanowi część miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego.

Mianem tym określa się obszar funkcjonalny obejmujący miasto będące siedzibą władz samorządu województwa lub wojewody oraz bezpośrednio powiązane z nim otoczenie. Prace nad określeniem granic tego obszaru trwały od 1999 roku. Nasilające się konflikty przestrzenne i funkcjonalne oraz potrzeba określenia wspólnych priorytetów inwestycyjnych na lata 2014–2020, doprowadziły w 2015 r. do delimitacji Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego. Przyjęto program wspólnego działania, który ma istotne znaczenie dla polityki przestrzennej województwa. Celem tych działań jest wzmocnienie powiązań funkcjonalnych i przestrzennych strefy węzłowej, którą jest Wrocław, ze strefą jego bezpośredniego oddziaływania. Powiązania te charakteryzują się ścisłymi i stałymi związkami. Delimitacji WrOF-u dokonano po przeprowadzeniu szeregu analiz opartych na miernikach strukturalnych (m.in. gęstości zaludnienia, zmiany liczby ludności czy bilansu liczby mieszkań oddanych do użytku), zależności funkcjonalno-przestrzennej oraz jego docelowej struktury. Za podstawową jednostkę delimitacji przyjęto gminę. Ostatecznie w obszarze WrOF-u znalazły się 3 gminy miejskie: Wrocław, Oleśnica oraz Oława, 9 gmin miejsko-wiejskich: Trzebnica, Środa Śląska, Prusice, Oborniki Śląskie, Brzeg Dolny, Kąty Wrocławskie, Sobótka, Siechnice, Jelcz-Laskowice i 15 gmin wiejskich: Oleśnica, Oława, Żórawina, Kobierzyce, Kostomłoty, Miękinia, Wisznia Mała, Długołęka, Czernica, Zawonia, Dobroszyce, Domaniów, Borów, Jordanów Śląski, Mietków. Jest to zbiór jednostek samorządu terytorialnego, skupionych koncentrycznie wokół Wrocławia.

Położenie Wrocławia od wieków predestynowało miasto do rozwoju jako dominującego ośrodka w regionie. W szczególności miała na to wpływ jego lokalizacja przy głównych szlakach komunikacyjnych, przebiegających ze wschodu na zachód i z północy na południe, które w tym właśnie miejscu przecinają największą rzekę regionu. Naturalną konsekwencją rozwoju miasta jako stolicy regionu jest uznanie go za rdzeń WrOF-u. To tu koncentrują się funkcje wyższego rzędu, związane z administracją, biznesem, gospodarką i handlem o ponadkrajowej atrakcyjności inwestycyjnej, kulturą oraz nauką skupiającą się na szkolnictwie wyższym i innowacyjności ośrodków badawczo-naukowych. Za pośrednictwem Wrocławia dochodzi do kontaktów instytucjonalnych, pomiędzy innymi regionami i pozostałymi miastami metropolitalnymi. Przebiegające tędy drogi międzynarodowe podnoszą ekonomiczną rangę Wrocławia i wzmacniają jego handlowo-logistyczną funkcję w skali europejskiej. Rozwijający się stale port lotniczy symbolicznie i dosłownie zbliża miasto oraz region do Europy i świata, podnosząc atrakcyjność biznesową i turystyczną. Wrocław dopiero od kilku lat stanowi rozwinięty nowoczesny węzeł komunikacyjny, którego głównymi elementami są dwie krzyżujące się autostrady i nowe lotnisko. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej podnosi rangę miasta i jednocześnie wpływa na wzmożenie ruchów migracyjnych w skali regionu, kraju i Europy, co stawia przed miastem zupełnie nowe wyzwania. Niewystarczająco wykorzystanym potencjałem transportowym na obszarze Wrocławia i w jego otoczeniu są rzeki i linie kolejowe wraz z otoczeniem przystanków. Ich wzmocnienie otworzyłoby nowe możliwości przed miastem i pozytywnie wpłynęło na rozwój regionu. Problemem WrOF-u jest brak spójności funkcjonalno-przestrzennej na styku miasta i gmin. Brak spójności w prowadzeniu polityki przestrzennej w sąsiednich gminach powoduje niejednokrotnie konflikty pomiędzy funkcjami mieszkaniową, aktywności gospodarczej, usługową, a w szczególności komunikacyjną. Generuje także problemy z zachowaniem ciągłości terenów zieleni. Wyzwaniem staje się więc również zintegrowanie polityki przestrzennej Wrocławia z sąsiednimi gminami.

## Rozdział 2. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Poczucie zadowolenia mieszkańców Wrocławia z miasta i ich najbliższego otoczenia utrzymuje się od lat na wysokim poziomie, co potwierdzają badania przeprowadzone w 2014 r. na potrzeby *Wrocławskiej Diagnozy Społecznej*. Według *Diagnozy* ogólna jakość życia w mieście i możliwości zaspokojenia potrzeb oceniane są przez wrocławian dobrze. Na ten stan rzeczy miało wpływ wiele czynników – nie tylko społecznych i ekonomicznych, ale również przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Obecnie jednym z głównych wyznaczników atrakcyjności życia w mieście jest stan środowiska, a nie – jak niegdyś – stopień industrializacji. Czysta woda i powietrze, dostęp do terenów zieleni i ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych, to przykłady najbardziej pożądanых miejskich dóbr. Biorąc pod uwagę, że zwiększanie komfortu życia jest naturalnym celem społeczeństwa, kluczowe jest przygotowanie takich możliwości i regulacji, aby nieustannie podnosić jakość życia jak największej grupy mieszkańców i w jak najszerszym zakresie. W ostatnich latach szczególnie mocno zauważalne były działania na obszarze Starego Miasta. Po modernizacji wrocławskiego Rynku i placu Solnego, nową jakość uzyskały przestrzenie publiczne takie jak: Promenada Staromiejska, nadrzeczne bulwary, wyspy, place i staromiejskie ulice. Wrocław wzbogacił się o nowe obiekty o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, które sprzyjają organizacji atrakcyjnych wydarzeń. Po nasyceniu tkanki staromiejskiej różnorodnymi funkcjami skoncentrowano się na rewitalizacji innych fragmentów miasta. Dzięki projektom rewitalizacyjnym udało się doprowadzić do aktywizacji osiedlowego życia, np. w śródmiejskim osiedlu Nadodrze czy dawnym małym miasteczku Psie Pole. W dalszym ciągu sferą wymagającą doskonalenia jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym – osiedlowym, gdzie istotne staje się stworzenie coraz wyższych standardów zamieszkiwania, pracy oraz spędzania wolnego czasu. Szczególnie ważne są kwestie dotyczące codziennych aktywności i wypoczynku, a także możliwości integracji społeczności lokalnych czy nawiązywania więzi sąsiedzkiej. Równie istotne są potrzeby komunikacyjne, zarówno mieszkańców, jak i przyjezdnych, bowiem przyjazne środowisko tworzy również wygodne, zdrowe, bezpieczne i pozbawione barier przemieszczanie się po mieście.

Sprzyjające warunki do kontaktowania się z drugim człowiekiem, przebywanie w estetycznych i ciekawych przestrzeniach, możliwość obcowania z naturą, bliskość do usług oraz szybkie i dogodne warunki transportowe – to priorytetowe wyzwania na najbliższe lata.

### 2.1 Zamieszkiwanie

Na ocenę jakości zamieszkiwania składają się uwarunkowania, zarówno materialne, jak i społeczne, np.: odpowiednia lokalizacja, skomunikowanie z innymi częściami miasta, architektura, walory funkcjonalne i estetyczne mieszkań, stopień nasycenia infrastrukturą społeczną czy handlowo-usługową, występowanie zieleni, urządzenie otwartych przestrzeni wspólnych czy miejsc wypoczynku i rekreacji.

Wrocław jest miastem o zróżnicowanych typach zabudowy mieszkaniowej. Historyczne układy śródmiejskie (np. Stare Miasto, Ołbin, Kleczków, Przedmieście Oławskie, Huby, Plac Grunwaldzki) wywodzące się głównie z XIX w. o zwartej kwartałowej zabudowie, stanowią główny trzon miasta, odznaczający się przemieszczaniem funkcji mieszkaniowej i usługowej. Z kolei osiedla kameralne (takie jak Sępolno, Biskupin, Zalesie, Grabiszynek, Karlówice, Borek) łączą różne formy zabudowy i mają zazwyczaj czytelny układ przestrzenny oraz kompletną strukturę funkcjonalną. Osiedla wielorodzinne blokowe z lat 70. i 80. XX w. (te mniejsze, np. Popowice Południowe, Zawidawie, Zakrzów i te większe, np. Nowy Dwór, Kozanów, Popowice) cechują się średnio wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, w tym często słabo wyposażone są w usługi. Osiedla mieszkaniowe wielorodzinne powstałe po 1990 r. (np. osiedle „Cztery Pory Roku” w rejonie ulicy Vivaldiego, osiedle w rejonie ulicy Zwycięskiej, osiedle w rejonie ulicy Przyjaźni, osiedle „Olimpia Port” w rejonie ulicy Swojczyckiej) charakteryzują się wyraźnym układem przestrzennym o dużej intensywności zabudowy i niskim dostępie do usług publicznych czy terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nowe osiedla mieszkaniowe jednorodzinne (np. Wojszyce, Widawa, Maślice Małe,

Strachocin-Wojnów) wyróżnia spójna kompozycja przestrzenna i niekompletna struktura funkcjonalna. We Wrocławiu są również 3 osiedla małomiasteczkowe – Brochów, Leśnica i Psie Pole – o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z szeroką ofertą usługową i centrami lokalnymi oraz osiedla powstałe na bazie dawnych wsi (np. Jerzmanowo-Jarocinów, Lipa Piotrowska, Kowale, Świniary, Bieńkowice) z historycznym układem przestrzennym.

Przedwojenne kamienice stanowią znaczną część zasobu mieszkaniowego gminy Wrocław. Komunalny zasób mieszkaniowy w roku 2015 wynosił prawie 48 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi ok. 13% całego zasobu mieszkaniowego miasta. Dzięki „Programowi 100 kamienic” od 2007 r. kamienice czynszowe poddawane były procesowi rewitalizacji – do 2011 r. zostało wyremontowanych ponad 100 gminnych budynków. Od roku 2012 remonty zabytkowych wrocławskich budynków realizowane są w ramach „Programu Rewitalizacji Wrocławskich Kamienic”. Kompleksowymi programami rewitalizacyjnymi w sferze społecznej, funkcjonalno-przestrzennej i środowiskowej objęto również Psie Pole wraz z odbudową rynku, Nadodrze czy Przedmieście Oławskie. Efektami szeroko zakrojonych działań na tych obszarach jest przede wszystkim aktywizacja społeczna, gospodarcza i ekonomiczna dokonywana poprzez przekształcenie tkanki urbanistycznej, podniesienie jakości życia mieszkańców i stworzenie przestrzeni sprzyjających integracji.

Nowe inwestycje mieszkaniowe powstają właściwie na terenie całego Wrocławia, niemniej jednak szczególna dynamika rozwoju budownictwa zauważalna jest w obrębie 22 rejonów miasta: Brochów, Browar Piastowski, Gaj, Jagodno, Kępa Mieszczańska, Klecina, Kminkowa, Krzyki, Leśnica, Maślice, Muchobór, Nyska, Olimpia Port, Ołtaszyn, Promenady Wrocławskie, Psie Pole, Sołtysowice, Stabłowice-Wojanowska, Wojszyce, WuWa 2, Zwycięska i Zakrzów. W 2015 r. całość zasobów mieszkaniowych we Wrocławiu to łącznie 302,6 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w 2015 r. wynosiła 70,2 m<sup>2</sup>. Jest ona wyższa niż średnia krajowa dla miast, ale nieco niższa niż dla samego województwa dolnośląskiego. Na jednego mieszkańca Wrocławia przypada przeciętnie 33,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i z roku na rok wskaźnik ten wzrasta. W mieście stale rośnie liczba nowych mieszkań oddanych do użytku. Według danych GUS w 2015 r. inwestorzy otrzymali blisko 370 pozwoleń na budowę ponad 800 budynków mieszkalnych, z tego na 426 budynków jednorodzinnych. Liczba mieszkań, które otrzymały pozwolenie na budowę przekroczyła 9,5 tysięcy. Warunki mieszkaniowe scharakteryzowane przez ww. wskaźniki stawiają Wrocław w czołówce miast w Polsce. Zapowiadają także, że w najbliższych latach należy spodziewać się tendencji wzrostowych w tym zakresie, co ma istotne znaczenie dla określenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Ze względu na różny stopień wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej wrocławskich osiedli powinno dążyć się do poprawy ich standardów mieszkaniowych poprzez stworzenie odpowiednich ram zamieszkiwania, uwzględniających dziedzictwo kulturowe, kompozycję przestrzenną, walory przyrodnicze, wykreowanie centrów lokalnych i innych przestrzeni publicznych sprzyjających integracji wspólnoty, a także zapewnienie odpowiedniej komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności transportu zbiorowego. Skutkiem postępującej urbanizacji, połączonej z jednoczesnym odpływem mieszkańców na peryferie Wrocławia i poza miasto, stały się problemy narastającej liczby samochodów przyjeżdżających codziennie do centrum miasta oraz ich parkowania. Według mieszkańców dobre skomunikowanie jest ważnym kryterium oceny atrakcyjności miasta. Wrocławska komunikacja miejska zaspokaja potrzeby ludności z obszarów położonych najbliżej centrum, natomiast poprawy wymaga spełnienie oczekiwań mieszkańców w tym zakresie z dalszych rejonów miasta. Środki ponoszone na rozwój komunikacji zbiorowej są jednym z głównych wydatków budżetowych. Równocześnie miasto rokrocznie poprawia i rozwija infrastrukturę rowerową, budowane są ścieżki rowerowe, ulice stają się bardziej przyjazne dla rowerów i pieszych. Budowane są parkingi przesiadkowe „Park and Ride” – P+R czy „Bike and Ride” – B+R (system parkingów dla rowerów, który umożliwia bezpieczne pozostawienie swojego roweru i kontynuację dalszej podróży środkami publicznego transportu zbiorowego). W mieście rozwijany jest transport zintegrowany, wspomagany przez Inteligentne Systemy Transportowe. Ponadto organizowane są konkursy w ramach projektu „Zielone tętnice Wrocławia”, dzięki którym główne arterie miasta mają się zazielenić, wykreować atrakcyjne dla mieszkańców miejsca publiczne,

przyczynić się do złagodzenia negatywnych skutków ruchu ulicznego i korzystnie wpłynąć na rozwój różnego rodzaju działalności w ich otoczeniu.

Należy także podkreślić, że w przypadku Wrocławia ważną rolę dla jednostek osiedleńczych odgrywają rzeki. Dzięki uwarunkowaniom środowiskowym i przyrodniczym Odra, Oława, Ślęza, Bystrzyca, Widawa, Ługowina i Dobra nabierają coraz większego znaczenia w poprawie jakości życia w mieście. Często bowiem zaspokajają one potrzeby mieszkańców w zakresie rekreacji i wypoczynku nie tylko na poziomie lokalnym. Obecna aktywizacja terenów nad rzekami motywuje do dalszych działań i wsparcia rozwoju funkcjonalnego, a tym samym kształtowania tożsamości miasta jako miasta nadrzecznego.

## 2.2 Gospodarka i usługi

Wrocław jest jednym z największych i najatrakcyjniejszych miejsc pracy w Polsce. Wzrost liczby pracujących, szczególnie w usługach, przyczynia się do wzrostu poziomu życia mieszkańców. Rośnie udział usług, w tym specjalistycznych, ale też wciąż mocna i różnorodna pozostaje baza przemysłowa.

### 1. Gospodarka

Ważnymi gałęziami przemysłu są: środki transportu, elektronika użytkowa, farmaceutyka, biotechnologia, informatyka oraz produkcja sprzętu AGD i RTV. Silną pozycję zajmują usługi z zakresu informacji i komunikacji, finansowo-księgowe, informatyczne oraz zaliczane do grupy działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej. Zyskują także na znaczeniu usługi związane z rozrywką, wypoczynkiem i rekreacją. Gospodarka w mieście w znacznym zakresie staje się nowoczesna, a dużą rolę zaczynają odgrywać czynniki powiązane z innowacjami i nauką. Wrocław jest trzecim pod względem liczby studentów ośrodkiem akademickim w Polsce, w którym uczy się ponad 120 tys. studentów. Od wielu lat Wrocław zapewnia sprzyjające warunki do rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego, co predestynuje go do miana europejskiego miasta nauki.

Miasto wspiera rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, w tym także powstawanie lokalnych działalności typu start-up. Ważną rolę w gospodarce miasta odgrywają parki naukowo-biznesowe, przemysłowo-technologiczne oraz ośrodki innowacji i przedsiębiorczości (m.in. Wrocławski Park Przemysłowy, Wrocławski Park Technologiczny, Dolnośląski Park Nauki i Innowacji, Dolnośląski Inkubator Naukowo-Technologiczny), które mają charakter ponadregionalny. Są one bazą dla miasta i całego regionu do rozwoju firm, przyczyniając się do współpracy i pozyskania nowych inwestorów. Ważnymi instytucjami, które mają wpływ na rozwój innowacyjności w mieście są także Wrocławskie Centrum Badań EIT+, Dolnośląski Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości i akademickie inkubatory przedsiębiorczości, które działają na terenie kilku uczelni wyższych. Zadaniem akademickich inkubatorów przedsiębiorczości jest wsparcie dla studentów i absolwentów wyższych uczelni w założeniu i prowadzeniu własnej firmy.

### 2. Usługi społeczne

Dostępność, wysoki poziom oraz szeroki zakres usług publicznych, odpowiednio dopasowanych do struktury demograficznej na danym obszarze, są znaczącymi czynnikami wpływającymi na komfort życia czy nawet na wzrost liczby mieszkańców miasta. Wrocław stale rozwija sieć placówek usługowych, zharmonizowaną z aktualnymi i przyszłymi trendami demograficznymi, które wpływają na stopień zadowolenia z miejsca zamieszkania. Dogodny dostęp do usług społecznych, takich jak: edukacja i wychowanie przedszkolne, ochrona zdrowia czy pomoc społeczna, kultura, turystyka i rekreacja oraz bezpieczeństwo publiczne, determinuje podwyższenie poziomu jakości życia.

Miasto uzupełnia sieć placówek opiekuńczych sprawujących opiekę nad dziećmi do lat 3 poprzez budowę nowych obiektów żłobkowych oraz dofinansowanie do miejsc w placówkach niepublicznych (żłobki i kluby dziecięce). W 2015 r. odsetek dzieci objętych opieką w żłobkach wynosił 22,3%. W 2014 r. na terenie Wrocławia wychowaniem przedszkolnym objęto 21 080 dzieci, co stanowiło 91% ogółu dzieci w grupie wiekowej 3–6 lat. Edukacja przedszkolna realizowana jest

w przedszkolach, oddziałach przedszkolnych, w szkołach podstawowych oraz w innych formach obejmujących punkty wychowania przedszkolnego. Wskutek niżej demograficznego liczba uczniów w niektórych szkołach systematycznie spada, niemniej jednak na terenach inwestycji mieszkaniowych powstają nowe obiekty oświatowe. W 2015 r. na terenie miasta funkcjonowało 114 szkół podstawowych, do których uczęszczało 34 673 uczniów.

Jednym z kluczowych czynników decydujących o poziomie jakości życia jest wygodny oraz szybki dostęp do usług ochrony zdrowia. W mieście prowadzi się prace mające na celu polepszenie dostępności do szpitali i placówek zdrowia względem poszczególnych obszarów zamieszkiwania. Budowane są nowe placówki szpitalne oraz powstają centra usług medycznych, które często mają charakter ponadlokalny. Wskutek tendencji społeczno-demograficznych w mieście powiększa się grupa seniorów, do których skierowana jest specjalna oferta usług opiekuńczych, kulturalnych i społecznych. Powstają kluby seniora, uniwersytety trzeciego wieku, rozwijane są programy międzypokoleniowe, rośnie liczba miejsc przyjaznych seniorom, wolnych od barier komunikacyjnych i architektonicznych. Sektor usług medycznych odgrywa istotną rolę nie tylko w funkcjonowaniu miasta i jego mieszkańców, ale jednocześnie oddziałuje na sytuację społeczno-ekonomiczną. Odnosi się do wpływu systemu usług medycznych na podnoszenie poziomu zdrowia mieszkańców, ale również dział ten jest jednym ze znaczących obszarów gospodarki, stanowiąc siłę napędową badań i innowacji w mieście. W obliczu zachodzących procesów demograficznych oraz zmieniających się potrzeb w zakresie specjalistycznej opieki zdrowotnej rola sektora zdrowia systematycznie wzrasta, a wraz z nim jego wpływ na proces rozwoju miasta oraz realizacji celów społecznych sprzyjających podwyższaniu jakości życia mieszkańców.

Poczucie bezpieczeństwa jest jedną z podstawowych potrzeb człowieka, ma zatem ścisły związek z jakością życia, zarówno w odniesieniu do jednostki, jak i grup społecznych, w których jednostki te funkcjonują. W celu poprawy bezpieczeństwa w mieście działają: Komenda Miejska Policji we Wrocławiu, Komenda Straży Miejskiej Wrocławia oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu, które swoim zakresem działań obejmują obszar miasta Wrocławia i powiatu wrocławskiego. Na terenie miasta Wrocławia działa osiem jednostek ratowniczo-gaśniczych, działa pięć grup specjalistycznych: ratownictwa wodnego, ratownictwa chemicznego, ratownictwa technicznego, ratownictwa wysokościowego, ratownictwa poszukiwawczo-ratowniczego. Miasto posiada system monitoringu wizyjnego. Funkcjonowanie i struktura służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo w mieście opiera się na zasadzie rejonizacji, w związku z czym placówki związane z usługami bezpieczeństwa lokalizowane są możliwie najbliżej najbardziej zaludnionych obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach o wysokim współczynniku zdarzeń wymagających interwencji odpowiednich służb. Realizowane przez samorząd Wrocławia oraz poszczególne służby działania w zakresie bezpieczeństwa mieszkańców Wrocławia mają charakter kompleksowy, integrując funkcjonowanie poszczególnych instytucji w spójne i skoordynowane procedury zarówno interwencyjno-prewencyjne jak i profilaktyczne. Tak realizowane działania w dużej mierze przyczyniają się do zwiększenia stopnia poczucia bezpieczeństwa społeczności lokalnej. Duże znaczenie odgrywa tu Program Poprawy Bezpieczeństwa we Wrocławiu w latach 2013–2016, tworząc odpowiednie warunki i podstawy do zorganizowanego i zintegrowanego współdziałania z władzami samorządowymi poszczególnych służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo publiczne. Zgodnie z danymi z *Wrocławskiej Diagnozy Społecznej*, według opinii respondentów, mieszkańcy oraz osoby przyjezdne przebywając w miejscach publicznych we Wrocławiu, mogą czuć się bezpiecznie. Na poprawę bezpieczeństwa wpływają ukierunkowane działania zapewniające bezpieczeństwo socjalne, programy prewencyjne, monitoring miejski.

### 3. Kultura

Wrocław jest nie tylko centrum życia gospodarczego, ale również ośrodkiem i centrum życia kulturalnego, ośrodkiem aktywności artystycznej, naukowej czy edukacyjnej. Dostęp do tego typu usług przyczynia się do oceny jakości życia w mieście.

Wrocławski zespół historycznego centrum i Hala Stulecia zostały uznane przez Prezydenta RP za pomnik historii, a Hala Stulecia wraz z otoczeniem wpisana jest na Listę Światowego Dziedzictwa

UNESCO. Oferta kulturalna Wrocławia to także: nowoczesny wielofunkcyjny budynek koncertowy – Narodowe Forum Muzyki, Opera Wrocławska, ZOO z Afrykarium (z pierwszym w Polsce oceanarium), Hydropolis, Centrum Historii Zajezdnia, Muzeum Miejskie w kilku lokalizacjach oraz liczne różnotematyczne muzea, galerie, teatry (m.in. Capitol, Polski, Współczesny, Lalek), kina i inne ośrodki kultury rozmieszczone na terenie całego miasta.

Wrocław, będący w roku 2016 Europejską Stolicą Kultury, stale zapewnia mieszkańcom i turystom różnorodność wydarzeń i przedsięwzięć kulturalnych. Wydarzenia artystyczne, festiwale, koncerty oraz imprezy organizowane są przez instytucje kultury i odbywają się w przestrzeni miejskiej. Programy kulturalne, społeczne i edukacyjne skierowane są do mieszkańców Wrocławia i turystów. Odbywają się tu imprezy o randze regionalnej, ogólnopolskiej i międzynarodowej, które mają wieloletnią tradycję. Wśród nich są znane festiwale muzyczne – Jazz nad Odrą, Międzynarodowy Festiwal Wroclavia Cantans, teatralne – Przegląd Piosenki Aktorskiej, filmowe – Międzynarodowy Festiwal Filmowy T-Mobile Nowe Horyzonty. Rozbudowa oraz unowocześnienie instytucji kultury zapewnia rozwój i podniesienie jakości oferty kulturalnej. Istotnym dla dalszego rozwoju kulturalnego miasta jest propagowanie i reklamowanie przedsięwzięć kulturalnych w kraju i za granicą.

Na mapie Wrocławia jest także kilka punktów, które po udanych działaniach rewitalizacyjnych funkcjonują prowadząc działania kulturalne, edukacyjne i społeczne (Centrum Rozwoju Zawodowego Krzywy Komin, Nadodrzańskie Centrum Wsparcia czy Pracownia Projektów Międzykulturowych „Zajezdnia”), a podobne miejsca powstaną niedługo na rewitalizowanym Przedmieściu Oławskim. Uzupełnieniem tej oferty będzie powstające w nieczynnej zajezdni Dąbie na Biskupinie Centrum Kultury Akademickiej i Inicjatyw Lokalnych. Przygotowany pakiet usług społeczno-edukacyjno-rekreacyjnych jest skierowany przede wszystkim do mieszkańców pobliskich osiedli.

Wrocławskie instytucje kultury są skupione w centrum miasta, ale stale rozwija się sieć placówek kulturalnych na peryferyjnych osiedlach, gdzie ważny jest łatwy dostęp do kultury w miejscu zamieszkania. Modernizowane są lokalne centra kultury, które stają się miejscami spotkań wzmacniającymi lokalną tożsamość (np. Centrum Biblioteczno-Kulturalne FAMA na Psim Polu, Wrocławski Klub ANIMA na Kozanowie, Wrocławski Klub FORMATY na Muchoborze Wielkim czy Centrum Kultury AGORA na Różance).

Uzupełnieniem oferty kulturalnej miasta są biblioteki miejskie, które zmieniają swoje oblicze. Wrocławskie biblioteki to nie tylko wypożyczalnie książek i czytelnie, to również punkty zapewniające dostęp do szerokopasmowego internetu i multimedii, ale przede wszystkim to wielofunkcyjne miejsca spotkań. Realizowane są tu m.in. takie projekty jak: kursy komputerowe dla seniorów, „Biblioteka malucha”, „Biblioteka Plenerowa”, „Osiedlowe kluby rodzica”, „Rowerem do biblioteki”. Organizowane są zajęcia plastyczne dla dzieci i spotkania z psychologami, które prowadzone są w coraz nowocześniejszych, funkcjonalnych pomieszczeniach.

#### 4. Turystyka, sport, rekreacja

Wrocław jest miejscem organizacji różnych przedsięwzięć turystycznych i sportowych ważnych dla regionu, które są atrakcyjną ofertą zarówno dla mieszkańców miasta, jak i licznych turystów z regionu, kraju i z zagranicy.

Stale powiększa się baza noclegowa dla turystów, którzy mogą nocować w hotelach, motelach, pensjonatach, hostelach czy w apartamentach na wynajem. Znacznie podwyższył się standard hoteli. Zmodernizowano bądź oddano do użytku nowe luksusowe obiekty. Miasto oferuje atrakcyjne miejsca na konferencje i kongresy naukowe.

Ciągle rozwijana i powiększana jest baza sportowo-rekreacyjna, która obecnie obejmuje kilkadziesiąt obiektów. Miasto posiada atrakcyjne, nowoczesne obiekty sportowe takie jak: Stadion Miejski, Stadion Olimpijski, centrum rekreacyjno-sportowe „Orbita” (hala widowiskowo-sportowa i pływalnia), tor wrotkarski, Aquapark Wrocław.

Istotne znaczenie w rozwoju sportu ma organizacja we Wrocławiu takich imprez jak World Games 2017. Na terenie miasta prowadzone są liczne działania ukierunkowane na rozwój i poprawę

bazy sportowej, które pozwolą na zwiększenie liczby boisk oraz umożliwią dzieciom i młodzieży dostęp do nowoczesnej infrastruktury sportowej. Mieszkańcom udostępniane są boiska i obiekty sportowe zlokalizowane przy obiektach oświatowych. Na terenie miasta funkcjonuje wiele klubów sportowych, prowadzących różnorodną działalność. Rozwój sportu we Wrocławiu jest następstwem wspierania sportu poprzez promowanie aktywności fizycznej mieszkańców wszystkich grup wiekowych.

### 2.3 Wnioski

Przeprowadzone badania strategiczne w zakresie preferencji celów rozwojowych miasta w perspektywie 10-letniej wskazują dążenie mieszkańców do zmiany priorytetów rozwojowych i przyjęcie paradygmatu tzw. miejskiego, skupionego na sprawach ekologii, tkanki miejskiej i transportu zbiorowego przy jednoczesnym rozwoju infrastruktury społeczno-gospodarczej. Aspekty te powinny być brane pod uwagę przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta w celu dalszej poprawy warunków i jakości życia mieszkańców Wrocławia.

## Rozdział 3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

W *Studium* przez pojęcie „struktura funkcjonalno-przestrzenna” rozumie się sposób rozlokowania poszczególnych elementów miasta względem siebie oraz ich wzajemne powiązania.

Na strukturę funkcjonalno-przestrzenną Wrocławia składają się: pasma, dzielnice urbanistyczne, jednostki urbanistyczne, ośrodki usługowe, tereny zieleni. Elementy każdego rodzaju nakładają się w przestrzeni miasta na elementy innych rodzajów.

### 3.1 Pasma

W przestrzeni Wrocławia odznaczają się wyraźnie trzy typy pasm. W pasmach pierwszego typu przeważają ilościowo tereny mieszkaniowe, w pasmach typu drugiego – zagospodarowanie związane z różnego rodzaju działalnością gospodarczą, trzeci typ pasm obejmuje głównie tereny zieleni. Pasma pierwszych dwóch typów mają charakter nieciągłych „ławic” – poprzerywanych terenami innego rodzaju. Większość pasm mieszkaniowych i aktywności gospodarczej układa się w miarę równoległe do rzeki Odry.

Układ pasm przedstawia rys. nr 5 *Studium*.

Opisany układ pasm ma szereg zalet. Dzięki niemu wielu mieszkańców Wrocławia ma łatwy dostęp do wielkich, ciągłych kompleksów zieleni. Przemienność obszarów z dominacją miejsc pracy z obszarami o przewadze miejsc zamieszkiwania pozwala na równomierne obciążenie systemu transportowego, w którym na większości tras, w godzinach szczytów, intensywny ruch odbywa się w obu kierunkach. Ponadto dzięki niemu można skutecznie ograniczyć uciążliwości przemysłowe dla zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie uniknąć wielkich połączy aktywności gospodarczej wyludniających się po godzinach pracy. Przebieg Autostradowej Obwodnicy Wrocławia (AOW) prostopadły do pasm aktywności gospodarczej pozwala na ich dobre skomunikowanie z jej węzłami, co polepsza warunki działania zakładów pracy i ogranicza ciężki ruch drogowy przez miasto. W końcu regularność układu pasm tworzy czytelny porządek przestrzenny, który ułatwia zarządzanie rozwojem miasta.

### 3.2 Dzielnice urbanistyczne

Miasto wyraźnie dzieli się na pięć dzielnic urbanistycznych, których granice przedstawione są na rys. nr 5 *Studium*.

Centralną część miasta, wokół historycznego rdzenia, zajmuje Śródmieście, które wyróżnia się wyraźnie wśród innych dzielnic rodzajem i intensywnością zabudowy, gęstością sieci ulicznej i linii transportu publicznego, formami zieleni. Na jego obszarze lokuje się największa liczba obiektów

usługowych ważnych dla całego miasta. Granice Śródmieścia stanowią od strony południowej i zachodniej Obwodnica Śródmiejska, dalej rzeki: Stara Odra, Odra i Oława. Śródmieście stanowi skupiony, „lity” układ przylegających do siebie całości urbanistycznych, zwanych w *Studium* jednostkami urbanistycznymi.

Wokół Śródmieścia rozciągają się cztery dzielnice: Północ, Wschód, Południe i Zachód, z których każda ma charakter konstelacji różnego rodzaju jednostek urbanistycznych, pomiędzy którymi położone są tereny zieleni. Zabudowa ma mniejszą intensywność niż w Śródmieściu, liczne są tutaj osiedla domów jednorodzinnych.

Obszary dzielnic poza Śródmieściem dzielą się następująco:

- a) Północ – obszar położony po północnej stronie linii biegnącej od wschodu wzdłuż Odry, Starej Odry, linii kolejowej w kierunku Oleśnicy i dalej wzdłuż rzeki Widawy,
- b) Wschód – obszar położony po wschodniej stronie rzek Stara Odra i Oława pomiędzy linią kolejową na Oleśnicę i rzeką Widawą oraz południową granicą terenów ochronnych ujęcia wody pitnej,
- c) Południe – obszar położony na południe od Obwodnicy Śródmiejskiej pomiędzy linią kolejową na Wałbrzych a terenami ujęcia wody na Świątnikach,
- d) Zachód – obszar położony po zachodniej stronie Obwodnicy Śródmiejskiej pomiędzy rzeką Odrą a linią kolejową na Wałbrzych.

Dzielnice te mają znacznie silniejsze powiązania komunikacyjne ze Śródmieściem niż pomiędzy sobą. Szczególnie silne jest powiązanie Południa ze Śródmieściem. Natomiast rzeka Odra i tereny ochronne ujęcia wody stanowią jak dotąd nieprzekraczalną barierę pomiędzy środkową częścią dzielnic urbanistycznych Wschód i Południe oraz pomiędzy dzielnicami Zachód i Północ. Trudno uznać za połączenie pomiędzy tymi dzielnicami Autostradą Obwodnicą Wrocławia, której zadaniem jest przede wszystkim przenosić ruch ponadlokalny. Również silną barierę stanowią linie kolejowe na Wałbrzych pomiędzy dzielnicami urbanistycznymi Południe i Zachód oraz na Oleśnicę – pomiędzy dzielnicami Wschód i Północ. Istnienie takich barier powoduje, że Śródmieście jest przeciążone przejazdami (zarówno transportem zbiorowym, jak i ruchem samochodowym), zmniejsza również szanse na powstanie atrakcyjnych miejsc pracy poza Śródmieściem. Wewnątrz dzielnic występuje mniej trudnych do pokonania barier, zatem polepszenie powiązań wewnątrz dzielnic napotykać będzie na mniejsze przeszkody.

### 3.3 Jednostki urbanistyczne

Całości urbanistyczne wyodrębniające się wyraźnie z otoczenia, zarówno ze względu na odmienny sposób użytkowania, przewagę związków wewnętrznych nad zewnętrznymi, jak i pod względem wizualnym, nazwano jednostkami urbanistycznymi. Istotną częścią każdej takiej jednostki są elementy spajające ją wewnętrznie, jak lokalny układ przestrzeni publicznych, ulic, tras pieszych i rowerowych. Ulokowane w niej obiekty usługowe pozwalają na zaspokojenie, w pewnym stopniu, potrzeb jej mieszkańców, użytkowników oraz przedsiębiorstw działających w ich granicach.

We Wrocławiu można wyodrębnić 101 jednostek urbanistycznych, które wyznaczono na rys. nr 5 *Studium*. Mają one zróżnicowany charakter. Są to zespoły tkanki śródmiejskiej, która obejmuje staromiejski rdzeń miasta, osiedla mieszkaniowe, kompleksy wielofunkcyjne, złożone z terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych, kampusy akademickie, trzy dawne miasta włączone w granice Wrocławia oraz kompleksy przemysłowe. Jednostkami urbanistycznymi są również: zespół Hali Stulecia i ogrodu zoologicznego, kompleks Stadionu Olimpijskiego oraz wrocławskie lotnisko.

### 3.4 Ośrodki usługowe

We Wrocławiu upowszechnia się model korzystania z obiektów usługowych, który można nazwać sieciowym. Potrzeby codzienne, których zaspokajanie nie wymaga szczególnie wysokiej jakości i szerokiego wyboru, realizowane są często w relatywnie niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania. Wybór miejsca zaspokojenia potrzeb na wyższym poziomie coraz bardziej zależy od jakości i zakresu wyboru, a coraz mniej od odległości, jaką trzeba pokonać. Wynika to jednocześnie

z wysokiego poziomu mobilności ludności oraz bardzo ułatwionego dostępu do informacji o ofertach usługowych w całym mieście i jego otoczeniu, a także swobodnej konkurencji wolnorynkowej. Dotyczy to większości usług, m.in.: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, opieki zdrowotnej, wypoczynku, kultury, rozrywki, sportu. Mieszkańcy szukają w internecie informacji o ofertach i, o ile ona im odpowiada, gotowi są jechać stosunkowo daleko, żeby z niej skorzystać. Jest to możliwe dzięki rozbudowie i usprawnieniu systemu transportowego miasta.

Wynikiem opisanych tendencji jest powstanie trzech typów skupisk obiektów, w których oferuje się rozmaite usługi.

Pierwszy typ to wielofunkcyjne zgrupowanie usług w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, nastawione na zaspokajanie codziennych potrzeb niewymagających zróżnicowanego i szerokiego wyboru. Tylko w części jednostek znajdują się takie, rozwinięte w różnym stopniu, zgrupowania usługowe. Wiele z nich nie zapewnia odpowiedniej wygody, nie ma dobrze urządzonych przestrzeni publicznych, a ich układ nie jest skoordynowany. Wiele nie ma wygodnych powiązań z tą częścią jednostki urbanistycznej, z której napływają klienci.

Drugi typ obejmuje duże skupiska obiektów usługowych o ofercie głównie w jakimś określonym zakresie, branży, asortymencie, poziomie cen czy charakterze. Do tej grupy można zaliczyć m.in. galerie handlowe, z których większość daje możliwość zrobienia zakupów średniej klasy, skorzystania z lokali gastronomicznych i kina, niektóre z szerszą ofertą rozrywkową, oraz kompleksy hal handlowych, oferujących materiały budowlane i artykuły do urządzenia domu, skupiska szpitali, przychodni lekarskich i innych obiektów opieki zdrowotnej, koncentracje obiektów widowiskowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, kulturalnych i wystawowych.

Trzecim typem jest ośrodek centralny miasta, w którym mamy do czynienia z nałożeniem się na siebie sieci kilku rodzajów obiektów i instytucji. Motywem przewodnim jest łańcuch zróżnicowanych obiektów kultury otoczonych licznymi restauracjami, kawiarniami, herbaciarniami, cukierniami, pubami i innymi lokalami gastronomicznymi. Istotną składową centrum jest sieć handlowa, złożona z galerii handlowych i układu ulic handlowych i sklepów specjalistycznych oraz domami towarowymi. Ważnym elementem ośrodka centralnego jest sieć administracji publicznej, instytucji finansowych, a także obiektów biurowych i hoteli. Tutaj znajduje się również największa koncentracja żywotnych instytucji religijnych. Wszystko to spaja system dobrze urządzonych placów i ulic, stanowiący jednocześnie scenę miejską, na której odbywają się wydarzenia kulturalne, polityczne, religijne, sportowe, rozrywkowe, oraz miejsce, gdzie wielu wrocławian spędza swój wolny czas.

Sieci obiektów różnego rodzaju w centrum miasta przecinają się, tworząc specyficzne „mieszanki” funkcjonalne, przestrzenne odcienie i klimaty.

Część ośrodków ma znaczenie metropolitalne, gdyż podmioty ulokowane na ich obszarach swoim oddziaływaniem wykraczają poza Dolny Śląsk. Poza ośrodkiem centralnym do grupy tej należą kompleks Hali Stulecia i kompleks Stadionu Miejskiego, a także kompleksy obiektów opieki zdrowotnej w rejonie kampusu Uniwersytetu Medycznego przy ul. Borowskiej oraz w rejonie skrzyżowania ul. Kosmonautów z ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa.

### 3.5 Tereny zieleni

Tereny zieleni tworzą układ pasm opisany w niniejszej części, rozdziale 3., podrozdziale 3.1 Pasma, a także mniejsze obszary w formie klinów zieleni obejmują lasy, parki, tereny polderów zalewowych, cmentarze, rozmaite formy zieleni śródmiejskiej, tereny rolnicze, obszar dawnych pól irygacyjnych oraz strefy ochronne ujęcia wody pitnej.

W układzie pasm wyróżniają się duże nieprzerwane połacie: dawne osobowickie pola irygacyjne, kompleks zieleni w strefie ochrony ujęcia wody pitnej, Las Mokrzeński, Las Ratyński, Las Pilczycki, Las Strachociński, Las Pawłowski, Las Siedlecki, Las Osobowicki, kompleksy ogrodów działkowych w rejonie ul. Klecińskiej. Elementami węzłowymi, które łączą pasma ze sobą, są największe parki Wrocławia: Szczytnicki, Zachodni, Wschodni, Południowy, Grabiszyński oraz powstający duży park Tysiąclecia.

### 3.6 Struktura użytkowania terenu

W strukturze użytkowania terenów przedstawionej na wyk. 1 tereny zieleni, rolnicze oraz zamknięte zajmują 2/3 powierzchni miasta. Z pozostałej części ponad połowę zajmują tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, 1/3 tereny komunikacji, a tylko 1/9 tereny rozmaitych form aktywności gospodarczej (w skali miasta 1/25). Największym zadaniem polityki przestrzennej jest zatem kształtowanie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Powierzchnia zieleni i rolniczych terenów otwartych jest dużym atutem w procesie kształtowania miasta.



Wyk. 1 Struktura użytkowania terenu

## Rozdział 4. WARTOŚCI KULTUROWE

Wrocław jest jednym z najstarszych i najpiękniejszych miast Polski. Położony u podnóża Sudetów, nad rzeką Odrą, poprzecinany jej licznymi dopływami i kanałami, jest wyjątkowym miastem 12 wysp i ponad stu mostów, bogatym w zieleni i liczne parki.

Początki Wrocławia sięgają X wieku. Relikty wczesnego osadnictwa i grodu na Ostrowie Tumskim z okresu przedlokacyjnego stanowią głównie warstwę archeologiczną. Lokacja miasta w 1. połowie XIII w. zdeterminowała istniejący obecnie szachownicowy układ przestrzenny z Rynkiem, placami Solnym i Nowy Targ w obrębie fosi wewnętrznej. W wieku XIV miasto rozrosło się do nowych obwarowań do obecnej Fosi Miejskiej. Średniowiecze pozostawiło po sobie ratusz, katedrę św. Jana Chrzciciela, liczne budowle sakralne, a także kamienice. Fortyfikacje miasta powstały w XV i XVI wieku. Z tego okresu pochodzi wiele budynków świeckich, których kształty nadały charakter wrocławskiemu Rynkowi. Zburzenie fortyfikacji i murów miejskich w pierwszej dekadzie XIX w. zapoczątkowało dynamiczny rozwój powierzchniowy miasta.

Przez całe XIX i XX stulecie miasto zmieniało swój charakter, rozwijał się przemysł, uruchomiono pierwsze linie tramwaju konnego, tworzono rozległą infrastrukturę kolejową i warunki do żeglugi śródlądowej. Powstał kanał żeglugowy na odcinku Bartoszowice–Karłowice, port popowicki i miejski, zbudowano mosty. Zakładano parki – park Szczytnicki, park Południowy oraz podmiejskie parki leśne Popowic, Kozanowa, Osobowic i Pilczyc, a także zachodnią część Ogrodu Zoologicznego. Wytyczono reprezentacyjne promenady i założono obecny plac Tadeusza Kościuszki. Sporządzono plany regulacyjne dla przedmieść: Mikołajskiego, Świdnickiego i Oławskiego, a także Nowej Wsi, Gajowic i Przedmieścia Piaskowego. Jednym z ciekawszych zastosowanych rozwiązań była zabudowa pl. św. Macieja wokół centralnie położonego skweru. Przystąpiono do całościowej regulacji większej części miasta. Wzbogacono szachownicowy układ Przedmieścia Południowego poprzez wprowadzenie m.in. gwiaździstego placu (obecnie pl. Powstańców Śląskich) wraz z odchodzącymi od niego ulicami. Nadano szachownicowy układ Przedmieściu Piaskowemu i Odrzańskiemu z ważnymi arteriami (obecnie ulicami Henryka Sienkiewicza i Nowowiejską). Powstało skrzyżowanie sześciu ulic

zwane Scheitniger Stern (Gwiazda Szczytnicka) – obecnie w tym miejscu znajduje się pl. Grunwaldzki. Powstają osiedla willowe – Borek i Zalesie oraz osiedla z małymi i tanimi mieszkaniami rozwiązującymi problemy mieszkaniowe miasta: Pilczyce, Maślice, Sępolno, Księża Małe, Grabiszyn. Na potrzeby wystawy „Wohnung und Werkraum Ausstellung” („Mieszkanie i miejsce pracy”) powstało wzorcowe modernistyczne osiedle mieszkaniowe WuWA. Władze miasta zainspirowane ideą miasta-ogrodu budują osiedla ogrody, takie jak m.in.: Pawłowice, Karłowice, Biskupin, Dąbie oraz liczne skwery i parki. Powstają obiekty użyteczności publicznej, m.in. Hala Stulecia i Stadion Olimpijski.

W XX wiek Wrocław wszedł jako miasto prawie półmilionowe. Oprócz przemysłu i handlu kwitło życie naukowe, na którego potrzeby powstawały kompleksy obiektów dydaktycznych i badawczych. Życie teatralne i muzyczne czyniło Wrocław jednym z kilku najważniejszych ośrodków kulturalnych w Niemczech, co również przyczyniło się do budowania, często monumentalnych, obiektów kultury.

W czasie II wojny światowej miasto zostało zniszczone w 70%. Po wojnie zostało odbudowane, rozbudowane i dość szybko powróciło do dawnej świetności, dzięki temu można dziś w mieście podziwiać zabytki architektoniczne jeszcze z czasów Piastów.

W mieście zachowało się wiele obiektów z różnych okresów. Najstarszym zespołem osadniczym Wrocławia jest Ostrów Tumski, który wraz z wyspami: Bielarską, Piasek, Słodową, Młyńską, Tamką i Daliową oraz lewobrzeżnym Starym Miastem, z wykształconą w średniowieczu siecią ulic i placów podlega kompleksowej ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków oraz uznaniu za pomnik historii obszaru „Wrocław – zespół historycznego centrum”.

Miasto prowadzi kompleksową politykę ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Powstają programy rewitalizacji, które obejmują zabytkowe obszary miasta. Gminny program opieki nad zabytkami zakłada remonty zabytków nie tylko w centrum miasta, ale i na jego obrzeżach. Program dotyczy szeroko zakrojonych działań gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

#### 4.1 Obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano na rys. nr 3 *Studium*.

We Wrocławiu wyodrębniono następujące rodzaje obszarów, których układ przestrzenny, zagospodarowanie i zabudowa mają wartość kulturową:

- a) Wrocław – zespół historycznego centrum,
- b) zespół Hali Stulecia i Terenów Wystawowych,
- c) zespoły historycznej zabudowy, w tym m.in.: kompleksy zabudowy kamienicowej, zespoły willowo-ogrodowe, osiedla robotnicze, osiedla mieszkaniowe,
- d) zespoły parkowe, ogrodowe i sportowe,
- e) zespoły popałacowe i podworskie z parkami, parki i ogrody, parki leśne popałacowe oraz inne tereny zieleni, w tym historyczne ogrody działkowe,
- f) cmentarze i tereny pocmentarne,
- g) ulice – aleje wybiegające poza granice obszarów wymienionych w innych punktach,
- h) sieć ulic, wykraczająca poza granice obszarów wymienionych w innych punktach,
- i) mosty,
- j) obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław (wszelkie formy obiektów o charakterze obronnym, od fortyfikacji bastionowych poczynając, a na XIX- i XX-wiecznych obiektach obronnych kończąc),
- k) kompleksy zabudowy przemysłowej oraz innych budowli i urządzeń technicznych, w tym m.in.: obiektów produkcyjnych, magazynowych, miejskiej infrastruktury technicznej, elementów systemu transportowego, zajezdni, elementów Wrocławskiego Węzła Wodnego, urządzeń portowych.

Na obszarze miasta znajdują się lub prawdopodobnie znajdują się obiekty o wartości archeologicznej, a w szczególności:

- a) obszary średniowiecznych miast, przedmieść i dawnych wsi,

- b) grodziska,
- c) stanowiska archeologiczne w podziale na stanowiska o powierzchni do 1 a, stanowiska o powierzchni od 1 a do 1 ha, stanowiska o powierzchni powyżej 1 ha i stanowiska bez określonej powierzchni.

Na następujących obszarach miasta znajdują się stanowiska archeologiczne – grodziska o zachowanej formie krajobrazowej, wyłączone z zainwestowania:

- a) grodzisko w rejonie pałacu na Pawłowicach, wpisane do rejestru zabytków pod nr 194/73/Arch/1964 decyzją z dnia 16.10.1964 r.,
- b) grodzisko czworoboczne (obozowisko) w Widawie, wpisane do rejestru zabytków pod nr 17/Arch/2003 decyzją z dnia 24.03.2003 r.,
- c) grodzisko stożkowate w Widawie, wpisane do rejestru zabytków pod nr 201/475/Arch/1969 decyzją z dnia 01.09.1969 r.,
- d) grodzisko w lasku przy osadzie Wrocław-Mokra, wpisane do rejestru zabytków pod nr 28/Arch/1964 decyzją z dnia 30.09.2003 r.,
- e) grodzisko w Lesie Sołtysowickim na Sołtysowicach, wpisane do rejestru zabytków pod nr 196/290/Arch/1969 decyzją z dnia 30.12.1969 r.,
- f) grodzisko na Szańcu Szwedzkim w Lesie Osobowickim w pobliżu stacji kolejowej Wrocław-Osobowice, wpisane do rejestru zabytków pod nr 192/294/Arch/1970 decyzją z dnia 25.11.1970 r.,
- g) grodzisko na Osobowicach „Wzgórze Kapliczne”, wpisane do rejestru zabytków pod nr 193/295/Arch/1970 decyzją z dnia 25.11.1970 r.,
- h) grodzisko Złotniki stanowisko archeologiczne nr 1, wpisane do rejestru zabytków pod nr 203/1276/711/Arch decyzją z dnia 15.02.1993 r.,
- i) grodzisko stożkowate Złotniki, wpisane do rejestru zabytków pod nr 204/1277/712/Arch/1993 decyzją z dnia 15.01.1993 r.,
- j) grodzisko na Ratyniu,
- k) grodzisko na Praczach Odrzańskich „Szaniec Pandurów”,
- l) grodzisko średniowieczne w parku w Marszowicach, wpisane do rejestru zabytków pod nr 172/96/Arch/1965 decyzją z dnia 03.02.1965 r.

W granicach miasta występują także niewielkie historyczne obiekty wolnostojące – kapliczki, pomniki, krzyże pokutne, słupy graniczne itp.

Na terenie Wrocławia nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Następujące obszary i obiekty we Wrocławiu są objęte prawną ochroną konserwatorską na mocy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- a) dwa obszary uznane za pomniki historii:
  - „Wrocław – zespół historycznego centrum”, którego granica obejmuje historyczne centrum miasta: Stare i Nowe Miasto oraz wyspy odrzańskie i przebiega mostem Uniwersyteckim, ulicami: Bolesława Drobniera, przez pl. gen. Józefa Bema, Henryka Sienkiewicza, kard. Stefana Wyszyńskiego, mostem Pokoju, al. Juliusza Słowackiego, ulicami Zygmunta Krasińskiego, gen. Romualda Traugutta, Podwalem, południowym brzegiem Dolnej Odry, do mostu Uniwersyteckiego (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii),
  - „Wrocław – Hala Stulecia”, którego granica obejmuje Halę Stulecia wraz z towarzyszącymi budynkami i otoczeniem parkowym położonym w obszarze ograniczonym ulicami: Adama Mickiewicza, Mikołaja Kopernika i Zygmunta Wróblewskiego (Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie uznania za pomnik historii),
- b) park kulturowy „Stare Miasto” (Uchwała nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r. wraz ze zmianą podjętą 24 listopada 2016 r. – Uchwała nr XXXII/686/16),
- c) obszary wpisane do rejestru zabytków,

- d) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- e) obszary i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- f) obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej w planach miejscowych.

Zespół Hali Stulecia i Terenów Wystawowych został w 2006 r. wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (*Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego* z 16 listopada 1972 r., która została ratyfikowana przez Polskę w 1976 r.).

W planach miejscowych ustalono strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

## 4.2 Dobra kultury współczesnej

Dobra kultury współczesnej to zbiór obiektów, które nie posiadają statusu prawnej ochrony jako zabytki, lecz zgodnie z art. 2 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią wybrane dobra kultury materialnej, uznane za dorobek współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Dobrami tymi mogą być budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, pomniki, miejsca pamięci itp.

Obiekty architektury powstałe w 2. połowie XX w. zaczynają się dekapitalizować, nie zawsze też spełniają dzisiejsze wymogi techniczne. Z drugiej strony dostrzegamy wartość, indywidualność czy jednoznaczny styl poszczególnych realizacji. Istnieją w tkance urbanistycznej obiekty, które się wyróżniają nowatorską konstrukcją, ciekawą bryłą, starannie dobranymi elementami elewacji bądź wyjątkowo dobrze wpisują się w otoczenie.

Kryteria kwalifikujące dany obiekt do zasobu dóbr kultury współczesnej, takie jak: wartość artystyczna, unikalność, nowatorstwo, symbol i znak, tradycja miejsca, kontekst, uznanie współczesnych i próba czasu są w pewnym stopniu umowne, nawet subiektywne. Jednak nadrzędnym celem działań gminy powinna być skuteczna ochrona wartości, jakie wnoszą wybitne budynki, ich zespoły czy detale architektoniczne.

Lista dóbr kultury współczesnej została ustalona w *Studium 2010*, w którym objęto ochroną 31 obiektów. Status jedenastu z nich został zmieniony, ponieważ zostały wpisane do rejestru zabytków bądź włączone do ewidencji zabytków, co skutkuje usunięciem obiektu z listy dóbr kultury współczesnej.

Po aktualizacji następujące obiekty są dobrami kultury współczesnej:

- a) kościół Świętego Ducha przy ul. Bardzkiej 2–4,
- b) kościół Matki Bożej Królowej Pokoju przy ul. Ojców Oblatów 1,
- c) zespół budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Ignacego Łukasiewicza 7–9, obecnie Wydział Mechaniczny Politechniki Wrocławskiej,
- d) budynek audytorium w zespole budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Zygmunta Janiszewskiego 7–17, obecnie Wydział Elektroniki Politechniki Wrocławskiej,
- e) budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 11, obecnie Instytut Budownictwa Politechniki Wrocławskiej,
- f) budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 24 i ul. Grunwaldzkiej 53–55, obecnie Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Uniwersytetu Przyrodniczego,
- g) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 80–86,
- h) budynki mieszkalno-usługowe, tzw. Plac Młodzieżowy przy ul. Świdnickiej 2, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 8b, 8c, ul. Szewskiej 78, 79, 80, 81, ul. Oławskiej 1, 3, 5,
- i) budynek mieszkalno-usługowy Dom Naukowca przy pl. Grunwaldzkim 15–21,
- j) galeriowiec mieszkalno-usługowy przy ul. Stalowej 63, ul. Grabiszyńskiej 133 i ul. Spizowej 2,
- k) dom jednorodzinny Igloo przy ul. Stanisława Moniuszki 33,
- l) domy atrialne przy ul. Akacjowej 13a, 13b,
- m) dawny hotel pielęgniarek Akademii Medycznej przy ul. Ślężnej 88–96,

- n) szkoła przy ul. Łukasza Górnickiego 20, obecnie Szkoła Podstawowa nr 84,
- o) rzeźba „Jagusia Mobile” przed wejściem do kompleksu przemysłowego przy ul. Grabiszyńskiej 241, obecnie obiekty HUTMEN S.A.,
- p) budynek centrum medycznego oraz rzeźba plenerowa „Łabędzie” przy ul. Legnickiej 40, obecnie Dolnośląskie Centrum Diagnostyki Medycznej DOLMED,
- q) budynek biurowy przy ul. gen. Romualda Traugutta 1–7, obecnie ZREMB,
- r) dzielnica mieszkaniowa „Plac PKWN” w rejonie pl. Legionów oraz ulic: marsz. Józefa Piłsudskiego, Tęczowej, Prostej, Iwana Pawłowa, Świętej Trójcy,
- s) zespół mieszkaniowy „Gajowice” w rejonie ulic: Grabiszyńskiej, Oporowskiej, Cynowej, Niklowej i pl. Srebrnego,
- t) mozaika w hallu basenu przy ul. Teatralnej 10–12.

## Rozdział 5. WARTOŚCI PRZYRODNICZE

### 5.1 Uwarunkowania fizjograficzne

Wrocław jest miastem wojewódzkim położonym w centralnej części makroregionu Niziny Śląskiej. W jej skład na obszarze miasta wchodzi mniejsze jednostki geograficzne w randze mezoregionów: Pradolina Wrocławska, Równina Wrocławska, Równina Oleśnicka.

Pradolina Wrocławska stanowi oś krajobrazową Wrocławia i jest silnie przekształcona antropogenicznie. Średnia szerokość pradoliny na terenie miasta wynosi 7–10 km. Równina Wrocławska rozpościera się pomiędzy Pradolina Wrocławska a Przedgórzem Sudeckim. Rozciąga się na lewym brzegu Odry, pomiędzy dolinami Oławy i Strzegomki. Tworzą ją płaskie lub lekko pofalowane powierzchnie denudacyjne, zbudowane z osadów lodowcowych i wodnolodowcowych. Jest to obszar rolniczy z bardzo żyznymi glebami. Na terenie Równiny Wrocławskiej znajduje się większa część południowych i południowo-zachodnich osiedli miasta. Równina Oleśnicka znajduje się po wschodniej stronie Odry, w dorzeczu Stobrawy i Widawy. Jest płaska, zbudowana z utworów morenowych z pojedynczymi ostańcami form glacialnych. Na Równinie Oleśnickiej znajdują się północno-wschodnie osiedla miasta.

Współczesna rzeźba terenu została ukształtowana głównie podczas okresu zlodowacenia środkowopolskiego. Wytworzyły się wówczas wysoczyzny morenowe płaskie i pagórkowate, równiny akumulacji fluwioglacjalnej oraz pradolina Odry. Forma pradolinna tworzyła się w czasie postoju czoła lądolodu w trakcie zlodowacenia Warty na linii Wzgórz Trzebnickich. Wody z topniejącego lądolodu wraz z wodami spływającymi z Sudetów wyłobiły na przedpolu Wzgórz rozległą, płaskodenną dolinę. Została ona następnie częściowo zasypana w trakcie wycofywania się lądolodu materiałem piaszczystym, a następnie została wykorzystana przez rzekę Odrę i jej dopływy.

Powierzchnia obszaru miasta, w szczególności w rejonie śródmiejskim, została przeobrażona na skutek rozwoju osadnictwa. Wysoki stopień przekształceń zaznacza się w dolinie Odry, gdzie pierwotny układ teras rzecznych został zaburzony przez osadnictwo i liczne regulacje rzeki (zmiany przebiegu koryta, budowa dodatkowych kanałów).

Obszar Wrocławia położony jest w obrębie występowania czwartorzędowych skał osadowych. Miąższość tych osadów wynosi ok. od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów. Poniżej zalegają trzeciorzędowe serie skalne z łami neogeńskimi, piaskami i soczewami węgla brunatnych. Utwory trzeciorzędowe podścielone są przez skały lite starszych okresów geologicznych (trias, perm, itp.). Skały osadowe czwartorzędu to utwory plejstoceny: piaski, gliny, utwory pyłowe.

Na terenie miasta znajduje się 5 udokumentowanych złóż kopalin:

- a) „Mokry Dwór” KN 1785 – złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki) – piasek i żwir,
- b) „Stabłowice” IB 2469 – złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych – ił,
- c) „Żerniki” IB 2468 – złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych – ił, piasek schudający,
- d) „Żerniki Bisek” IB 7445 – złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych – ił,
- e) „Rędzin” KN 7484 – złoża piasków budowlanych – piasek.

Złoża te nie są eksploatowane. Brak jest obszarów i terenów górniczych.

Środowisko glebowe jest zróżnicowane. W obrębie Pradoliny Wrocławskiej, na namułach naniesionych przez rzeki, wykształciły się mady rzeczne z dobrze wykształconym poziomem próchnicznym w profilu glebowym. Na terenie Równiny Wrocławskiej na podłożu lessowym, a miejscami na glinie zwałowej lub mułkach, utworzyły się gleby brunatne i płowe dominujące w zachodniej części miasta. W części południowej występują czarne ziemie. Są to najwartościowsze gleby. Występują one również w rejonie Widawy, Lipy Piotrowskiej i Świniań.

Na terenie gminy Wrocław użytki rolne stanowią blisko 43% powierzchni. Tereny rolnicze zlokalizowane są głównie na północnych i południowych krańcach miasta. Ok. 54% gruntów rolnych to gleby o najlepszych klasach bonitacyjnych (I–III), natomiast gleby o klasach IVa i IVb stanowią 37% użytków rolnych. Na terenie gminy według Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 r. było 1171 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą – zarówno uprawę roślin, jak i hodowlę zwierząt.

Na skutek intensywnego rozwoju urbanistycznego miasta, powierzchnia terenów rolniczych sukcesywnie maleje. Duża część użytków rolnych pozostaje niezagospodarowana.

## 5.2 Uwarunkowania ekologiczne

### 1. System przyrodniczy miasta

System przyrodniczy miasta to system terenów aktywnych biologicznie, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne przez cyrkulację atmosferyczną, przepływ wody, migrację roślin i zwierząt i inne procesy przyrodnicze. Istnienie systemu warunkuje utrzymanie względnej równowagi ekologicznej środowiska przyrodniczego, wzbogaca jego strukturę i urozmaica krajobraz miasta. System przyrodniczy Wrocławia tworzą elementy rangi regionalnej i lokalnej. Wrocław położony jest nad pięcioma dużymi rzekami, które w dużej mierze kształtują charakter przyrodniczy miasta. Mają one szczególne znaczenie dla zachowania bioróżnorodności na terenie miasta, ze względu na towarzyszące im bogactwo siedlisk i pełnią przez nie funkcję korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Tereny szczególnie cenne przyrodniczo to: pozostałości lasów łęgowych i grądów, doliny rzeczne ze starorzeczami i zbiornikami wodnymi, tereny wodonośne, łąki zmiennowilgotne i rajgrasowe, a także sztucznie utworzone pola irygacyjne. O bogactwie siedlisk świadczą też stanowiska gatunków roślin i zwierząt rzadkich w skali Dolnego Śląska i kraju.

Ponadto na terenie miasta istnieje rozbudowany system terenów zieleni, który tworzą lasy, parki, skwery, ogrody działkowe i aleje wraz z drobnymi zbiornikami wodnymi i siecią niewielkich, aczkolwiek licznych cieków powierzchniowych. Spełnia on ważną funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, głównie o randze lokalnej.

Wskaźnik lesistości we Wrocławiu wynosi 7,5%, a grunty leśne na terenie miasta zajmują 2243,03 ha. Główne kompleksy leśne zlokalizowane są w północno-zachodniej części miasta. Są to: Las Osobowicki, Las Mokrzeński, Las Rędziański, Las Pilczycki, a także Las Ratyński i Las Leśnicki. We wschodniej części miasta to Las Strachociński, Las Rakowiecki oraz fragment Lasu Zakrzowskiego. Tereny tzw. zieleni wysokiej, na którą składają się lasy, parki, zieleńce, zieleń przyuliczna, zieleń izolacyjna oraz ogrody działkowe, stanowią ok. 22% powierzchni miasta.

Tereny zieleni w granicach miasta, poza obszarami leśnymi, obejmują:

- a) pasma głównych dolin rzecznych wraz z przylegającymi do nich terenami zieleni,
- b) Ogrody Botaniczny i Zoologiczny,
- c) tereny wyłączone z zabudowy, ze względu na rolę, jaką odgrywają w systemie zaopatrzenia miasta w wodę lub odprowadzania ścieków,
- d) tereny zieleni miejskiej, czyli parki, skwery, zieleńce i podobne zgrupowania zieleni,
- e) terenowe urządzenia sportowe, które towarzyszą zabudowie,
- f) cmentarze z dużą ilością zieleni wysokiej, np. cmentarz Grabiszyński czy cmentarz św. Wawrzyńca przy przy ul. Odon Bujwida,
- g) obszary rekreacyjno-sportowe z dużym udziałem zieleni, w tym boiska, łąki wielofunkcyjne, kąpieliska i inne terenowe urządzenia sportowe,

- h) tereny niezabudowane ze względu na przeznaczenie terenu, w tym teren lotniska, poligony wojskowe i tereny rolnicze,
- i) zadrzewienia przyuliczne w formie szpalerów lub alei.

Na terenie Wrocławia znajduje się 68 parków spacerowo-wypoczynkowych o łącznej powierzchni 826,1 ha (dane GUS za 2016 r.), w tym 46 parków o powierzchni 565,01 ha pod zarządem Zarządu Zieleni Miejskiej.

## 2. Waloryzacja środowiska przyrodniczego

Na obszarze miasta znajdują się obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, z których część objęta jest ochroną prawną. Należą do nich:

### a) Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy

Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy został powołany Rozporządzeniem nr 17 Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 r. (Dz. U. Woj. Wr. Nr 19, poz. 210), zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. (Dz. U. Woj. Doln. Nr 252, poz. 3735), zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. Woj. Doln. Nr 317, poz. 3923). Obszar ten położony jest w części południowo-zachodniej miasta, obejmuje swoim zasięgiem obręb Ratyń i Jarnołtów i zajmuje powierzchnię 569 ha. Granice Parku w większości pokrywają się z granicami Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą” PLH020103. W granicach miasta obszar obejmuje kompleks leśny, jakim jest Las Ratyński, oraz kompleks łąk świeżych. Las Ratyński swoje walory przyrodnicze zawdzięcza przede wszystkim bliskiemu sąsiedztwu rzeki Bystrzycy, typ siedliskowy lasu został sklasyfikowany jako łągi olszowo-jesionowe. Flora tego terenu bogata jest w gatunki cenne objęte ochroną, takie jak: wawrzynek wilczełyko, śnieżyczka przebiśnieg. Na terenie lasu stwierdzono występowanie rzadkiego gatunku śluzowca – siatecznicy okazałej. Łąki zlokalizowane na terenie Parku w granicach Wrocławia charakteryzują się występowaniem wielogatunkowej trawiastej darni. Ważną rolę odgrywają również rośliny kwiatowe, które w okresie kwitnienia tworzą wielobarwne kobierce. Ważnym siedliskiem występującym na omawianym obszarze są starorzecza Bystrzycy, okolone roślinnością wodną i szuwarową. Starorzecze jest dogodnym miejscem rozmnażania się i bytowania dla wodnych gatunków owadów oraz płazów, m.in. kumaka nizinnego, traszki grzebieniastej. Awifauna terenu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy liczy aż 118 gatunków. Ssaki tego terenu reprezentowane są przez duże gatunki ssaków kopytnych: sarny czy dzika, mniejsze drapieżniki to lis, nietoperze, w tym borowiec wielki.

### b) Zespół Wielka Wyspa

Obszar o walorach przyrodniczo-kulturowych, w granicach tożsamy z granicami Szczytnickiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego powołanego Uchwałą nr XV/483/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 grudnia 1999 r., zmienioną aktem prawa nadrzędnego – Ustawą o ochronie przyrody. W zespole najcenniejszymi obiektami przyrodniczymi są m.in. park Szczytnicki wraz z Ogrodem Japońskim, park Wroni, Odra będąca głównym korytarzem ekologicznym oraz Oława. Z początkiem XX w. park Szczytnicki osiągnął najbardziej rozwiniętą postać jako reprezentacyjny zespół parkowo-wystawowy Wrocławia. Rośnie w nim wiele egzotycznych gatunków, a liczba taksonów drzew, krzewów i pnączy wynosi ok. 450. Obszar ten jest cennym siedliskiem gatunków chronionych zwierząt. Cennymi obiektami przestrzennymi o znaczeniu kulturowym są m.in. Ogród Zoologiczny, Hala Stulecia wraz z modernistyczną zabudową wystawową, Stadion Olimpijski z przylegającymi terenami sportowymi z lat 1926–1928, kąpielisko „Morskie Oko” oraz przylegające wzgórze widokowe z 1913 r., Sępólno – modelowe rozwiązanie osiedla ogrodu z lat 20. XX w., zespół domów z wystawy „Mieszkanie i miejsce pracy” (Wohnung und Werkraum Ausstellung – WuWA) z 1929 roku.

### c) Obszary Natura 2000

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” (kod obszaru PLB020002);

obejmuje południowo-wschodni fragment obszaru miasta w rejonie Lasu Strachocińskiego, dolinę rzeki Odry i część obrębu Opatowice. W ramach obszaru ochroną objęto bogate i rozległe drzewostany łęgowe i grądowe, gdzie stwierdzono występowanie ponad 100 gatunków łęgowych. Na terenie ostoi występuje szereg gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE. Związane są one głównie z siedliskami wodnymi, leśnymi i antropogenicznymi. Obecnie ostoja stanowi jedno z ważniejszych w Polsce miejsc gniazdowania dzięcioła średniego i muchołówki białoszyjej. W skali Śląska jest to również ważne zimowisko dla ptaków wodno-błotnych i miejsce ich koncentracji podczas wylewów Odry.

Obszar został zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 222, z dnia 21 października 2004 r., poz. 2313, z późn. zm.).

- specjalny obszar ochrony siedlisk „Grądy w Dolinie Odry” (kod obszaru PLH020017); obszar jest istotny dla zachowania leśnych oraz nieleśnych siedlisk przyrodniczych, szczególnie siedlisk o charakterze hydrogenicznym i związanych z nimi cennych gatunków zwierząt, stanowiących przedmioty ochrony obszaru. Rozciąga się on wzdłuż doliny Odry, obejmując kilka kompleksów leśnych na odcinku między Oławą a Wrocławiem. Praktycznie w całości położony jest na terenie województwa dolnośląskiego: powiatu oławskiego, wrocławskiego i miasta Wrocławia. Obszar ostoi położony jest w obrębie Pradoliny Wrocławskiej, w sąsiedztwie obszaru rozciągają się rozległe równiny i doliny dopływów Odry. Krajobraz obszaru kształtują doliny licznych cieków, stare koryta rzeczne, pozostałości rozlewisk i stawów. Przestrzeń ostoi porastają zbiorowiska leśne, tworząc mozaikę z licznymi polami uprawnymi, łąkami i pastwiskami. We Wrocławiu obejmuje tereny wodonośne, Las Strachociński, Wyspę Opatowicką oraz okoliczne nadrzeczne łąki.

Jest to obszar o dużej mozaice siedlisk, od suchych muraw i fragmentów borów na wydmach piaszczystych po roślinność wodną i szuwarową starorzeczy i oczek wodnych. Szczególnie bogata jest roślinność wodna i roślinność mokradeł. Przedmiotem ochrony obszaru są również gatunki zwierząt: ssaków (bóbr, wydra europejska oraz nietoperze, m.in.: nocek duży, nocek łydkowłosy, mopek), płazów (m.in. traszka grzebieniasta, kumak nizinny), ryb, a także wielu gatunków bezkręgowców.

- specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Widawy” (kod obszaru PLH020036); obszar, który na terenie miasta obejmuje dolinę Widawy od Świniar do jej ujścia, Las Rędziński wraz z nadodrzańskimi łąkami. Oprócz tego w granicach obszaru znajduje się ujściowy odcinek rzeki Bystrzycy z przyległym terenem leśnym. Są to głównie obszary zalewowe w obrębie wałów przeciwpowodziowych.

Na obszarze dominują lasy liściaste, które zajmują prawie 75% jego powierzchni. Pozostałą część stanowią wody śródlądowe i mozaikowe tereny rolno-łąkowe. Krajobraz typowy jest dla uregulowanych dolin rzecznych niżu polskiego, jednak w przypadku Widawy niektóre z jej fragmentów wskutek braku regularnej konserwacji przybierają charakter zbliżony do naturalnego. Najważniejsze walory przyrodnicze obszaru związane są z międzywalem – zarówno na terenie doliny Widawy, jak i Odry. Mimo położenia na granicy dużej aglomeracji miejskiej oraz pomimo przeprowadzanych w przeszłości prac regulacyjnych na obu wchodzących w jego skład rzekach, obszar posiada cały szereg wartości przyrodniczych świadczących o dużych zdolnościach regeneracyjnych środowiska przyrodniczego. Z naturalnymi i półnaturalnymi siedliskami związana jest także bogata fauna: rzadkie i zagrożone bezkręgowce, a także ryby, płazy i ssaki. W granicach obszaru wyróżniono 10 siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, zajmujących w sumie

ponad 40% jego powierzchni. Największą powierzchnię zajmują łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe.

- specjalny obszar ochrony siedlisk „Las Pilczycki” (kod obszaru PLH020069);  
obszar o powierzchni 119,56 ha położony jest w północnej części Wrocławia, u zbiegu Odry i jej lewobrzeżnego dopływu – Ślęzy. Prawie 90 ha obszaru jest zajętych przez siedliska leśne, pozostałą część zajmują łąki selernicowe. Powierzchnia obszaru jest przecięta estakadą Autostradowej Obwodnicy Wrocławia A8. Las Pilczycki stanowi ostoję rzadkich gatunków owadów uzależnionych od obecności skupisk starych, próchniejących i dziuplastych dębów: kozioroga dębosza i pachnicy dębowej.
- specjalny obszar ochrony siedlisk „Łęgi nad Bystrzycą” (kod obszaru PLH020103);  
obszar obejmuje dolinę rzeki Bystrzycy od Kątów Wrocławskich do Leśnicy we Wrocławiu, a także odcinek doliny Strzegomki od Stoszyc do ujścia tej rzeki do Bystrzycy. Na całym obszarze dominują zbiorowiska leśne oraz mozaika łąk, pastwisk i pól uprawnych. Głównymi typami siedlisk przyrodniczych są: lasy łęgowe, grądy oraz nizinne łąki użytkowane ekstensywnie. Rzeki Bystrzyca i Strzegomka na przeważającej długości zachowały naturalny charakter. W granicach miasta znajduje się tylko niewielki, północny fragment tego obszaru dochodzący do mostu linii kolejowej, który pokrywa się częściowo z Parkiem Krajobrazowym Dolina Bystrzycy. Obszar stanowi uzupełnienie sieci w zakresie ochrony siedlisk związanych z doliną dużej rzeki, a zwłaszcza lasów łęgowych i grądów, jak i łąk – trzęślicowych i selernicowych, typowo tu wykształconych i świetnie zachowanych. Zbiorowiskom tym towarzyszą liczne gatunki zwierząt, w tym szereg bezkręgowców, płazów oraz ryb i ssaków z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.
- specjalny obszar ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej” (kod obszaru PLH020078);  
obszar obejmuje dolinę rzeki Dobrej na dwóch odcinkach, charakteryzujących się nagromadzeniem walorów przyrodniczych, pomiędzy Bartkowem i Dobrzeniem oraz pomiędzy Dąbrowicą i Pawłowicami. Rzeka Dobra płynie przez obszar Niziny Śląskiej, w niemal całkowicie płaskim terenie, pokrytym osadami czwartorzędowymi. Koryto rzeki jest uregulowane, ale w jej dolinie występują liczne obniżenia wypełnione wodą i stawy hodowlane, stanowiące doskonałe siedliska płazów. Mimo bezpośredniej bliskości aglomeracji wrocławskiej i położenia na terenach intensywnie wykorzystywanych rolniczo, dolina rzeki zachowała wiele walorów przyrodniczych. Obszar ma kluczowe znaczenie dla ochrony płazów w regionie dolnośląskim – występują tu bardzo bogate i wysokie liczebnie populacje kumaka nizinnego oraz traszki grzebieniastej. Dużym walorem są również stare dęby ze stanowiskami pachnicy dębowej i kozioroga dębosza. Poza wymienionymi gatunkami chronionymi na uwagę i objęcie ochroną zasługują zachowane zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, które należy zaliczyć do najbardziej interesujących.

d) użytki ekologiczne

- starorzecze Łacha Farna;  
użytek utworzony w ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrocławia dla obszaru w rejonie ul. Janowskiej obrębu Pracze Odrzańskie, przyjętego Uchwałą nr XXI/671/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 maja 2000 roku. Użytek zachowuje funkcje ekologiczne starorzeczka Odry. Powierzchnia zbiornika wynosi 1,8 ha. Jest to starorzecze o silnie zróżnicowanej linii brzegowej. W części wschodniej brzegi są częściowo strome i porośnięte pasem drzew i krzewów. Starorzecze znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie pól uprawnych, w części zachodniej graniczy z lasem grądowym, w którego składzie gatunkowym można wyróżnić m.in. dąb szypułkowy, lipę drobnolistną, grab zwyczajny, jesion wyniosły, bez czarny. Brzegi zbiornika porastają wierzba, chmiel,

w runie lasu wyróżniają się konwalia majowa, sromotnik bezwstydy. Wokół brzegu zachowały się fragmenty szuwar z pałąką wąskolistną i szerokolistną, turzycą, kosaćcem żółtym, trzciną pospolitą. Lustro wody przykrywa rzęsa drobna.

Starorzecze wraz z otaczającym je lasem jest siedliskiem wielu gatunków zwierząt. Wśród płazów dominują gatunki żab – wodna, jeziorowa, moczarowa a także ropucha szara, traszka zwyczajna. Gady reprezentowane są przez zaskrońca zwyczajnego, jaszczurkę zwinkę. Na obszarze starorzecza odnotowano występowanie kilku gatunków nietoperzy, m.in. borowiec wielki, karlik większy, gacek brunatny, mopek.

- dwa zbiorniki wodne wraz z otaczającym obszarem leśnym na terenie Janówka; użytek zajmuje obszar zbiornika wraz z otwartym obszarem leśnym na terenie Janówka, w obrębie Pracze Odrzańskie. Utworzony został w 2002 roku Uchwałą nr L/1750/02 Rady Miejskiej Wrocławia z 4 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia ochrony w drodze uznania za użytek ekologiczny dwóch zbiorników wodnych wraz z otaczającym terenem leśnym położonych na terenie Janówka, obręb Pracze Odrzańskie. Powierzchnia obszaru wynosi 7,4 ha, z czego powierzchnia obu zbiorników – 2,27 ha, natomiast lasu – 5,13 ha. Zbiornik nr 1 ma charakter śródleśnego starorzecza. Przy północnym brzegu wykształcone są szuwały, w których skład gatunkowy wchodzi trzcina pospolita, pałka szerokolistna i turzycę. Wokół brzegu na lustrze wody występuje zespół osoki aloesowatej i żabiścieku pływającego. Zbiornik nr 2 jest niewielkim wypłyconym śródleśnym zbiornikiem, którego lustro w całości pokryte jest rzadkim w kraju zbiorowiskiem salwinii pływającej. Oba zbiorniki są miejscem rozrodu płazów, w tym licznie występujących ropuch szarych, żab trawnych oraz wodnych. Występują tu również gatunki typowych dla takich siedlisk ptaków – perkoz, trzciniak.

- obszar na terenie Nowej Karczmy; użytek ustanowiony Uchwałą nr XXVIII/2210/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2004 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny obszaru na terenie Nowej Karczmy we Wrocławiu. Celem uznania tego obszaru za użytek ekologiczny jest ochrona starorzecza Odry wraz z lasem, który jest miejscem występowania chronionych gatunków, głównie płazów i gadów. Użytek znajduje się w obrębie osiedla Pracze Odrzańskie. Granice użytku wyznaczają: od zachodu – ul. Karczemna, od południa – granica lasu oraz 15-metrowa strefa brzegowa starorzecza, od wschodu – podstawa wału przeciwpowodziowego, od północy – ścieżka biegnąca wzdłuż zbiornika. Powierzchnia użytku wynosi 12,3 ha, właścicielem jest Gmina Wrocław.

Oczko wodne znajduje się w zachowanym fragmencie lasu o charakterze grądowym. O jego wartości przyrodniczej świadczy m.in. dobrze wykształcona roślinność szuwarowa na krańcach północno-wschodnich i północno-zachodnich zbiornika. Szuwały są miejscem rozrodu i bytowania chronionych gatunków płazów (m.in. ropucha szara, żaba wodna, żaba trawna), gadów (m.in. zaskrońca zwyczajnego, jaszczurka zwinka), ptaków oraz ssaków (m.in. ryjówka aksamitna, jeż europejski). Naturalny charakter i wygląd zbiornika oraz wysoki jak na obszar miejski stopień bioróżnorodności również predestynują to miejsce do objęcia go ochroną.

- e) pomniki przyrody;

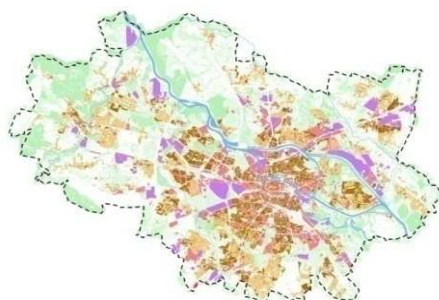
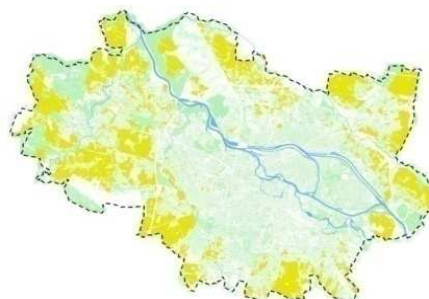
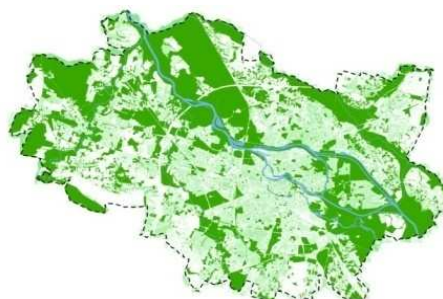
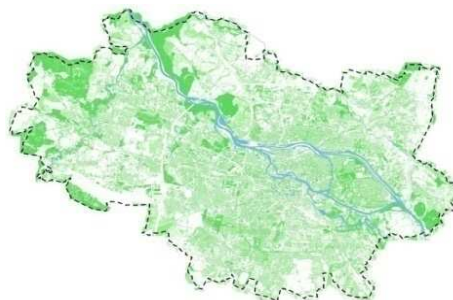
We Wrocławiu znajduje się 110 pomników przyrody reprezentowanych przez pojedyncze drzewa (89), grupy drzew (15), aleje (2), pnącza (2) oraz skamieniałe drzewa (2).

### 5.3 Uwarunkowania zasobowo-użytkowe

Oceniając zasoby środowiska przyrodniczego Wrocławia, dla funkcjonowania miasta największe znaczenie ma wrocławska różnorodność krajobrazów i form zieleni. Zieleń Wrocławia to

tereny przyrodnicze pokryte roślinnością o funkcjach ekologicznych, ochronnych, rekreacyjnych i estetycznych:

- to tereny biologicznie czynne, niezależnie od tego, jak są użytkowane oraz kto jest ich właścicielem,
- tereny zieleni rozumiane jako tereny biologicznie aktywne,
- zieleń Wrocławia stanowi część systemu przyrodniczego miasta i fragment ekologicznego systemu obszarów chronionych,
- ponad **50%** powierzchni miasta pokrywają różnorodne formy przestrzenne zieleni, pełniące funkcje ekologiczne ochronne, rekreacyjne i estetyczne,
- **39,3%** powierzchni miasta to tereny zieleni podstawowego systemu: tereny nadzeczne, tereny leśne, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe oraz tereny rolniczo nieużytkowane,
- **18,74%** powierzchni miasta to tereny rolnicze użytkowane,
- **12,23%** powierzchni miasta to zieleń na terenach komunikacyjnych i terenach zabudowanych.



## 5.4 Uwarunkowania sozologiczne

### 1. Warunki aerosanitarne

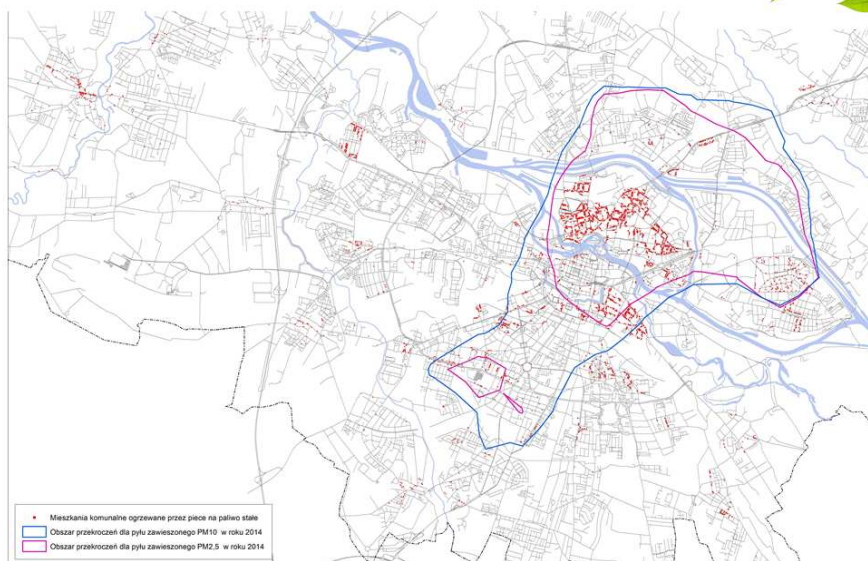
Główne zanieczyszczenia gazowe powietrza w skali regionalnej i lokalnej to tlenki azotu ( $\text{NO}_x$ ), dwutlenek siarki ( $\text{SO}_2$ ), tlenek węgla (CO) oraz wiele różnych węglowodorów (tzw. lotne związki organiczne). Ponadto na obszarze miasta przekroczone są dobowe i roczne wartości stężeń pyłu zawieszonego PM10 (to pył zawieszony, który składa się z mieszaniny cząstek o średnicy mniejszej niż 10 mikrometrów zawieszonych w powietrzu, będących mieszaniną substancji organicznych i nieorganicznych) i PM2,5 (to pył zawieszony, który składa się z mieszaniny cząstek o średnicy mniejszej niż 2,5 mikrometrów zawieszonych w powietrzu, będących mieszaniną substancji organicznych i nieorganicznych).

Wszystkie one dostają się do atmosfery głównie podczas spalania paliw kopalnych, z wyjątkiem lotnych związków organicznych, które pochodzą przede wszystkim ze źródeł naturalnych. Podstawowym procesem, w trakcie którego następuje emisja zanieczyszczeń do powietrza, jest spalanie paliw w elektrowniach, elektrociepłowniach, indywidualnych paleniskach domowych i transporcie. Zanieczyszczenia emitowane są także przez przemysł i rolnictwo.

Na stan sanitarny powietrza we Wrocławiu wpływ mają emitory zanieczyszczeń powietrza znajdujące się na obszarze miasta, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ale również napływ zanieczyszczonych mas powietrza z innych obszarów oraz zanieczyszczenia zawarte w opadach atmosferycznych. Do Wrocławia docierają zanieczyszczone masy powietrza głównie z kierunków sektora zachodniego, szczególnie z kierunku północno-zachodniego, w tym zanieczyszczenia z rejonu Brzegu Dolnego, ale również z zagłębia turoszowskiego, a nawet z obszaru Niemiec oraz z kierunku południowo-wschodniego, przynosząc zanieczyszczenia z obszaru Kędzierzyna-Koźła, Górnego Śląska i Czech.

Na terenie Wrocławia obserwuje się tendencje spadkowe stężenia wielu zanieczyszczeń, np. dwutlenku siarki, tlenu azotu. Największe problemy pojawiają się w związku z pyłami zawieszonymi PM10 i PM2,5, szczególnie w rejonie ścisłej zabudowy śródmiejskiej oraz w obszarach zabudowy jednorodzinnej. Główną przyczyną występowania przekroczeń, przede wszystkim w okresie zimowym, jest emisja z systemów indywidualnego ogrzewania budynków. Inne przyczyny występowania przekroczeń to m.in. emisja zanieczyszczeń z transportu drogowego oraz nieorganizowana emisja pyłu z dróg i terenów przemysłowych.

W 2013 r. złożony został w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wniosek o dofinansowanie – w ramach I edycji programu KAWKA – programu dotacji na likwidację ogrzewania węglowego, który ostatecznie został uruchomiony w lipcu 2014 roku. Podjęto Uchwałę nr LVIII/1486/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie określenia zasad udzielania dotacji celowej z budżetu miasta na zadania służące ochronie powietrza, polegające na trwałej zmianie ogrzewania węglowego na proekologiczne. Inicjatywa została podjęta w celu ograniczania emisji zanieczyszczeń, w szczególności pyłowych, z pieców oraz kotłowni opalanych paliwem węglowym oraz ograniczania emisji innych substancji stanowiących o przekraczaniu standardów jakości powietrza we Wrocławiu.

**P I E C E****Mieszkania komunalne ogrzewane przez piece na paliwo stałe**

Il. 1 Rozkład zanieczyszczeń pyłowych na terenie miasta. Inwentaryzacja pieców na paliwo stałe w mieszkaniach komunalnych (źródło. prof. J. Zwoździak, prezentacja)

## 2. Klimat akustyczny

W 2013 r. opracowane zostały *Mapa akustyczna Wrocławia* i aktualizacja *Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Wrocławia*.

Zgodnie z oceną przedstawioną w opracowaniu *Mapy akustycznej Wrocławia* powierzchnia obszarów w granicach Wrocławia zagrożonych długookresowym hałasem drogowym ( $L_{DWN}$ ), na których stan środowiska określa się jako „nieдобry” stanowi 4,558 km<sup>2</sup>, natomiast obszarów, których stan określany jest jako „zły” i „bardzo zły” zaledwie 0,126 km<sup>2</sup>. W strefie o „nieдобrych” i „złych” warunkach akustycznych znajduje się ok. 7,2 tys. lokali mieszkalnych, zamieszkałych przez ok. 19 tys. osób.

Powierzchnia obszarów najbardziej zagrożonych hałasem drogowym w porze nocnej ( $L_N$ ), na których stan środowiska określany jest jako „nieдобry” wynosi 3,207 km<sup>2</sup>, a terenów, na których stan środowiska określany jest jako „zły” wynosi jedynie 0,066 km<sup>2</sup>. Na obszarze o „nieдобrych” i „złych” warunkach akustycznych znajduje się ok. 4 tys. lokali mieszkalnych, które zamieszkuje ok. 10,5 tys. osób.

Dużo mniejsze zagrożenie związane jest z emisją hałasu tramwajowego. Jego zakres oddziaływania ogranicza się do bezpośredniego otoczenia torowisk. Powierzchnia obszarów zagrożonych długookresowym hałasem tramwajowym, na których stan środowiska określa się jako „nieдобry” stanowi 0,34 km<sup>2</sup>. Na terenach tych zlokalizowanych jest ok. 1250 lokali mieszkalnych, zamieszkiwanych przez ok. 3150 osób. W porze nocnej powierzchnia ta wynosi 0,22 km<sup>2</sup> i obejmuje ok. 700 lokali, zamieszkiwanych przez ok. 1800 osób. Należy zauważyć, że brak jest terenów narażonych na hałas tramwajowy, na których stan warunków akustycznych określa się mianem „złych” i „bardzo złych”.

Obszary zagrożone hałasem drogowym znajdują się wzdłuż głównych ulic, np. na ciągu ulic Legnicka–Kosmonautów–Średzka, ul. Powstańców Śląskich, al. Karkonoska, ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego, ul. Parafialna, ul. Buforowa, ul. Krakowska, ciąg ulic Kowalska–Miłoszycka–Strachocińska, al. Jana Kochanowskiego.



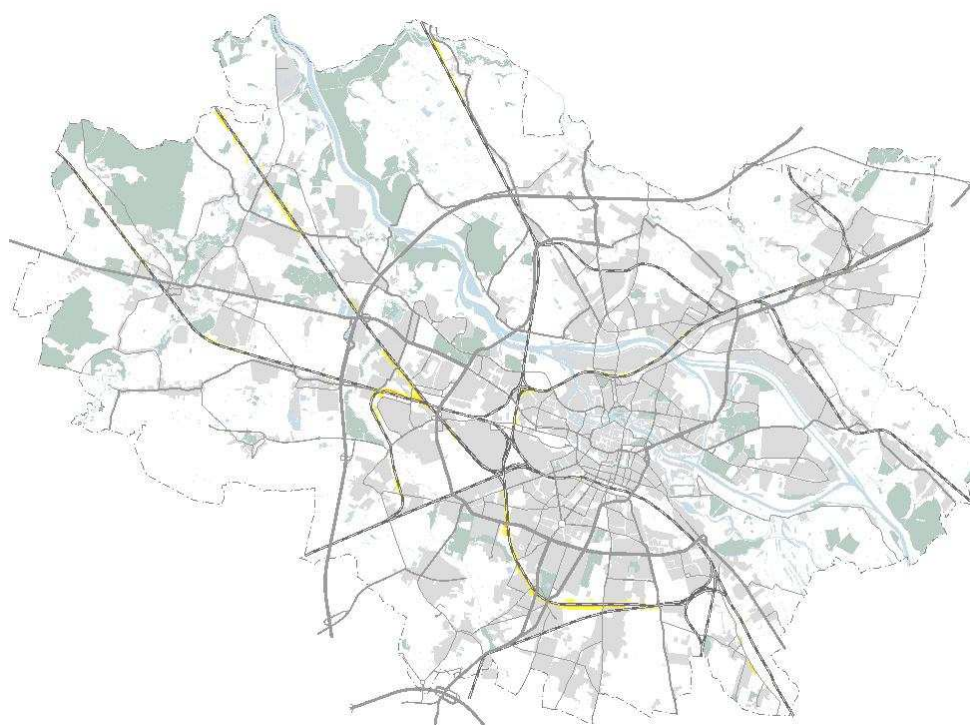
II. 2 Mapa przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu – hałas drogowy – pora dnia (źródło: Mapa akustyczna Wrocławia, 2013)



II. 3 Mapa przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu – hałas drogowy – pora nocy (źródło: Mapa akustyczna Wrocławia, 2013)

Źródłem hałasu kolejowego jest ruch pociągów pasażerskich i towarowych oraz pojazdów specjalnych, m.in. lokomotyw, drezyn, przy czym ocenia się, że największą uciążliwość powodują przejazdy pociągów towarowych. Hałas kolejowy stanowi drugorzędne zagrożenie w stosunku do hałasu drogowego, a jego uciążliwości dotyczą znacznie mniejszej liczby mieszkańców. Powierzchnia obszarów zagrożonych długookresowym hałasem kolejowym ( $L_{DWN}$ ), na których stan środowiska określa się jako „nieдобry”, „zły” i „bardzo zły” wynosi 2,46 km<sup>2</sup> i zamieszkiwana jest przez ok. 830 osób w ok. 300 lokalach, a w porze nocy jest to odpowiednio: 2,76 km<sup>2</sup>, ok. 1800 osób, 700 lokali mieszkalnych.

Hałas kolejowy występuje głównie wzdłuż południowej obwodnicy kolejowej od ul. Grabiszyńskiej do ul. Bardzkiej oraz linii kolejowych w kierunku na Poznań, Głogów i Legnicę.



II. 4 Mapa przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu – hałas kolejowy – pora dnia (źródło: Mapa akustyczna Wrocławia, 2013)



II. 5 Mapa przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu – hałas kolejowy – pora nocy (źródło: Mapa akustyczna Wrocławia, 2013)

Emisja hałasu lotniczego wiąże się z funkcjonowaniem portu lotniczego. Przyczyną uciążliwości są operacje lotnicze (m.in. starty, lądowania i przeloty samolotów) oraz operacje naziemne (m.in. kołowanie na płycie lotniska, rozruch silników). Zagrożenie hałasem lotniczym obejmuje tereny położone w najbliższym sąsiedztwie portu lotniczego. Problem uciążliwości hałasu lotniczego wzrósł wraz z rozbudową lotniska i zwiększeniem liczby operacji lotniczych.

Po ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław-Strachowice, obecnie nie stwierdza się przekroczeń dopuszczalnych norm dla hałasu lotniczego poza jego granicami.

Przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od zakładów przemysłowych mają bardzo ograniczony zasięg, z reguły kilkadziesiąt metrów od zakładów i w większości przypadków nie stanowią one zagrożenia dla warunków akustycznych otoczenia, ponieważ ich zasięg z reguły nie przekracza granic terenów przemysłowych. Powierzchnia obszarów zagrożonych długookresowym hałasem przemysłowym, na których stan środowiska określa się jako „niedobry” i „zły”, wynosi 0,054 km<sup>2</sup>. Na terenach tych zlokalizowanych jest ok. 60 lokali mieszkalnych, zamieszkiwanych przez ok. 200 os., a w porze nocy jest to odpowiednio: 0,174 km<sup>2</sup>, 200 lokali mieszkalnych, ok. 570 osób.

Na rys. nr 2 *Studium* wskazano obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu  $L_{DWN}$  – (55dB) i o uwarunkowaniach umożliwiającym kształtowanie obszarów cichych w aglomeracji rozumianych zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2016 poz. 672 z dnia 19 kwietnia 2016 r.).

Na rys. nr 2 *Studium* uwzględniono zasięg strefy śródmiejskiej rozumianej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 22 stycznia 2014 r. poz.112).

### 3. Wody powierzchniowe i podziemne

W regionie wrocławskim można wyróżnić następujące rodzaje występowania wodonośnego czwartorzędu:

- a) poziomy wodonośne w dolinach kopalnych, m.in. pradolina Odry, kopalna dolina pra-Nisy Kłodzkiej, dolina pra-Bystrzycy,
- b) poziomy wodonośne związane z dolinami rzecznyymi, m.in. warstwy wodonośne związane z dolinami Odry, Nisy Kłodzkiej, Widawy i Oławy, fragmentarycznie Bystrzycy,
- c) poziomy wodonośne w obrębie utworów wodnolodowcowych o charakterze pokrywowym i międzymorenowym.

Wrocław leży w zasięgu dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP): pradolina Odry, obejmującego południowo-wschodnią część Wrocławia (GZWP 320) i Prochowice-Środa Śląska, obejmującego niewielki fragment w południowo-zachodniej części miasta (GZWP 319). Są to zbiorniki czwartorzędowe. Pradolina Odry należy do grupy zbiorników pradolinnych. Związany jest z plejstoceniowymi utworami piaszczystymi pradoliny Odry, które osiągają niewielkie miąższości rzędu 5–15 m, lokalnie 20 m. Na całym obszarze zbiornika warstwa wodonośna pozbawiona jest izolacji, co ma szczególne znaczenie przy zjawiskach antropopresji i odporności poziomą na zanieczyszczenie. W południowo-zachodniej części miasta znajduje się skraj zbiornika Prochowice-Środa Śląska, który rozciąga się na zachód od Wrocławia. W części zbiornika zlokalizowanej w granicach Wrocławia występują wody artezyjskie. Zgodnie z podziałem na jednolite części wód podziemnych (JCWPd) obszar miast znajduje się w granicach JCWPd nr 95, 96, 108 i 109 (według podziału obowiązującego do końca 2016 r. Wrocław znajdował się na obszarze JCWPd nr 93 i 114).

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu wykonywał pomiary jakości wód podziemnych w 2015 r. w punkcie pomiarowym Wrocław-Leśnica znajdującym się w ramach JCWPd nr 114. Badane wody zaliczono do II klasy jakości wód podziemnych w skali pięciostopniowej.

Na terenie Wrocławia istnieje 13 jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) w ramach 5 scalonych części wód powierzchniowych (SCWP). Ocenę jakości wód powierzchniowych na terenie miasta Wrocławia przeprowadza Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu. W 2015 r. przeprowadzone zostały badania jakości jednolitych części wód powierzchniowych na terenie miasta.

Monitoring jakości wód powierzchniowych jest prowadzony w punktach pomiarowo kontrolnych w sieciach monitoringu diagnostycznego i operacyjnego, na podstawie zatwierdzonego programu.

Nazwa JCWP/ nazwa ppk	Klasa elementów				Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Czy występuje na obszarze chronionym	Ocena stanu JCWP
	biologicznych	Hydromorfologicznych	fizykochemicznych	fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne				
Odra w granicach Wrocławia/ Odra – poniżej ujścia Ślęzy	I	II	II		dobry		T	zły
Trzciana/ Trzciana – ujście do Odry	IV	I	PPD		słaby		T	zły
Ługowina/ Ługowina – ujście do Odry	III	I	II		umiarkowany		N	zły
Oława od Gnojnej	IV	I	II	I	słaby	PSD	T	zły

do Odry/ Oława – ujście do Odry								
Zielona/ Zielona – ujście do Oławy	III	I	PPD		umiarkowany		T	zły
Brochówka/ Brochówka – ujście do Oławy	III	II	II		umiarkowany		T	zły
Ślęza – od Małej Ślęzy do Odry/ Ślęza – ujście do Odry	IV	II	PPD	I	słaby	PSD	T	zły
Kasina/ Kasina – ujście do Ślęzy	IV	II	PPD	I	słaby	PSD	T	zły
Bystrzyca – od Strzegomki do Odry/ Bystrzyca – ujście do Odry	III	I	II	I	umiarkowany	PSD	T	zły
Widawa od Oleśnicy do Dobrej/ Widawa – most Bolesława Krzywoustego	II	I	II		dobry		T	
Widawa od Dobrej do Odry/ Widawa – ujście do Odry	II	I	II	I	dobry	PSD	T	zły
Dobra od Jagodnej do Widawy/ Dobra – ujście do Widawy	III	II	II		umiarkowany		T	zły

Tab. 1 Wyniki oceny wykonanej dla punktów pomiarowo-kontrolnych monitoringu zlokalizowanych na terenie Wrocławia w 2015 r. (źródło: Ocena stanu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych na terenie województwa dolnośląskiego za 2015, WIOS Wrocław)

Do degradacji wód powierzchniowych na obszarze miasta przyczyniają się zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych, jak również zanieczyszczenia tranzytowe dostarczane wodami powierzchniowymi. Na obszarach pozbawionych infrastruktury komunalnej należy się spodziewać degradacji wód powierzchniowych przez niekontrolowane zrzuty ścieków z terenów zabudowanych, trafiające do gruntu, rowów melioracyjnych bądź bezpośrednio do cieków. Powodują one z reguły lokalne zanieczyszczenie wód objawiające się wzrostem wartości BZT5 oraz zawartości sodu, potasu, azotanów i fosforanów, a także skażenie bakteriologiczne wody. Do zanieczyszczenia wód substancjami biogennymi (azotany, fosforany) przyczyniają się także spływy z pól uprawnych oraz nawożonych łąk i pastwisk.

#### 4. Promieniowanie elektromagnetyczne

Na kształtowanie pola elektromagnetycznego na obszarze miasta wpływ mają źródła liniowe i punktowe emitujące promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,1–300000 MHz, tj.: nadajniki bazowych telefonii komórkowych (analogowych i cyfrowych), linie i stacje elektroenergetyczne, w tym GPZ oraz stacje radiolokacyjne, związane z funkcjonowaniem lotniska.

Na obszarze miasta zlokalizowanych jest 17 głównych punktów zasilania (GPZ) energią elektryczną, 1 elektrociepłownia (EC Wrocław) oraz 1 stacja elektroenergetyczna Stacja R-1 Klecina. Do Stacji Klecina doprowadzana jest energia liniami wysokiego napięcia – 220 kV, natomiast między GPZ-mi i elektrociepłownią w obrębie miasta przebiegają linie wysokiego napięcia – 110 kV. Ponadto na obszarze miasta znajdują się stacje radiolokacyjne i inne urządzenia zapewniające funkcjonowanie lotniska oraz urządzenia radionadawcze i telewizyjne – przy ul. Krasińskiego i al. Karkonoskiej. Oprócz tego źródłem emisji są stacje bazowe telefonii komórkowej, których liczba w ostatnich latach w znacznym stopniu wzrosła.

Pomiary natężenia pól elektromagnetycznych stacji bazowych telefonii komórkowej prowadzi Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Organ ten prowadzi także działalność kontrolną, odpowiadając na skargi mieszkańców. W ciągu ostatnich lat w żadnym z punktów kontrolno-pomiarowych, zlokalizowanych w miejscach dostępnych dla ludności, nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych prawnie poziomów pól elektromagnetycznych.

#### 5.5 Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

##### 1. Ryzyko wystąpienia awarii przemysłowej

Na terenie Wrocławia występują dwa zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ZDR:

- a) 3M Wrocław Sp. z o.o.,
- b) Terminal Paliw nr 111 we Wrocławiu PKN Orlen,

oraz cztery zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ZZR:

- a) Wratislavia Biodiesel S.A.,
- b) Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. Zakład Produkcji Wody nr 1 Mokry Dwór,
- c) PPG Deco Polska Sp. z o.o.,
- d) DeLaval Operations Sp. z o.o.

##### 2. Inne zagrożenia

Poza ww. zakładami występują również inne zagrożenia:

- zagrożenia pożarowe – powstają głównie na obszarach leśnych, szczególnie w okresach długotrwałej suszy: występują sezonowo wiosną, latem i jesienią podczas wypalania traw, wynikają z infrastruktury miejskiej i wiejskiej obiektów użytkowych (instalacje, sprzęty gospodarstwa domowego itp.),
- zagrożenia drogowe i kolejowe – przecinające teren miasta szlaki komunikacji drogowej są potencjalnymi miejscami zagrożenia pożarowego, chemicznego oraz ekologicznego. Wynika to z faktu, że szlakami tymi transportowane są toksyczne środki przemysłowe (TSP) – materiały niebezpieczne dla ludzi i środowiska. Należy przyjąć, że występuje statystyczne prawdopodobieństwo wystąpienia awarii komunikacyjnych, mogących zagrozić środowisku – obszarami szczególnego zagrożenia są tereny zlokalizowane w pobliżu głównych, tranzytowych arterii komunikacji drogowej, charakteryzujących się największym natężeniem ruchu tego rodzaju przewozów; dodatkowe zagrożenie stanowią stacje kolejowe, będące punktami załadunku i wyładunku TSP oraz miejsca czasowego gromadzenia cystern i wagonów z materiałami niebezpiecznymi,

- zagrożenia chemiczne i ekologiczne – wynikają głównie z magazynowania i stosowania przez przedsiębiorstwa materiałów niebezpiecznych, takich jak amoniak, kwas, chlor, wodór i inne,
- zagrożenia budowlane – związane głównie z utratą statyki budowli lub jej elementu, mogące wystąpić w wysokich budynkach,
- inne zagrożenia – magistrale gazu pod wysokim ciśnieniem przecinające teren miasta oraz stacje redukcyjne gazu z wysokiego na średnie ciśnienie i ze średniego na niskie, napowietrzne linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz duże transformatory (20–30 t oleju transformatorowego),
- klęski żywiołowe, powódzie, zatopienia,
- skażenia, zakażenia epidemiczne i epizootyczne,
- inne klęski żywiołowe (huragany, śnieżyce, duże i długotrwałe mrozy).

#### 1) Zagrożenie suszą

Zjawisko suszy we Wrocławiu związane jest ze zmianami klimatycznymi i małą ilością opadów, ale przede wszystkim ze sposobem gospodarowania wodami opadowymi oraz niedostatecznym nawadnianiem terenów zieleni. Problematyka suszy obejmuje m.in. posuchę wśród drzew i krzewów przyulicznych, brak retencji wód deszczowych, niedostateczne wykorzystanie potencjału retencyjnego systemu hydrologicznego lub terenów zieleni czy niedostateczne wykorzystanie wód opadowych z połaci dachowych do nawadniania terenów zieleni. Zjawisko suszy jest szczególnie widoczne w zabudowie śródmiejskiej, gdzie brak jest większych terenów zieleni mogących stanowić obszary naturalnej retencji wody deszczowej.

#### 2) Zagrożenie powodzią

Wrocławski Węzeł Wodny (WWW) znajduje się w centralnej części dorzecza Odry – od 241,5 km Odry w rejonie Blizanowic, do 266,9 km przy ujściu Widawy. Jest to unikalny w skali kraju zespół rzek, kanałów oraz urządzeń hydrotechnicznych. Zgodnie z pierwotnymi założeniami został zaprojektowany tak, aby bezpiecznie przeprowadzić kulminację fali o przepływie 2400 m<sup>3</sup>/s. Z odnotowanych 4 powodzi w XIX w. i udokumentowanych 12 dużych powodzi XX w., największa wystąpiła w lipcu 1997 roku. Zbadano przepustowość WWW i oszacowano ją na ok. 2315 m<sup>3</sup>/s, natomiast przepływ fali kulminacyjnej w roku 1997 osiągnął 3640 m<sup>3</sup>/s. W związku z tym przystąpiono do opracowania wszechstronnej strategii modernizacji systemu ochrony przeciwpowodziowej dorzecza Odry. Została ona opracowana w formie *Wstępnego Studium Wykonalności Programu dla Odry – 2006*. W dniu 6 lipca 2001 r. uchwalona została przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Ustawa o ustanowieniu programu wieloletniego „Program dla Odry – 2006” (Dz. U. 01.98.1067 z dnia 12.09.2001 r.), która poprzedzona była konsultacjami społecznymi w latach 1997–2001 r.

Przyjęty w ustawie program obejmował:

- budowę systemu czynnego i biernego zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- ochronę środowiska przyrodniczego i czystości wód,
- prewencyjne zagospodarowanie przestrzenne oraz renaturalizację ekosystemów,
- zwiększenie lesistości,
- utrzymanie i rozwój żeglugi śródlądowej,
- energetyczne wykorzystanie wód.

Dorzecze Odry to obszar szczególnie narażony na powódzie ze wszystkimi ich konsekwencjami. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców pobliskich terenów, a także dobro środowiska, rząd RP uruchomił projekt „Program dla Odry”. Obejmuje on przede wszystkim budowę systemu czynnego i biernego zabezpieczenia przeciwpowodziowego, przy jednoczesnej ochronie przyrody. W ramach Programu dla Odry przewidziana została także modernizacja WWW, która obecnie jest główną składową Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej Dorzecza Odry.

Zasadniczym celem Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej Dorzecza Odry jest poprawa ochrony przed powodzią terenów w dolinie Odry, od Raciborza do Wrocławia. Cel ten ma zostać

osiągnięty dzięki budowie suchego zbiornika przeciwpowodziowego w Raciborzu oraz modernizacji obiektów i budowli hydrotechnicznych WWW, służącej zwiększeniu przepustowości Odry na terenie i w okolicy Wrocławia.

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapach zagrożenia powodziowego opublikowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na terenie miasta znajdują się następujące kategorie obszarów zagrożonych powodzią:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- b) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- d) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Ponadto na rys. nr 2 *Studium* wskazano zasięg wstępnej oceny ryzyka powodziowego, która obejmuje maksymalny zasięg, do tej pory notowanych historycznie, powodzi w dolinie Odry we Wrocławiu, w tym powodzi z 1997 roku.

## Rozdział 6. TRANSPORT I MOBILNOŚĆ

### 6.1 Wytyczne Unii Europejskiej

Komisja Europejska przyjęła w ostatnich latach dwie kolejne białe księgi (w 2001 i 2011) oraz dwie zielone księgi (2007 i 2009), dotyczące kwestii transportu.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego za najistotniejszą należy uznać zieloną księgę z 2007 r., w której za szczególnie ważne przy kształtowaniu i rozwoju transportu uznano aspekty środowiskowe. W księdze wskazano: „W całej Europie wzmożony ruch na ulicach w centrach miast powoduje stałe zatory mające niepożądane skutki, takie jak opóźnienia i zanieczyszczenie powietrza. W wyniku tego zjawiska europejska gospodarka traci każdego roku prawie 100 mld EUR lub 1% PKB Unii Europejskiej. Z roku na rok zanieczyszczenie powietrza i hałas stają się coraz bardziej uciążliwe. Ruch w miastach odpowiada za 40% emisji CO<sub>2</sub> i 70% emisji pozostałych zanieczyszczeń powodowanych przez transport drogowy. Każdego roku rośnie w miastach liczba wypadków drogowych: jeden na trzy wypadki śmiertelne ma miejsce na obszarze miejskim a ofiarami najczęściej są piesi i rowerzyści. Pomimo że problem ma wymiar lokalny, jego skutki odczuwa cały kontynent: zmiana klimatu, globalne ocieplenie, wzrost zachorowań, wąskie gardła w łańcuchach logistycznych”.

W porównaniu z białymi księgami, w zielonych księgach Unia Europejska zmieniła swoje podejście do problemu mobilności, ze szczególnym wskazaniem na jej optymalizację. „Nowe podejście do mobilności w mieście oznacza optymalizację wykorzystania różnorodnych środków transportu i tworzenie współmodalności pomiędzy różnymi rodzajami transportu zbiorowego (pociąg, tramwaj, metro, autobus, taksówka) oraz różnymi rodzajami transportu indywidualnego (samochód, motocykl, rower, chodzenie pieszo)”. Oczekiwania w stosunku do efektów optymalizacji mobilności są bardzo duże, dlatego zapewne podejmowanym działaniom w tym zakresie nadano rangę tworzenia „nowej kultury mobilności”, w efekcie czego miasta europejskie staną się mniej zanieczyszczone, ruch na ich ulicach będzie płynny i staną się one bardziej przyjazne dla mieszkańców i biznesu: „Wobec tych problemów, mogących mieć różnorodne konsekwencje, konieczne są wspólne działania na rzecz poszukiwania innowacyjnych i ambitnych rozwiązań dla transportu miejskiego, tak aby miasta były mniej zanieczyszczone, dostęp do nich był ułatwiony, a ruch na ich ulicach płynny. Wspólnym wysiłkiem musimy poszukiwać sposobów na zwiększenie mobilności w mieście i na przedmieściach, mobilność zrównoważoną oraz mobilność dla wszystkich mieszkańców Europy, równocześnie umożliwiając podmiotom gospodarczym realizację ich zadań w naszych miastach.” Głównym przesłaniem jej twórców była troska o stwarzanie możliwości odbywania podróży innymi

niż samochód środkami transportu: „Jednak należy podjąć działania mające na celu uatrakcyjnienie i uczynienie bardziej bezpiecznymi alternatywnych w stosunku do prywatnego samochodu sposobów poruszania się, takich jak chodzenie pieszo, jazda na rowerze, transport zbiorowy lub jazda na motocyklach i skuterach. Obywatele powinni mieć możliwość optymalizacji swojej podróży poprzez efektywne powiązanie różnych rodzajów transportu. Władze powinny propagować współmodalność i zagospodarować miejsce zwolnione w wyniku zastosowania środków do walki z zatorami. Inteligentne i adaptacyjne systemy zarządzania ruchem również okazały się skuteczne w procesie likwidacji zatorów na drogach”.

Za najbardziej efektywne i ważne środki w realizacji strategii „płynnego ruchu w mieście” uznano: propagowanie jazdy na rowerze i chodzenia pieszo, optymalizację korzystania z prywatnych samochodów oraz efektywną dystrybucję towarów i prowadzenie dostaw.

W odniesieniu do ruchu rowerowego i pieszego zaproponowano, by władze lokalne i regionalne zapewniały pełną integrację tych sposobów poruszania się oraz zwróciły większą uwagę na rozwój odpowiedniej infrastruktury. Między innymi zarekomendowano większym miastom mianowanie urzędnika odpowiedzialnego wyłącznie za ruch pieszy i rowerowy.

Ważna staje się także odpowiednio prowadzona polityka parkingowa (rekomendowane jest stosowanie opłat parkingowych, w zależności od strefy oraz system Parkuj i Jedź), która może stać się jednym z najskuteczniejszych narzędzi ograniczania ruchu samochodów w centrach miast. Zielona księga jest przełomowa także w kwestii podejścia do rozbudowy infrastruktury – gdzie priorytetem stało się znalezienie rozwiązań pozwalających na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Problemowi emisji CO<sub>2</sub> nadano w zielonej księdze szczególne znaczenie – w UE ma zostać zredukowana o 20% do roku 2020, ze świadomością, że z uwagi na powszechne wykorzystywanie ropy i charakter ruchu miejskiego cel ten będzie trudny do osiągnięcia. W celu podkreślenia rangi transportu rowerowego w rozwoju nowej kultury mobilności Parlament Europejski w 2010 r. opublikował dokument *Wspieranie transportu rowerowego*. W dokumencie tym przedstawiono sposoby i zachęty do kształtowania polityki i strategii transportowych, które będą zawierały takie elementy jak: zapewnienie dobrej i bezpiecznej infrastruktury w miastach i ich okolicach, edukacja rowerowa, znaczenie intermodalności w umożliwianiu rowerzystom dokonywania przejazdów na średnich i długich dystansach, poprawianie bezpieczeństwa ruchu i bezpieczeństwa osobistego w celu zapobiegania kradzieżom i unikania agresji wobec rowerzystów.

Księgi UE stanowią formę politycznych deklaracji i nie mogą być wiążące dla Komisji ani ich adresatów. Niemniej duża, chociaż nieformalna, waga tych dokumentów, skłania wszystkie strony do respektowania ich zapisów. Mając to na uwadze, zapisane w nich zasady polityki transportowej mogą być traktowane jako wytyczne i wskazówki przy kształtowaniu polityki i tworzeniu strategii dla miast, regionów i poszczególnych krajów Unii Europejskiej. Podstawowe cele i środki realizacji są wykorzystywane w opisie programów operacyjnych UE i wówczas nabierają wymiaru praktycznego. Aplikowanie o środki finansowe do współfinansowania inwestycji transportowych i innych działań wymaga zachowywania spójności dokumentów strategicznych powstających na szczeblach lokalnych (np. takich jak polityka i strategie transportowe) z kierunkowymi dokumentami UE.

## 6.2 Suburbanizacja. Rozlewanie się miasta

Rozwój zabudowy na przedmieściach miasta jest procesem postępującym. Stoimy teraz przed wyzwaniem – wyborem dalszej drogi – czyli sposobu zaradzenia problemom wynikającym z suburbanizacji. Wachlarz rozwiązań zastosowanych w innych krajach europejskich jest szeroki – wyłaniają się z niego na pewno takie, których nie powinniśmy stosować we Wrocławiu. Należy do nich przede wszystkim nieustająca rozbudowa miejskiego układu drogowego oraz powiększanie przepustowości ulic, szczególnie w śródmieściu i centrum miasta i dostosowywanie układu do potrzeb poruszania się samochodem. Ta droga prowadzi w ślepy zaułek, nakręca bowiem całą spiralę powtarzalnych problemów, które w czasie prowadzą do „efektu czarnej dziury”, pokazanej na ilustracji nr 6. Przestrogą dla nas powinny być słowa amerykańskiego urbanisty Andrésa Duany’ego,

który podsumował, że „Próby zaradzenia kongestii drogowej za pomocą zwiększania przepustowości tras są jak leczenie nadwagi przez popuszczanie pasa.”



Il. 6 Czarna dziura rozwoju sieci drogowej (źródło: Plane 1986)

Recepty na problemy rozlewania się miasta już jakiś czas temu zostały wypisane w Zachodniej Europie. Już w latach 70. XX w. władze największych miast dostrzegły zagrożenia związane z uzależnianiem ich struktury komunikacyjnej od samochodów. Zaczęto precyzyjniej planować kolejne osiedla. W polskich miastach dotychczas przyrost liczby mieszkańców na obrzeżach nie pociąga za sobą rozwoju infrastruktury komunikacyjnej w postaci transportu zbiorowego oraz poprawy dostępu do usług podstawowych. Miasta zaczynają zmieniać swoją politykę rozwojową, nastawiając się na promowanie miasta zwarteego i zachęcanie mieszkańców do powrotów do centrum. Jednak żeby to zmienić, potrzeba wielu lat pracy, a to oznacza, że mieszkanie na przedmieściu jeszcze długo nie będzie oznaczało uroku zamieszkiwania pozamiejskiego z komfortem dostępu do miasta.

Jedyną racjonalną alternatywą i kierunkiem zmian dla przyjaznego rozwoju miasta, popartą badaniami naukowymi i doświadczeniami innych miast, jest rozwój oparty na transporcie niesamochodowym.

### 6.3 Zmiana filozofii

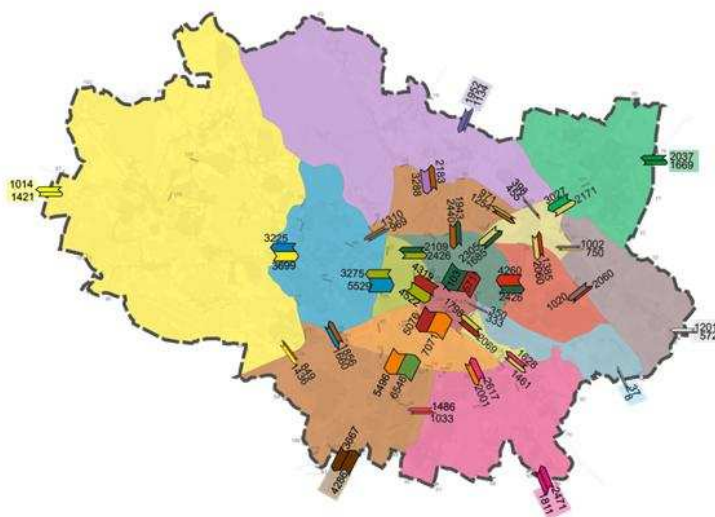
Ostatnie lata XX w. i pierwsza dekada XXI w. pokazały, że współczesne miasta, aby rozwijać się w sposób spójny, zwarty i przyjazny dla ich mieszkańców, powinny na nowo spojrzeć na zagadnienia przemieszczania osób i towarów. Szczególnie istotnym elementem w nowym spojrzeniu jest odejście od koncentracji uwagi na infrastrukturze transportowej, na rzecz szerokiego spojrzenia obejmującego zachowania komunikacyjne w obszarze tej infrastruktury. Tendencja ta znajduje swój wyraz w ograniczaniu używania pojęcia „transport” na rzecz pojęcia „mobilność”, co wyraża szersze i kompleksowe spojrzenie na zasady kształtowania przemieszczania w mieście. Zmiana filozofii jest jednocześnie odpowiedzią na problemy komunikacyjne wynikające ze zjawisk suburbanizacyjnych.

Zrównoważona mobilność definiowana jest jako ukształtowane strukturą przestrzenną i transportową zachowania komunikacyjne użytkowników, w których racjonalizuje się długość trasy podróży, motoryzacja indywidualna nie degraduje komunikacji zbiorowej i niezmotoryzowanej, a funkcjonowanie systemu transportu pozwala utrzymać harmonię z otoczeniem – środowiskiem naturalnym i cywilizacyjnym, w tym kulturowym. Pozytywne i nowoczesne zachowania komunikacyjne mieszkańców są podstawą do stworzenia lepszej dostępności komunikacyjnej miasta i obszaru metropolitalnego oraz jego zasobów.

## 6.4 Transport a Wrocławski Obszar Funkcjonalny

Na przestrzeni ostatnich dziesięcioleci rosnąca popularność samochodu i jego coraz powszechniejsza dostępność znacznie zwiększyła mobilność. Pod względem przestrzennym skutkiem większej dostępności samochodu, a tym samym stopnia wykorzystywania go jako środka transportu codziennego przemieszczania się, było rozciągnięcie się dystansu pomiędzy źródłami a celami podróży, co z jednej strony wpływało na zwiększenie dostępności różnych rynków gospodarczych, a tym samym rozwój obszarów, ale z drugiej strony spowodowało szereg niekorzystnych zjawisk, zwłaszcza w obszarach miejskich. Szczególnie widoczne jest to w miastach metropolitalnych, które z racji swojej funkcji są największymi ośrodkami administracyjnymi, kulturalnymi i gospodarczymi w regionie, a więc generują przemieszczenia tranzytowe, ponadregionalne oraz regionalne. Z drugiej strony atrakcyjność zamieszkiwania w pobliżu takiego miasta, z krótkim dystansem do zlokalizowanych w jego granicach ofert miejsc pracy, nauki czy usług powoduje rozwijanie się w jego otoczeniu gęsto zaludnionych obszarów podmiejskich. Silne powiązania zarówno o charakterze zewnętrznym, jak i aglomeracyjnym mają ogromny wpływ na funkcjonowanie systemów transportowych. Ruchy te, prowadzone siecią dróg o różnej kategorii, spotykają się na granicy miasta i skumulowanym strumieniem są wprowadzane do jego obszaru centralnego, powodując zatory na sieci miejskiej. Pod względem ekonomicznym rozproszenie w strukturze przestrzennej wiąże się z inwestowaniem coraz większych funduszy w infrastrukturę, budową coraz dłuższych systemów komunikacyjnych i rozwijaniem transportu zbiorowego na coraz większe odległości.

Jednym z mierników siły oddziaływania przez Wrocław na tereny obszaru funkcjonalnego są dane na temat obciążenia ruchem na wlotach do miasta. Wykonane we Wrocławiu *Kompleksowe Badania Ruchu* w 2011 r. monitorowały natężenie ruchu na wybranych 7 wlotach do Wrocławia, co pozwoliło określić, z jaką wielkością ruchu wjazdowego do Wrocławia mamy do czynienia. Przy czym należy wziąć pod uwagę, że Wrocław jako metropolia położona blisko granicy czeskiej i niemieckiej, w sąsiedztwie korytarza transeuropejskiego A4, oddziałuje nie tylko na obszar funkcjonalny, ale także dalej położony, poza aglomeracją, a więc ruch krajowy czy międzynarodowy.



Il. 7 Obciążenia kordonów badawczych Wrocławia (źródło: Kompleksowe Badania Ruchu 2010/2011)

W 2015 r. powstał dokument pn. *Studium spójności funkcjonalnej we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym*, w którym, na potrzeby delimitacji obszaru funkcjonalnego, oprócz określenia zasięgu oddziaływania Wrocławia na obszary przyległe z wykorzystaniem mierników strukturalnych, zbadano także zależności funkcjonalno-przestrzenne. Wśród tych drugich znalazły się m.in. analizy dotyczące dojazdów do pracy, natężenia ruchu, dostępności kolejowej i drogowej Wrocławia i komunikacji podmiejskiej Wrocławia. Wśród gmin, w których udział osób dojeżdżających do pracy do Wrocławia w liczbie pracujących według miejsca zamieszkania w 2012 r. wynosił ponad 20%, znalazły się

wszystkie gminy ościennie Wrocławia (Kąty Wrocławskie – 19,9%). Im dalej od Wrocławia, tym zależność te malały. Najwyższy wskaźnik – ponad 30% – dotyczy gmin Czernica i Długołęka. Do oceny wielkości obciążeń kierunków wlotowych do Wrocławia związanych z dojazdami do pracy można się posłużyć także badaniem wykonanym przez Główny Urząd Statystyczny – *Dojazdy do pracy. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*. Wśród wskazanych 15 gmin województwa dolnośląskiego z najwyższą liczbą przyjeżdżających do pracy we Wrocławiu znalazły się wszystkie gminy ościennie oraz miasta: Oleśnica, Oława i Jelcz-Laskowice. Tym samym, na podstawie wyników powyższych badań, można stwierdzić, że najbardziej intensywny ruch dojazdowy następuje z gmin położonych na wschód oraz południe od Wrocławia. Dodatkowo w 2015 r. przeprowadzono kontrolny pomiar ruchu na wybranych wlotach do miasta, który jednoznacznie pokazał wzrost ruchu: na wlocie ul. Buforowej nawet o ponad 220% w stosunku do danych z KBR, na wlocie ul. Ołtaszyńskiej wzrost o 143%, wlot ul. Strachocińskiej – 146%, al. Jana III Sobieskiego – 41%, ul. Pełczyńskiej – 44%, ul. Pęgowskiej – 62%, ul. Wilkszyńskiej – 173%, ul. Średzkiej – 21%, ul. Żwirki i Wigury – 20%.

#### 1. Powiązania zewnętrzne drogowe WrOF

Ruch zewnętrzny o charakterze krajowym, rozumiany jako ruch tranzytowy oraz osobowy ponadregionalny, prowadzony jest przede wszystkim ciągami dróg krajowych. Badania na ciągach dróg krajowych i wojewódzkich, które są prowadzone przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, obejmują drogi krajowe i wojewódzkie z wyłączeniem tych, które przebiegają w granicach miast na prawach powiatu. W granicach Wrocławia pod zarządem GDDKiA są jedynie Autostradowa Obwodnica Wrocławia oraz łącznik Długołęka. Pozostałe drogi krajowe jak DK5, DK94, DK98 są w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Ostatnie badania zostały wykonane w 2015 roku. Zgodnie z wynikami tych badań w okresie 2010–2015 na sieci dróg krajowych objętych pomiarem w całej Polsce wzrost ruchu nastąpił na poziomie 14%, przy czym w województwie dolnośląskim wartość ta wynosi 11%. Istotnym zjawiskiem jest podział tego ruchu na ciągi międzynarodowe i pozostałe. Dla ciągów międzynarodowych województwa dolnośląskiego wskaźnik ten wyniósł 1,17, a dla dróg pozostałych – 0,99. W sieci powiązań w ciągach dróg krajowych dużą zmianę w rozkładzie ruchu spowodowała budowa Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, na której według Generalnego Pomiaru Ruchu 2015 ruch wynosił w granicach 50–60 tys. pojazdów/dobę.

#### 2. Powiązania wewnętrzne drogowe WrOF

Sieć powiązań wewnętrznych można podzielić przestrzennie na następujące układy:

- a) powiązania miasta metropolitalnego z najbliższym otoczeniem w układzie promienistym
- Danych do badania wzrostu natężenia ruchu w otoczeniu Wrocławia mogą dostarczyć Generalne Pomiary Ruchu na drogach krajowych i wojewódzkich wykonywane co 5 lat. Według nich w otoczeniu Wrocławia największy przyrost ruchu nastąpił na kierunku oleśnickim, a następnie na kierunku obornickim i oławskim.
- Pod względem liczby ludności wśród miejscowości gmin ościennych położonych nie dalej niż 5 km od granic Wrocławia przodują (dane na rok 2012 dla miejscowości powyżej 1000 mieszkańców):
- w gminie Kąty Wrocławskie – Smolec z 3352 mieszkańcami,
  - w gminie Miękinia – Lutynia (1383) i Wilkszyn (1168) oraz Mrozów (1119),
  - w gminie Oborniki Śląskie – Pęgów (1856),
  - w gminie Wisznia Mała – Psary (1054) i Strzeszów (1012),
  - w gminie Długołęka – Szczodre (1056), Długołęka (3002), Mirków (1970), Kietczów (4068), Wilczyce (1337),
  - w gminie Czernica – Kamieniec Wrocławski (2158), Dobrzykowice Wrocławskie (1139), Gajków (1012),
  - w gminie Siechnice – Święta Katarzyna (2163), Radwanice (2744), Żerniki Wrocławskie (1610),
  - w gminie Kobierzyce – Wysoka (2449), Bielany Wrocławskie (3039), Tyniec Mały (1201).

Wśród wymienionych 21 miejscowości niestety tylko 6 ma dostęp do czynnych linii kolejowych.

- b) powiązania miasta metropolitalnego z miastami w obszarze funkcjonalnym w układzie promienistym

Powiązanie miast obszaru funkcjonalnego z Wrocławiem realizowane jest przede wszystkim z wykorzystaniem dróg krajowych i wojewódzkich. Miasta wrocławskiego obszaru funkcjonalnego z dostępnością drogami krajowymi to: Trzebnica, Środa Śląska, Siechnice i Oława oraz Kąty Wrocławskie. Pozostałe miasta takie jak: Oborniki Śląskie, Oleśnica, Brzeg Dolny i Jelcz-Laskowice dostępność do Wrocławia realizują ciągami dróg wojewódzkich. Wyjątkiem jest Sobótka, skąd dojazd do Wrocławia wymaga pokonania trasy w pierwszej kolejności odcinkami dróg powiatowych w kierunku DK35, która już bezpośrednio wprowadza ruch do Wrocławia od strony Węzła Bielańskiego.

Wśród dróg krajowych doprowadzających do Wrocławia najlepszy standard dojazdu posiada kierunek oleśnicki, czyli DK98 prowadzona we Wrocławiu al. Jana III Sobieskiego. Poprawa warunków dojazdu od strony Trzebnicy nastąpi po ukończeniu budowy drogi S5, która zastąpi obecną DK5, natomiast warunki dojazdu od strony Środy Śląskiej drogą krajową nr 94 polepszą się po ukończeniu budowy części Osi Inkubacji i Alei Stabłowickiej, na które ma być przełożony ruch drogi krajowej.

Najbardziej niekomfortowy dojazd do Wrocławia posiada Brzeg Dolny drogą wojewódzką nr 341. Załącznikiem poprawy dostępności do Wrocławia od strony Brzegu Dolnego była budowa nowego mostu przez Odrę, który po prawej stronie rzeki połączył się z DW341 w Brzegu Dolnym, zaś po stronie lewobrzeżnej z układem dróg lokalnych w Głosce. Most Wolności – oddany do użytku w 2013 r., jest częścią tzw. obwodnicy aglomeracyjnej.

- c) powiązania pomiędzy miastami obszaru funkcjonalnego w układzie obwodowym

Obwodnica aglomeracji wrocławskiej ma podstawowe znaczenie dla powiązań w sieci dróg krajowych i wojewódzkich aglomeracji. Jest ona wskazana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – Perspektywa 2020. Od strony północnej jej funkcję obecnie pełni DW340 łącząca Oleśnicę, Trzebnicę i Oborniki Śląskie oraz dalej Wołów z ominięciem Brzegu Dolnego. Od strony południowej obwodnica aglomeracyjna prowadzona jest wzdłuż DW346, łącząc Kąty Wrocławskie z Oławą, a następnie DW455, łącząc Oławę z Jelczem-Laskowice.

Brakujące domknięcia obwodnicy dotyczą odcinka wschodniego i zachodniego. W ciągu najbliższych lat planowana jest kontynuacja prac związanych z realizacją obwodnicy aglomeracyjnej pod nazwą łącznik A4 z S5. Planowane zadania obejmą m.in. budowę obwodnicy Miękinia i Brzegu Dolnego. Inwestycje te pozwolą na połączenie nowego mostu w Brzegu Dolnym od południa z DK94 oraz od północy z DW340. Należy podkreślić, że będzie to znaczące usprawnienie w powiązaniach transportowych obszaru funkcjonalnego. Dotychczasowa izolacja powiatu wołowskiego od części wschodniej czy południowej obszaru funkcjonalnego przez brak odpowiedniej jakości przeprawy mostowej nie sprzyjała równomiernemu rozwojowi całego obszaru.

Niezwykle ważnym elementem drogowym w układzie obwodowym aglomeracji jest powstająca etapowo droga wojewódzka Bielany–Łany–Długołęka. Dzięki niej możliwe są powiązania układu miejskiego z wojewódzkim i powiatowym układem drogowym. Droga ta oplata miasto od strony wschodniej i południowej, dopełniając w pewnym sensie północno-zachodni łuk Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Obecnie funkcjonuje wschodni i południowo-wschodni odcinek, a na odcinkach północno-wschodnim i południowym trwają prace projektowe i przetargowe. Mimo że droga przebiega w niewielkim stopniu na terenie miasta, zaś w pozostałej części w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia, to jej ukończenie w pełnym zakresie ma ogromne znaczenie nie tylko dla wzrostu i aktywizacji gmin sąsiednich czy częściowego ograniczenia ruchu tranzytowego, ale również dla poprawy jakości i warunków komunikacyjnych w mieście, szczególnie w obrębie peryferyjnie usytuowanych wrocławskich osiedli mieszkaniowych,

które doświadczają uciążliwości związanych z ruchem aglomeracyjnym odbywającym się teraz za pośrednictwem wrocławskiej sieci ulicznej.

### 3. Komunikacja zbiorowa WrOF

Transport zbiorowy w obszarze funkcjonalnym oparty jest na transporcie autobusowym i transporcie szynowym – kolejowym. Założenie traktowania obszaru funkcjonalnego jako całości wymaga organizacji spójnego systemu, również w sferze transportu zbiorowego. Rosnąca siła zależności otoczenia od miasta spowodowała rozwijanie się wolnego rynku przewozów autobusowych, który przy braku dostatecznych rozwiązań integracyjnych penetruje miasto aż do centrum, wykorzystując przestrzeń nie tylko na zatrzymywanie, ale także postój. W codziennych przemieszczaniach na obszarze funkcjonalnym przeważająca część podróży to podróże z wykorzystaniem sieci drogowej. Taka sytuacja powoduje przeciążenia na drogach wlotowych do miasta.

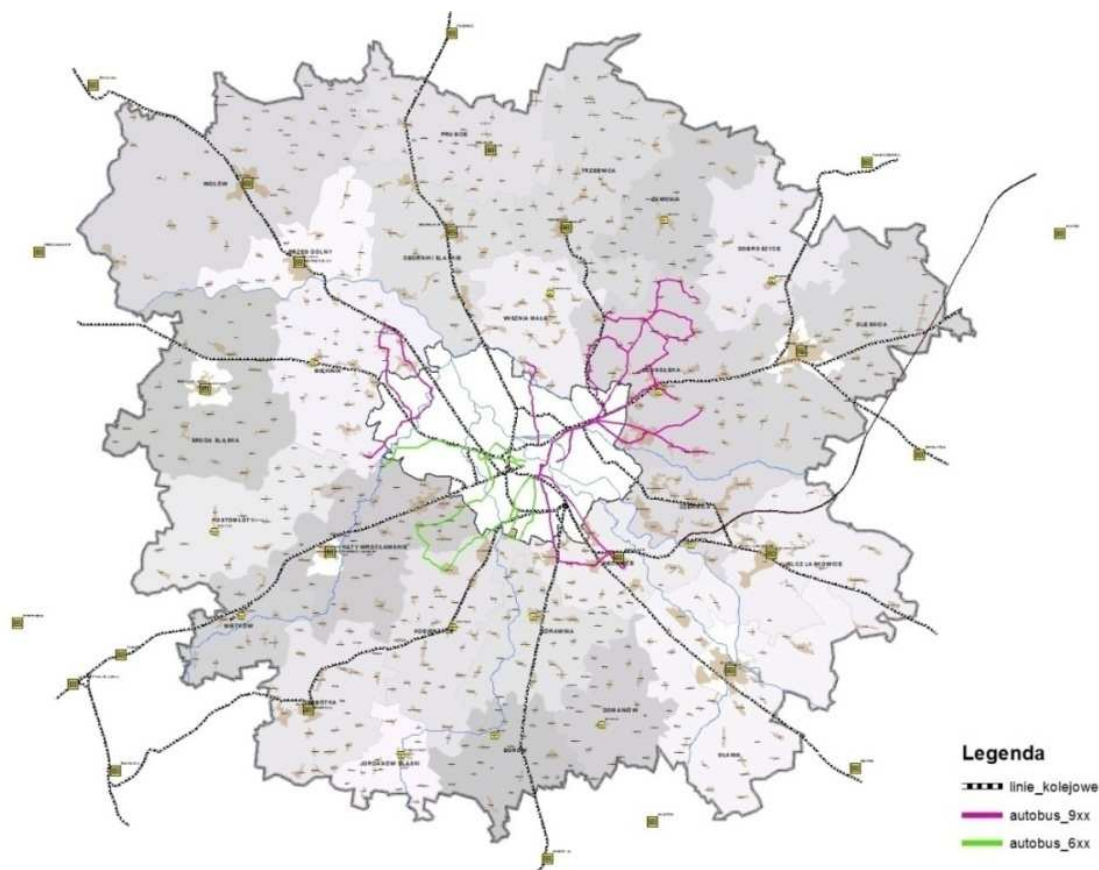
Wrocławski Obszar Funkcjonalny ma dobrze rozwiniętą sieć kolejową, której atutem jest przebieg linii kolejowych zbiegających się we Wrocławiu, równoległe do układu drogowego. Daje to duże szanse na budowę zintegrowanego układu komunikacyjnego wykorzystującego punkty przesiadkowe, umożliwiające pozostawienie samochodu na obrzeżach miasta i kontynuację podróży w kierunku centrum miasta transportem kolejowym. Niestety nie można powiedzieć, żeby kolej była w tej chwili konkurencyjna w stosunku do dojazdu samochodowego. Mimo że to system kolejowy jest najbardziej efektywny w obszarze funkcjonalnym, to brak rozwiniętej kolei aglomeracyjnej, rozumianej jako system o odpowiedniej liczbie kursów, powoduje, że dojazdy kolejowe w obszarze funkcjonalnym nie mają dominującej roli w przewozach pasażerskich. Układ linii w kierunku Wrocławia, zbiegających się na Dworcu Głównym, sprzyja obsłudze przewozów aglomeracyjnych. Zbudowanie systemu kolejowego do obsługi aglomeracji wymaga wzbogacenia go przede wszystkim o nowe przystanki kolejowe i parkingi przesiadkowe oraz wprowadzenie częstotliwości kursowania pociągów dostosowanej do zapotrzebowania mieszkańców aglomeracji. Nie mniej ważna jest poprawa jakości infrastruktury, która pozwoli na zwiększenie prędkości przejazdu i stworzenie realnej alternatywy dla podróży samochodem, co może stać się realnym lekarstwem na problemy komunikacyjne dużych miast oraz rosnące zagrożenia środowiskowe.

Przeprowadzona w ostatnich latach modernizacja linii międzynarodowych E-30 i E-59 pozwoliła na wzmocnienie obsługi na kierunkach: legnickim, opolskim i obornickim. Lepsza jakość infrastruktury wiąże się z lepszą dostępnością czasową Wrocławia i z możliwościami wykorzystania oferty proponowanej przez przewoźników. Już teraz czas dojazdu pociągiem do Wrocławia z Oławy wynosi 26 min, ze Środy Śląskiej – 35 min, z Legnicy – 54 min, a z Obornik Śląskich – 28 minut. Biorąc pod uwagę dynamiczne rozwijanie się terenów podmiejskich po stronie wschodniej oraz południowej miasta oraz znaczne obciążenie ruchem dróg wlotowych z Oleśnicy i Jelcza-Laskowic czy Wysokiej, priorytetem wydaje się wzmocnienie linii kolejowych 143, 292 oraz 285. Polegać ono powinno na zapewnieniu połączeń kolejowych z odpowiednią częstotliwością, ale także na poprawie struktury przestrzennej w otoczeniu linii kolejowych oraz weryfikacji pod kątem usytuowania przystanków w odniesieniu do istniejącej tkanki urbanistycznej oraz usytuowania nowych przystanków dopasowanych do powstałej nowej zabudowy. Ze względu na brak dobrych połączeń drogowych z powiatu wołowskiego do Wrocławia, zapewnienie lepszych warunków dojazdu koleją z tego kierunku jest szansą na zwiększenie liczby pasażerów i poprawę atrakcyjności połączenia.

Elastyczność kształtowania tras autobusowych jest na tyle duża, że pozwala obsłużyć znacznie większe obszary aglomeracji, penetrując je wewnątrz, a tym samym zwiększając dostępność do transportu zbiorowego. W obszarze funkcjonalnym jest to ważny element w obsłudze pasażerskiej, zarówno w obszarach miejskich, jak i wiejskich. We WrOF obsługa autobusowa jest prowadzona w zróżnicowany sposób. Wśród miast, które organizują komunikację miejską i podmiejską znajdują się: Wrocław, Oleśnica, Oława, Trzebnica i Jelcz-Laskowice. Na mocy porozumień z Wrocławiem prowadzone są przewozy liniami strefowymi na kierunkach: gmina Długołęka, gmina Wisznia Mała, gmina Miękinia i gmina Siechnice. Zasięg tych linii jest różny, co wynika z warunków porozumienia. Najwięcej połączeń tego typu oraz największy zasięg obsługi ma

gmina Długołęka. Do gmin będących organizatorem komunikacji zbiorowej wewnątrz gminy i połączeń z Wrocławiem należą: gmina Kobierzyce, gmina Siechnice i gmina Czernica. Gmina Wisznia Mała posiada komunikację zbiorową wewnątrzgminną, która m.in. umożliwia dojazd do stacji kolejowych przy liniach nr 326 oraz 271. Oprócz tego na kierunkach gminy ościennie – Wrocław kursują autobusy komercyjnych przewoźników.

Przy tak dużym zróżnicowaniu oferty przewozowej w transporcie zbiorowym można zauważyć brak spójności w rozwiązaniach integrujących różne środki transportu zbiorowego. Chodzi nie tylko o udogodnienia dla pasażerów przesiadających się, ale także o integrację taryfową czy organizacyjną.



Il. 8 Sieć transportu zbiorowego WroF (2014)

#### 4. Powiązania rowerowe WroF

Rower, oprócz turystycznego znaczenia, wykorzystywany jest jako alternatywny środek transportu przy dojazdach do pracy czy szkół. Dlatego tak ważna jest wspólna polityka rowerowa w obszarze metropolitalnym Wrocławia, aby dynamika i kierunek rozwoju systemu transportu rowerowego był jednolity. Załącznikiem do stworzenia polityki rowerowej o zasięgu metropolitalnym są prace nad Dolnośląską Polityką Rowerową 2014–2020, w której miejskie obszary funkcjonalne wymienione są jako jedno z obszarów realizacji polityki.

Niezbędne do stworzenia spójnego systemu rowerowego we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym wydaje się zdefiniowanie najważniejszych ciągów rowerowych łączących gminy WroF pomiędzy sobą oraz z Wrocławiem w taki sposób, aby sieć rowerowa mogła wspomagać funkcjonowanie zintegrowanego transportu w aglomeracji. Z tego też względu, oprócz wyprowadzenia tras rowerowych poza Wrocław, ważne jest wzbogacenie dojazdów do stacji kolejowych aglomeracji o dojazdy rowerowe, pozwalające na korzystanie w gminach aglomeracji z transportu łączonego. Dodatkowo, biorąc pod uwagę silną współzależność gmin ościennych od

Wrocławia, ważne jest tworzenie połączeń rowerowych z obszarów silnie zabudowanych i rozwijających się w obszarach przygranicznych Wrocławia w kierunku miasta – co najmniej do najbliższych węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej. Wskazane byłoby przy tym tworzenie bezpiecznych tras rowerowych, np. odseparowanych od ruchu drogowego.

Do najważniejszych obszarów o znaczeniu turystycznym wykraczających poza granicę Wrocławia zalicza się doliny Odry i Bystrzycy, zaś wśród obszarów, które są celem podróży turystycznych w okolicy Wrocławia, są PK Dolina Baryczy, Wzgórza Trzebnickie oraz masyw Ślęży i jego okolice.

Wśród szlaków rowerowych o znaczeniu ponadregionalnym w obszarze WrOF funkcjonuje rowerowy Szlak Odry, który prowadzi od miejsca, gdzie rzeka przekracza granicę państwa, do ujścia Warty oraz trasa rowerowa o znaczeniu międzynarodowym – szlak rowerowy R-9 trasa EuroVelo 9, która biegnie z północy na południe kraju.

## 6.5 Wrocławskie realia transportowe

Koniec XX i początek XXI w. to dla Wrocławia dążenie do rozwiązywania problemów komunikacyjnych głównie poprzez sukcesywną rozbudowę niedoinwestowanego przez lata systemu infrastruktury transportowej. Wiele lat zastoju przyczyniło się do tego, żeby nacisk położyć, w pierwszej kolejności, na budowę nowego systemu ulicznego. Od 2010 r., czyli od uchwalenia obecnie obowiązującego *Studium*, powstało 31 km nowych dróg, w tym Autostradowa Obwodnica Wrocławia wraz z realizowaną obecnie Osią Inkubacji, a 20 km ulic uzyskało nową jakość, tzn. zmodernizowano je do układu alejowego, jak np. ulice Lotniczą lub Graniczną.

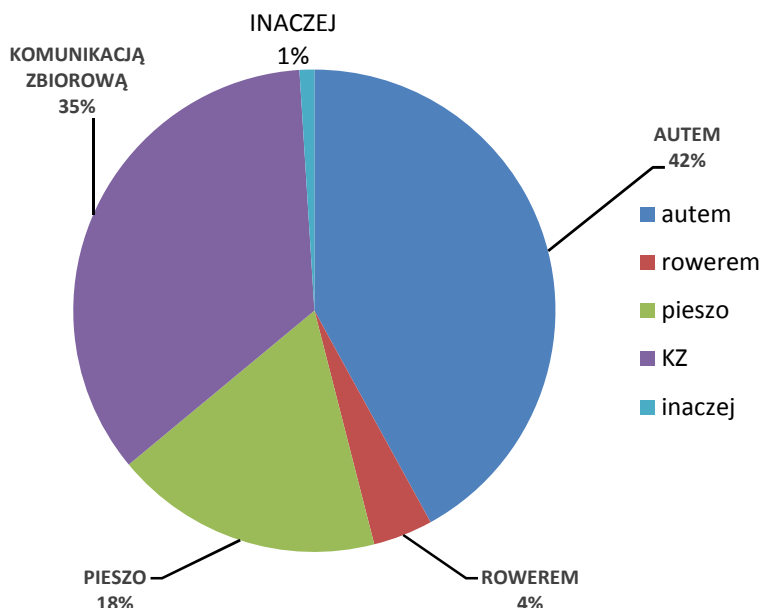
W kształtowaniu nowego systemu komunikacyjnego pomogła niewątpliwie organizacja Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012, która dała wrocławianom obwodnicę autostradową i dobre połączenie drogowe z Warszawą oraz nowe trasy tramwajowe na dwa duże osiedla mieszkaniowe: Kozanów i Gaj. Niestety, odłożona w czasie jest dobudowa kilkudziesięciu kilometrów autostrady w kierunku Berlina, której brak nie tylko wstrzymuje rozwój ruchu turystycznego, ale także niekorzystnie wpływa na wizerunek Wrocławia i kraju.

W tej chwili – po nadrobieniu zaległości związanych z ulicami – jako miasto jesteśmy na takim etapie rozwoju i myślenia, który nastawiony jest przede wszystkim na człowieka i kształtowanie jego przyjaznych dla miasta zachowań komunikacyjnych.

Podlegający stałemu monitorowaniu wskaźnik motoryzacji we Wrocławiu, przy prowadzonej polityce prorowerowej i propieszej oraz rozwoju komunikacji zbiorowej, wciąż wykazuje tendencję wzrostową, co dowodzi, że mieszkańcy Wrocławia traktują samochód jako najbardziej komfortowy środek transportu. Taka sytuacja nie byłaby niepokojąca, gdyby wszystkie te samochody nie były wykorzystywane w codziennych miejskich podróżach, a służyły weekendowym wyjazdom lub podróżom specjalnym. Niepokoi jednak fakt, że wciąż najbardziej atrakcyjnym środkiem transportu w dojazdach do pracy i domu jest samochód.

Spojrzenie na Wrocław i Polskę na tle innych miast i państw Europy pokazuje, że jesteśmy niechlubnym liderem, jeśli chodzi o wartość wskaźnika motoryzacji. Podczas gdy wiele miast Europy Zachodniej zdążyło już tendencje wzrostowe zahamować i odwrócić, Wrocław i Polska wciąż prezentują odwrotny kierunek zmian. We Wrocławiu w 2015 r. wskaźnik motoryzacji wynosił 599 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców, natomiast w Berlinie wynosił on w 2009 r. 318, i spadł o 15% w ciągu 7 lat. Zmiana zachowań komunikacyjnych w miastach Europy Zachodniej oraz odwrócenie niekorzystnych tendencji możliwe było dzięki konsekwentnej polityce ukierunkowanej na zapewnienie wysokiej jakości transportu publicznego, dobrej infrastruktury rowerowej oraz warunków do przemieszczania się pieszo. Z tego też względu uchwalona została przez Radę Miejską Wrocławia w 2013 r. *Wrocławska polityka mobilności*, która kreuje politykę miejską właśnie w zakresie zrównoważonej mobilności. Wyzwaniem jest tu przede wszystkim zmiana proporcji w sposobie podróżowania po mieście. *Kompleksowe Badania Ruchu* z 2010/2011 r. wykazały, że wciąż najwięcej podróży odbywa się samochodem – 42%, transport zbiorowy to 35%, pieszo – 18%, a rowerem – 4%. Zmierzamy do tego, żeby to udział podróży z wykorzystaniem transportu

niesamochodowego, czyli komunikacją zbiorową, rowerem i pieszo, był dominujący i w 2020 r. osiągnął nie mniej niż 65%.



Wyk. 2 Sposób podróżowania we Wrocławiu 2010/11

## 6.6 Wrocławska polityka mobilności

W 2013 r. Rada Miejska Wrocławia uchwaliła nowy dokument strategiczny pn. *Wrocławska polityka mobilności*, która jest nową odsłoną *Polityki transportowej Wrocławia* z 1999 roku. Cele przyjęte w dokumencie z 1999 r. odnosiły się do kierunku, w jakim miasto podążało w latach jego tworzenia. Odnosiły się więc przede wszystkim do przyjętego sposobu rozwiązywania problemów komunikacyjnych – głównie poprzez sukcesywną rozbudowę niedoinwestowanego systemu infrastruktury transportowej. Cele przyjęte we *Wrocławskiej polityce mobilności* odpowiadają nowemu kierunkowi działań, nastawionemu przede wszystkim na kształtowanie przyjaznych dla miasta zachowań komunikacyjnych i zrównoważony rozwój transportu, oparty w większym stopniu na transporcie niesamochodowym.

*Wrocławska polityka mobilności* to dokument strategiczny, w którym miasto określa pożądane kierunki rozwoju transportu i sposobów przemieszczania się we Wrocławiu i jego obszarze metropolitalnym, w perspektywie czasowej końca trzeciej dekady XXI wieku. *Wrocławska polityka mobilności* jest m.in. ważnym wsparciem w pozyskiwaniu funduszy unijnych dla inwestycji realizowanych zgodnie z ideą zrównoważonego transportu. Polityka jest zgodna z wytycznymi unijnymi w zakresie harmonijnego rozwoju miast oraz poprawy jakości życia ich mieszkańców. Służy miastu jako drogowskaz przy podejmowaniu ważnych decyzji związanych z miejską mobilnością i jest również jednym z filarów polityki przestrzennej miasta.

Generalnym celem *Wrocławskiej polityki mobilności* jest tworzenie optymalnych warunków do efektywnego i bezpiecznego przemieszczania osób oraz towarów w mieście i obszarze metropolitalnym, przy spełnieniu wymogu ograniczenia uciążliwości transportu dla środowiska. Cel generalny powinien być realizowany w oparciu o kształtowanie pozytywnych zachowań komunikacyjnych mieszkańców oraz harmonijne funkcjonowanie i rozwój miasta i otoczenia, w szczególności w zakresie struktury przestrzennej, transportu i środowiska. Realizacja celu generalnego odbywać się będzie pod hasłem:

Wrocław miastem zrównoważonej mobilności



Znaczącą część dokumentu poświęcono zagadnieniu planowania przestrzennego, ponieważ to właśnie ten element życia miasta najbardziej rzutuje na problematykę przemieszczania się w mieście i aglomeracji i jest bazą prowadzenia polityki transportowej. Dokumenty planistyczne wyznaczają kierunek zmian w zagospodarowaniu miasta i obszaru metropolitalnego, wpływając tym samym na zmiany potrzeb, form i struktury przemieszczeń.

*Wrocławska polityka mobilności* w obszarze „planowanie przestrzenne” wskazuje najistotniejsze środki realizacji celów, takie jak:

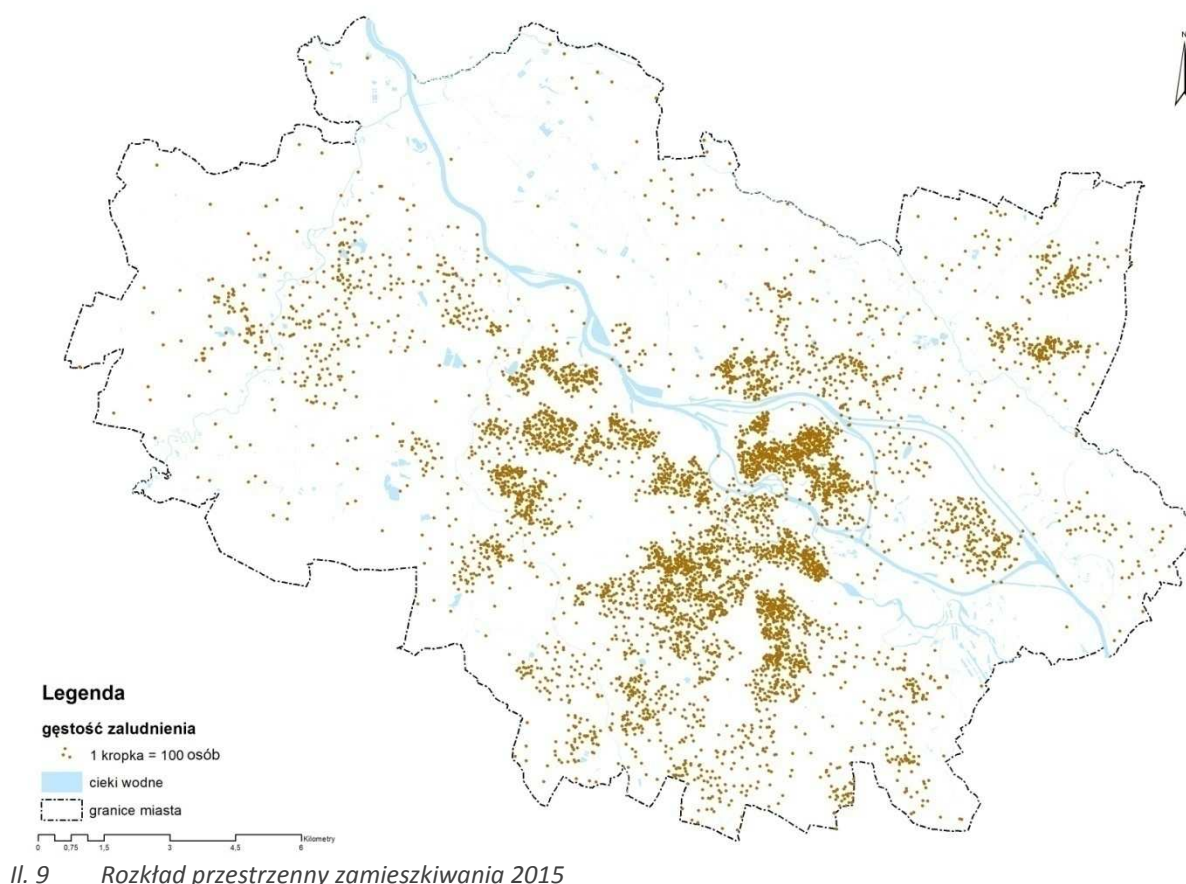
- koordynacja polityki przestrzennej Wrocławia oraz gmin sąsiednich, w tym dążenie do stworzenia planu metropolitalnego,
- wzmacnianie zwartości struktury miasta,
- planowanie spójnych struktur osiedli oraz wzmacnianie lokalnych centrów i innych obszarów hierarchicznie ważnych oraz powiązań między nimi,
- planowanie struktur urbanistycznych jako wielofunkcyjnych, pozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkańców bez konieczności przemieszczania się na duże odległości,
- stymulowanie rozwoju miasta w obszarach dobrze obsługiwanych transportem zbiorowym,
- stymulowanie koncentracji miejsc pracy, nauki i usług w sąsiedztwie tras komunikacji zbiorowej,
- kształtowanie istniejących oraz planowanie nowych struktur miejskich w sposób zapewniający dobrą dostępność transportu zbiorowego oraz przyjaznego pieszym, rowerzystom i osobom o ograniczonej sprawności,
- ochronę rezerw dla elementów układu transportowego wyznaczonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*,
- kształtowanie wnętrz urbanistycznych ulic w sposób zapewniający wysoką jakość kompozycji przestrzennej oraz chroniący walory ich otoczenia,
- kształtowanie elementów układu transportowego oraz terenów sąsiadujących w sposób minimalizujący konieczność stosowania technicznych elementów ochrony akustycznej,
- rezerwowanie w planach miejscowych terenów na elementy systemu transportowego, w szczególności dla ulic, tras tramwajowych i rowerowych, węzłów integracyjnych, parkingów P+R i parkingów rowerowych B+R oraz marin,
- wprowadzanie w planach miejscowych oraz w decyzjach budowlanych wymogów dotyczących parkowania samochodów i rowerów z uwzględnieniem specyfiki obszaru miasta.

*Polityka* podkreśla istotę zrównoważonego rozwoju transportu opartego w większym stopniu na transporcie niesamochodowym, czyli transporcie zbiorowym, rowerowym i pieszym.

## 6.7 Rozkład przestrzenny zamieszkiwania

Decydującym czynnikiem warunkującym działanie układu transportowego jest przestrzenny rozkład zamieszkiwania, który w decydujący sposób warunkuje zapotrzebowanie na przemieszczanie się i podróże w obszarze miasta. Rozciągłość Wrocławia wynosi: z południa na północ – 20,5 km, z zachodu na wschód – 26 km. Średnia gęstość zaludnienia we Wrocławiu w 2015 r. wynosiła 2162 osoby/km<sup>2</sup>. Odra dzieli miasto na tereny prawo- i lewobrzeżne o nierównomiernym zaludnieniu. Około 1/3 ludności Wrocławia zamieszkuje prawy brzeg Odry. Większe skupiska ludności koncentrują się w rejonach dużych osiedli mieszkaniowych, takich jak: Kozanów, Gądów Mały, Nowy Dwór, Psie Pole, Gaj oraz Różanka. Bardzo wysoka gęstość zaludnienia to również obszar śródmiejski, w części północnej osiedla: Ołbin, Nadodrże, plac Gruwaldzki, w części południowej zaś osiedla: Powstańców Śląskich, Huby i Grabiszynek oraz Przedmieście Oławskie.

## GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA WE WROCŁAWIU W 2015 ROKU



Il. 9 Rozkład przestrzenny zamieszkiwania 2015

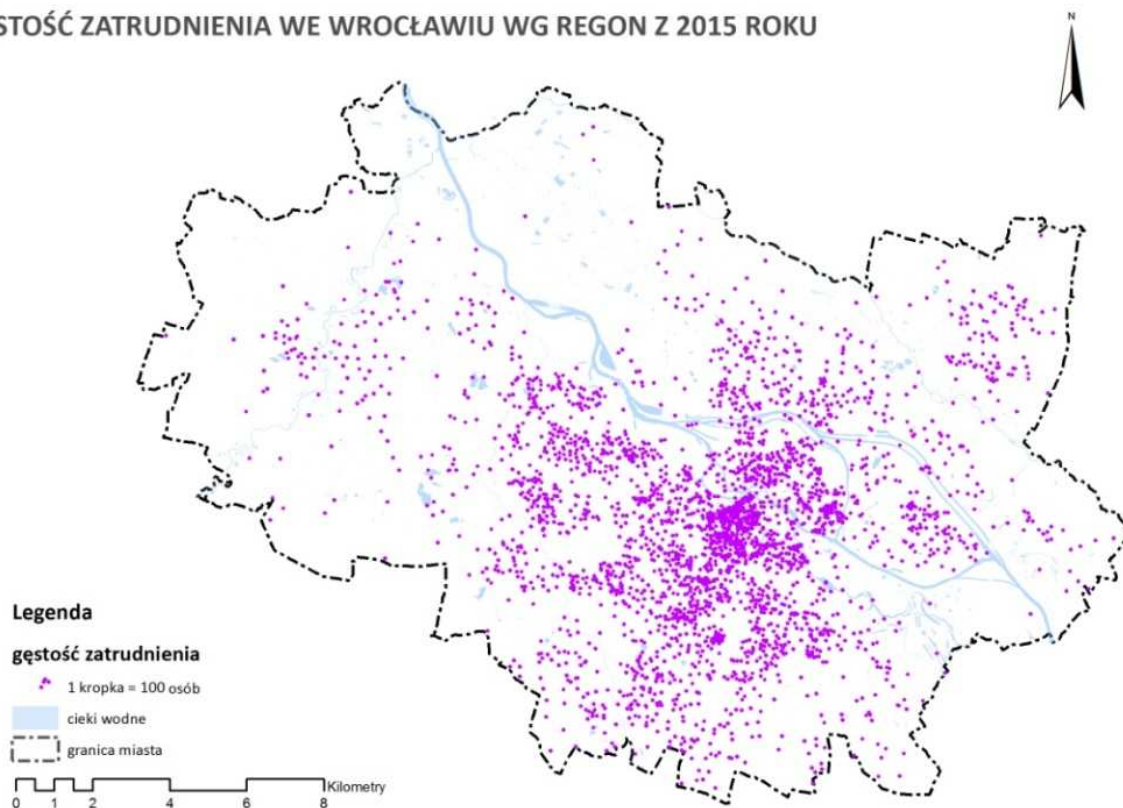
Na początku XX w. prestiżem było mieszkanie w centrum miasta. W miarę rozrastania się miasta i zatłoczenia centrum, jego mieszkańcy w poszukiwaniu swojej „oazy spokoju” migrowali na peryferie. Z upływem lat widać wyraźny odpływ z centrum i śródmieścia na rzecz dzielnic takich jak Psie Pole, gdzie wzrost liczby mieszkańców jest najbardziej wyraźny. W pierwszej dekadzie XXI w. obserwuje się z kolei odpływ na zewnątrz śródmieścia oraz aktywizację nowych terenów mieszkaniowych w zachodniej części Wrocławia. Ta sytuacja ma silny związek z prowadzoną od wielu lat polityką mieszkaniową, która m.in. polegała na aktywizacji nowych terenów mieszkaniowych we Wrocławiu i tworzeniu ofert alternatywnych dla suburbanizacji.

Obserwowaną tendencją, nie tylko we Wrocławiu, ale i w całej Polsce, jest zwiększanie się liczby osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Tendencja ta będzie się pogłębiać na przełomie następnych lat. Pokolenia obecnie w wieku produkcyjnym będą przechodzić w fazę wieku poprodukcyjnego, a jednocześnie niski wskaźnik urodzeń sprawi, że liczba pokolenia przedprodukcyjnego będzie malała. Wrocław dotyka pogłębiające się zjawisko starzenia się populacji. Starzenie się ludności nie jest problemem samym w sobie – istotniejsze są konsekwencje ekonomiczne i społeczne występowania takiego zjawiska. Tendencja starzenia się populacji powoduje konieczność zmiany podejścia do różnych aspektów rozwoju miasta, w tym także do kwestii rozwoju transportu, szczególnie publicznego. Transport publiczny powinien uwzględniać zmieniające się uwarunkowania fizyczne, mentalne, zdrowotne, a także materialne społeczeństwa. Konsekwencją starzenia się mieszkańców miasta będzie coraz większa liczba potencjalnych klientów środków transportu zbiorowego. Analizy przeprowadzone za granicą wskazują, że starsze pokolenie będzie coraz bardziej mobilne, co przekłada się na większą liczbę podróży.

Rozkład przestrzenny miejsc pracy jest drugim ważnym czynnikiem warunkującym przemieszczenia. Każdego dnia najwięcej podróży odbywa się na trasie dom–praca i odwrotnie.

Rozkład miejsc pracy we Wrocławiu wykazuje bardzo silną koncentrację w centrum miasta i w śródmieściu. Tak więc, większość codziennych i najważniejszych przemieszczeń na trasie dom–praca i praca–dom odbywa się w obrębie tych części miasta.

#### GĘSTOŚĆ ZATRUDNIENIA WE WROCŁAWIU WG REGON Z 2015 ROKU



Il. 10 Rozkład przestrzenny zatrudnienia 2015

### 6.8 Wrocławskie drogi publiczne

Przez Polskę w ramach środkowoeuropejskiej sieci transportowej przebiegają 4 paneuropejskie korytarze transportowe obejmujące połączenia drogowe, kolejowe, lotnicze i morskie. Wrocław znajduje się w obrębie III korytarza paneuropejskiego prowadzącego od Zgorzelca, poprzez Krzyżową, Opole, Katowice, Kraków i Rzeszów, do granicy polsko-ukraińskiej w Medyce.

Przez aglomerację wrocławską, na południe od Wrocławia prowadzi korytarz sieci bazowej TEN-T Bałtyk–Adriatyk (autostrada A4). Do sieci TEN-T w węźle miejskim Wrocław należy Autostradowa Obwodnica Wrocławia–A8 i dalej w kierunku Łodzi – droga ekspresowa S8. Sieć kompleksową TEN-T w aglomeracji wrocławskiej tworzy również biegnąca na północ od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia trasa S5, która jest w trakcie realizacji.

Przez Wrocław przebiegają drogowe korytarze transportowe włączone do europejskiej sieci dróg:

- a) E67 (A8) – przebiegający z Warszawy przez Piotrków Trybunalski, Oleśnicę, Kłodzko do granicy polsko-czeskiej w Kudowie,  
Trasa E67 prowadzona jest, otwartą w 2011 r., Autostradową Obwodnicą Wrocławia, której uruchomienie zasadniczo zmieniło sytuację komunikacyjną w mieście – rozwiązało konflikty tranzytu i relacji wewnątrz miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia przebiega autostrada A4 (E40) oraz zlokalizowane są jej dwa węzły: z drogą krajową nr 98, drogą krajową nr 5 oraz autostradą A8 (Autostradową Obwodnicą Wrocławia).

W granicach miasta usytuowane są trzy węzły Autostradowej Obwodnicy Wrocławia: Wrocław Lotnisko – z ul. Graniczną prowadzącą do portu lotniczego, Wrocław Stadion – z ul. Kosmonautów (DK94) oraz Wrocław Północ – z ul. Żmigrodzką i drogą ekspresową S5 biegnącą w kierunku Poznania, której budowa trwa i ma się zakończyć w 2017 r. Oprócz tego w bezpośrednim sąsiedztwie miasta usytuowane są jeszcze 3 węzły Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, które są istotne dla jego funkcjonowania. Są to: na południu – węzeł Wrocław Zachód z autostradą A4 i węzeł Wrocław Południe z drogą wojewódzką nr 347 oraz na północy – węzeł Wrocław Psie Pole z drogą ekspresową S8 i łącznikiem autostradowym.

- b) E261 (droga krajowa nr 5) – przebiegający ze Świecia przez Bydgoszcz, Poznań, Leszno, Strzegom do Bolkowa i połączenia z drogą krajową nr 3.

W granicach Wrocławia przebiegają inne drogi krajowe oraz wojewódzkie:

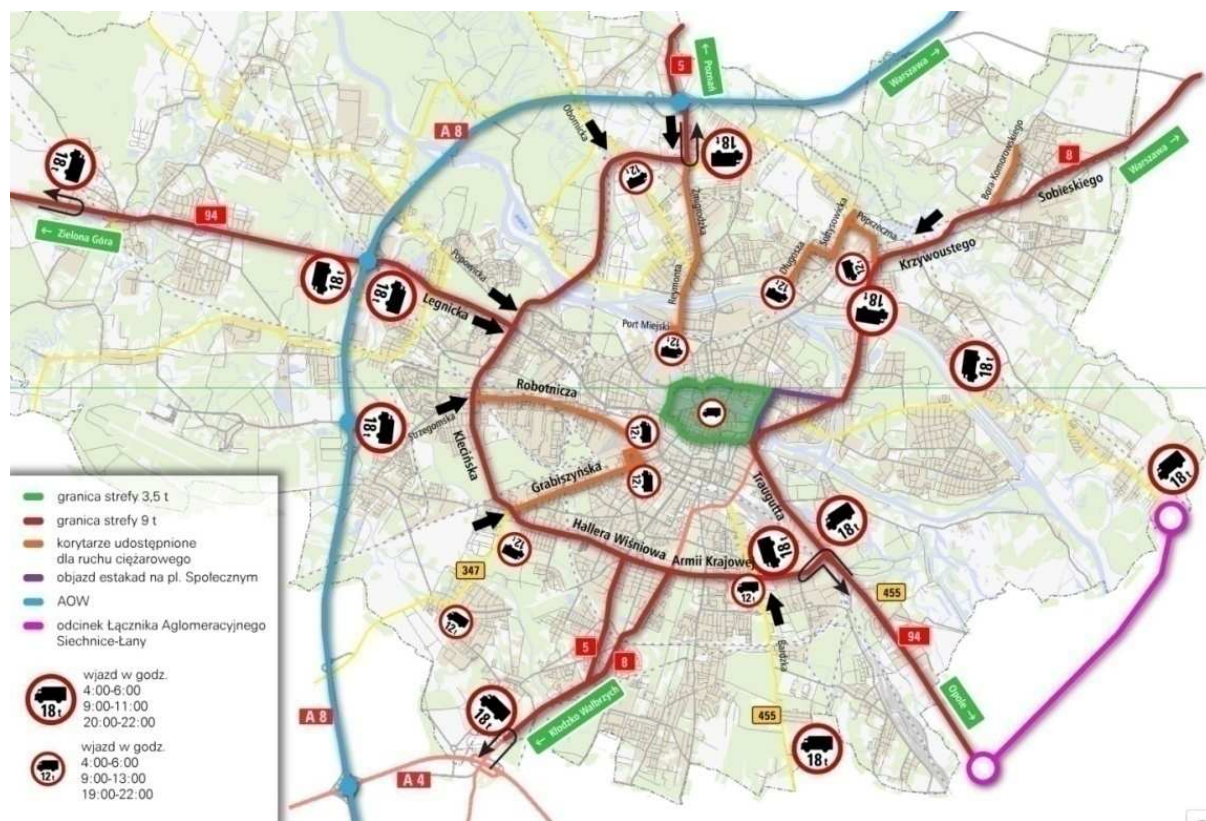
- a) droga krajowa nr 98 na relacji węzeł Magnice–węzeł A8 Wrocław Psie Pole,  
Jako jedyna we Wrocławiu przebiega przez obszar centrum, wewnątrz Obwodnicy Śródmiejskiej Wrocławia, ulicami: Ślężną, gen. Kazimierza Pułaskiego, al. Jana Kochanowskiego. Dopiero przedłużenie północnego odcinka Obwodnicy Śródmiejskiej, od ul. Żmigrodzkiej do wylotu warszawskiego, oraz budowa pełnego łuku drogi Bielany–Łany–Długołęka zlikwiduje konflikt wewnętrznych i tranzytowych relacji i pozwoli przełożyć trasę tej drogi na układ tranzytowy.
- b) droga krajowa nr 94 na relacji Zielona GóraOpole,  
Przebiega w chwili obecnej przez centrum osiedla Leśnica. Sytuacja ta jest szczególnie niekorzystna dla funkcjonowania dawnego małego miasteczka, dla którego ul. Średzka powinna stać się głównym elementem przestrzeni publicznej osiedla, a nie ulicą o charakterze tranzytowym. Obecnie trwa już budowa odcinka Osi Inkubacji, na którą przełożona zostanie trasa drogi krajowej i która pełnić będzie funkcję obwodnicy Leśnicy. Nowy przebieg drogi krajowej nr 94 spowoduje konieczność zmiany całego układu dróg krajowych i wojewódzkich na terenie miasta.
- c) droga wojewódzka nr 336 z Wrocławia do Brzezinki Średzkiej,
- d) droga wojewódzka nr 342 z Wrocławia do Strupiny,
- e) droga wojewódzka nr 347 z Wrocławia do Kątów Wrocławskich,
- f) droga wojewódzka nr 362 z Wrocławia do Kątów Wrocławskich,
- g) droga wojewódzka nr 395 z Wrocławia do Paczkowa,
- h) droga wojewódzka nr 455 z Wrocławia do Oławy.

Wrocławski system uliczny składa się z ok. 1100 km dróg publicznych, w tym: autostrady to ok. 35 km, a drogi krajowe to ok. 60 km, co stanowi zaledwie 5,5% ogólnej ich długości. Drogi wojewódzkie to ok. 70 km, ale wraz z autostradą i drogami krajowymi stanowią kluczowe elementy systemu drogowego.

Geometria sieci ulicznej Wrocławia tworzy – kształtowany od lat – układ promienisto-obwodowy, który powstał dzięki Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, drodze ekspresowej S8 w kierunku Warszawy, odcinkowi wschodniemu drogi wojewódzkiej Bielany–Łany–Długołęka z Siechnic do Łan oraz kolejnym odcinkom Obwodnicy Śródmiejskiej, a także wielu innym mniejszym ulicom. Dzięki temu ruch tranzytowy, w tym ciężarowy, związany z drogami krajowymi został wyprowadzony poza centrum miasta. Dzięki trzem nowym przeprawom mostowym, zlokalizowanym w ciągu nowych połączeń obwodowych z daleka od centrum, zmienił się model systemu transportowego we Wrocławiu – z promienistego na promienisto-obwodowy. Jednak ulga związana z wyprowadzeniem ruchu ciężkiego z centrum nie przeniosła się w sposób oczywisty na zmianę zachowań wrocławian, związanych z codziennym podróżowaniem. Problem dużej liczby samochodów pozostał. Nowa rzeczywistość komunikacyjna pozwoliła jednak na zmianę podejścia i priorytetów w kształtowaniu przemieszczeń w mieście.

W 2008 r. władze miasta wprowadziły zmiany dotyczące zasad poruszania się pojazdów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 9 t. Wprowadzona została strefa centralna z zakazem ruchu pojazdów powyżej 9 t, wjazd do tej strefy może odbywać się tylko wyznaczonymi ulicami: Bardzką, Bolesława Krzywoustego, Grabiszyńską, Strzegomską, Legnicką, Popowicką, z uwzględnieniem dodatkowych szczegółowych ograniczeń w organizacji ruchu.

Od 2012 r. zasady wjazdu do Wrocławia dla pojazdów ciężarowych powyżej 18 t zostały zaostrzone – wprowadzono nowe przedziały czasowe dopuszczające wjazd ciężkich samochodów, ale poza godzinami szczytów, oraz zasady kierunkujące tranzyt na Autostradę Obwodnicę Wrocławia.

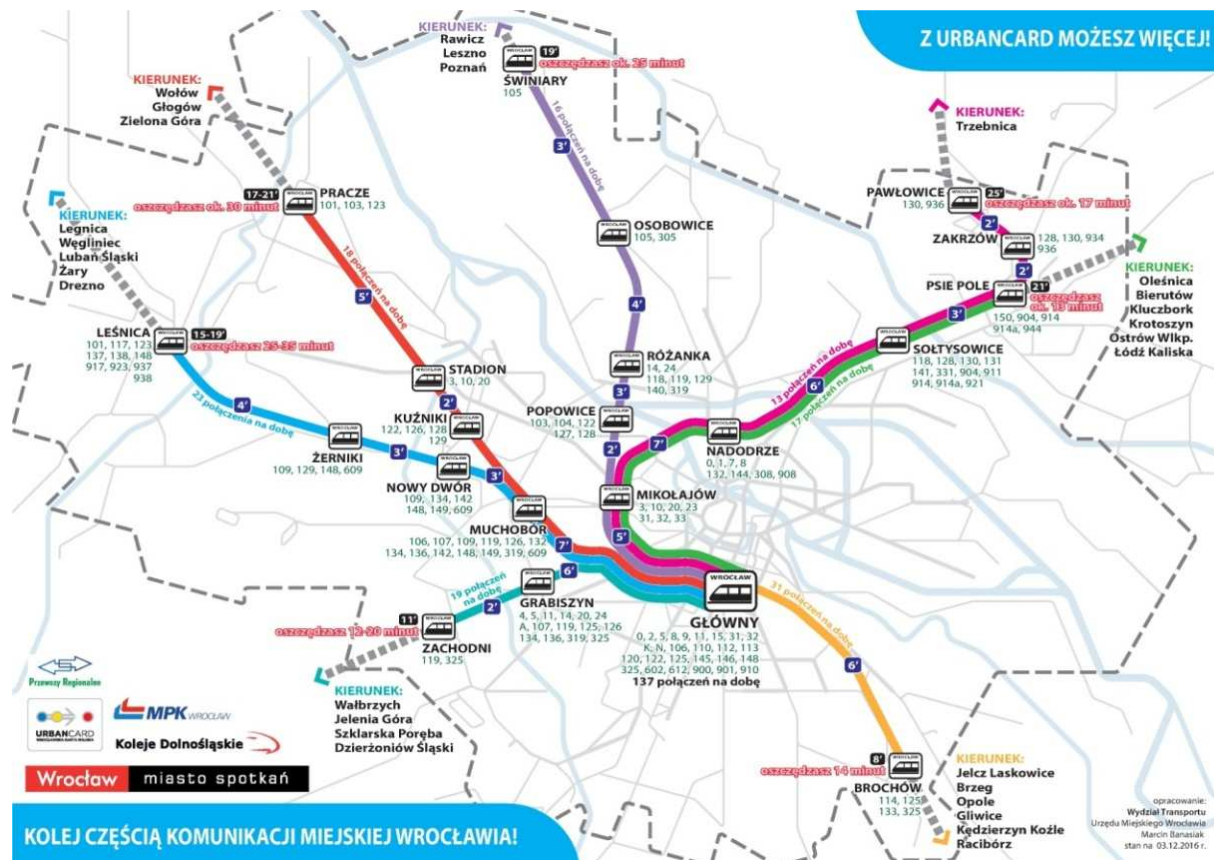


Il. 11 Ograniczenia ruchu pojazdów na terenie miasta

## 6.9 Wrocławski transport publiczny

Transport publiczny we Wrocławiu tworzą tramwaje, autobusy i kolej, przy czym ten ostatni element nie jest uzależniony od miejskich decyzji transportowych. Biorąc jednak pod uwagę strukturę i bogactwo sieci kolejowej na terenie Wrocławia, należy powiedzieć, że sieć ta powinna stać się równorzędnym elementem systemu transportu publicznego. I z punktu widzenia strukturalnego tak jest – otacza ona bowiem pierścieniem całe śródmieście, przecinając się z przebiegającymi promieniście trasami tramwajowymi i autobusowymi. Te trzy elementy systemu transportu publicznego: tramwaj, autobus i kolej, powinny tworzyć zintegrowany system i być podstawą dobrze funkcjonującego miasta. Obecnie są to jeszcze dwa niezależnie funkcjonujące systemy, których zintegrowanie staje się jednym z priorytetów władz samorządu województwa. Pozytywnym pierwszym krokiem w procesie integracji systemu kolejowego i miejskiego było wprowadzenie w 2014 r. zintegrowanego biletu na miejską komunikację zbiorową i komunikację kolejową, co oznacza, że w granicach miasta można w ramach tej samej taryfy poruszać się również pociągami. Ta zmiana została pozytywnie odebrana szczególnie przez pasażerów mieszkających w rejonie Brochowa

i Leśnicy oraz Psiego Pola, gdzie funkcjonują duże stacje kolejowe, i gdzie częstotliwość kursowania pociągów jest na tyle duża, że dojazd do centrum jest realną alternatywą dla dojazdu samochodem.



Il. 12 Schemat współdziałania kolei i transportu miejskiego we Wrocławiu (2016)

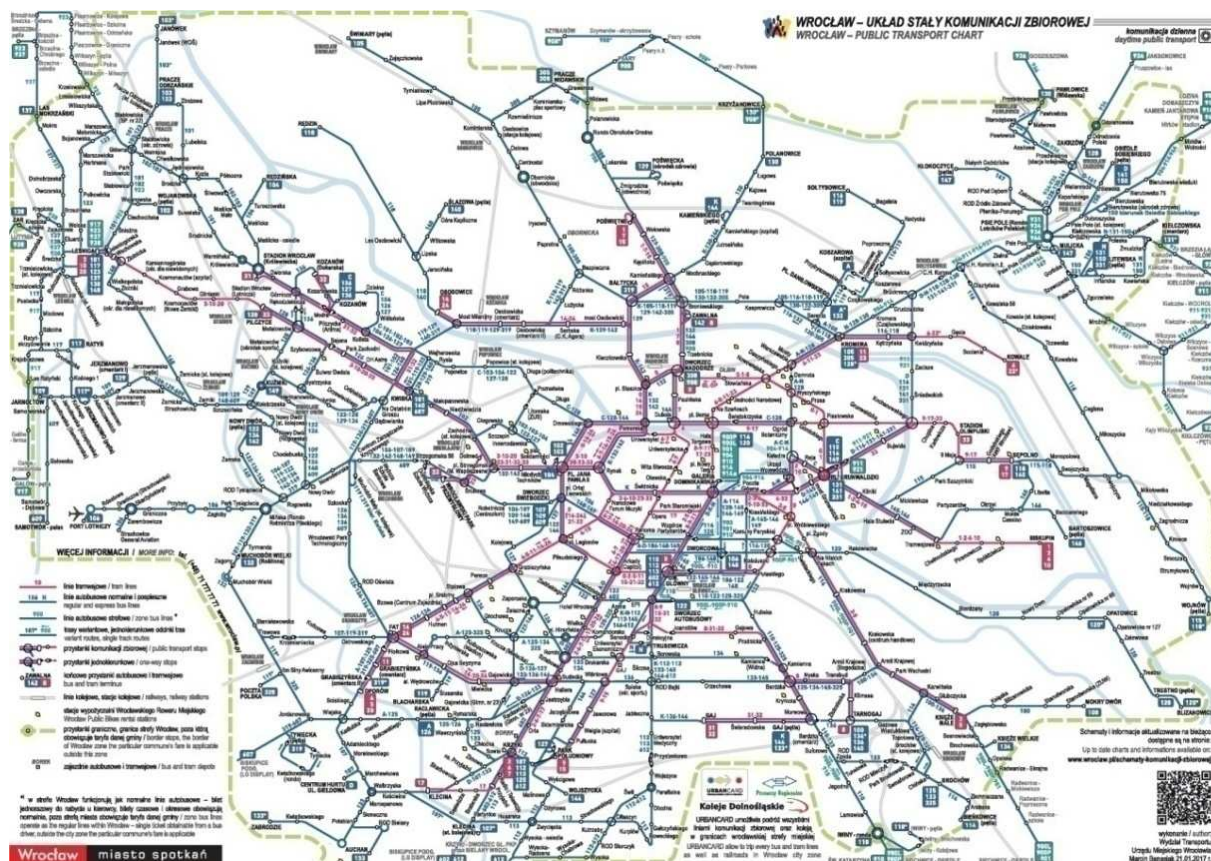
Zasadnicza sieć transportu publicznego, która jest w gestii miasta, obecnie składa się z:

- sieci torowisk tramwajowych o łącznej długości ok. 190 km toru pojedynczego, na której działają 22 linie o łącznej długości ok. 282 km,
- sieci 104 linii autobusowych, w tym 44 normalnych, 5 pośpiesznych, 5 szczytowych, 2 przyspieszonych, 4 podmiejskich, 20 komercyjnych, 17 strefowych, 6 gminy Kobierzyce i 2 gminy Czernica i 13 linii nocnych.

W sieci transportu publicznego znajduje się ok. 1700 przystanków, z których wiele tworzy węzły przesiadkowe. Na obszarze śródmiejskim strefy te w największej liczbie przypadków oddalone są od siebie o ok. 400 m, podczas gdy średni dystans międzyprzystankowy w całym mieście wynosi ok. 260 m – dla przystanków tramwajowych i 325 m – dla autobusowych.

Stan techniczny torów tramwajowych z rok na roku ulega poprawie. W 2014 r. ponad 77% torów tramwajowych było w stanie dobrym i bardzo dobrym, a 91% biegnie w wyseparowanych od innego ruchu korytarzach. Dodatkowo, w wyniku wprowadzenia systemu ITS, 89 skrzyżowań z sygnalizacją świetlną zapewnia priorytet dla ruchu tramwajowego.

Średnia prędkość komunikacyjna w 2014 r. na liniach tramwajowych wyniosła w dni robocze 17,8 km/h, a na autobusowych 23,1 km/h. Nie jest to wartość satysfakcjonująca, ponieważ standard wskazany we *Wrocławskiej polityce mobilności* to: dla tramwajów – co najmniej 20 km/h, a dla autobusów – powyżej 25 km/h.



Il. 13 Schemat komunikacji miejskiej we Wrocławiu (2017)

W 2015 r. przewóz pasażerów transportem publicznym realizowanym przez MPK wyniósł prawie 200 mln osób, co daje 0,85 podróży na mieszkańca w ciągu doby. Do tego dochodzi jeszcze ponad 2 mln pasażerów przewożonych w ramach porozumień międzygminnych. Liczba pasażerów wzrasta od kilku lat – w 2012 r. MPK przewiozło 183 mln pasażerów – co jest objawem pozytywnych zmian zachowań komunikacyjnych mieszkańców i wybierania podróży niesamochodowych. Jednak mimo że oferta transportu publicznego we Wrocławiu wciąż jest poprawiana, usprawniana i rozwijana, nie jest jeszcze dziś odbierana przez mieszkańców jako równorzędna alternatywa dla samochodu. Składa się na to wiele przyczyn, o których mówią mieszkańcy w przeprowadzanych z nimi wywiadach, ankietach i badaniach. Do najważniejszych problemów wskazywanych przez mieszkańców należą: podróżowanie w godzinach szczytu w tłoku, zbyt wysokie ceny biletów, zbyt długi czas podróży oraz czas oczekiwania na przystankach, co powiązane jest wprost z małą częstotliwością połączeń na wielu trasach i koniecznością przesiadania się, która wymaga pokonania kilku sygnalizacji świetlnych.

Rozkład zamieszkiwania we Wrocławiu oraz struktura miasta powoduje, że obsługa transportem publicznym, szczególnie tych oddalonych od centrum rejonów miasta, musi odbywać się za pomocą transportu „tamanego”, czyli opartego na przesiadkach, np. poprzez dojazd autobusem do węzła przesiadkowego, na którym krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych, albo też dojazd rowerem do węzła lub przystanku komunikacji zbiorowej. Dlatego też szczególnie ważne jest zorganizowanie wygodnych węzłów przesiadkowych zapewniających szybkie i komfortowe zmiany środka lokomocji, szczególnie w takich lokalizacjach, które są atrakcyjne dla różnych grup pasażerów.

Transport autobusowy odgrywa bardzo ważną rolę w tych rejonach miasta, gdzie mamy do czynienia z intensywnym zagospodarowaniem mieszkaniowym i gdzie nie ma alternatywy w postaci tramwaju. Do rejonów tych zaliczyć należy np. Psie Pole i Nowy Dwór, przy czym dla tego drugiego osiedla planuje się uruchomienie nowej trasy tramwajowej, dla której obecnie trwa proces projektowy. Uruchomienie trasy planuje się na 2019 rok.

*Wrocławska polityka mobilności* wskazuje jako główny kierunek i cel – zachęcanie do korzystania z transportu niesamochodowego, a transport publiczny jest w tej grupie najważniejszą alternatywą. Dlatego też oferta wrocławskiego transportu publicznego musi na tyle wyraźnie podnosić poziom usług, aby zdobywać kolejnych nowych klientów. Informacje uzyskane od mieszkańców wskazują, że najważniejsze czynniki, które zadecydowałyby o tym, że ktoś stanie się nowym klientem tramwaju czy autobusu, to: skrócenie czasu oczekiwania na przystanku, ograniczenie potrzeby przesiadek oraz skrócenie czasu dojścia pieszego do przystanków.

W chwili obecnej, w odniesieniu do aktualnego układu przystanków komunikacji publicznej, w izochronie 5 min, czyli 400 m dojścia do przystanku tramwajowego znajduje się 38,7% mieszkańców Wrocławia, natomiast w tej samej izochronie dojścia do przystanku autobusowego jest już ponad 79% mieszkańców. Sumaryczna dostępność pieszego do przystanków transportu publicznego wynosi 82,2%. Oznacza to, że ponad 520 tys. mieszkańców ma komfortowy do nich dostęp.

## 6.10 Kolej

Wrocław ma rozbudowaną sieć kolejową. Kolejową sieć TEN-T w węźle miejskim Wrocław tworzą odcinki wchodzące w skład magistrali E-30/C-E 30: w kierunku Zgorzelca (linia 275), w kierunku Opola (linia 132 z przeznaczeniem dla ruchu pasażerskiego oraz linia 277 z przeznaczeniem dla ruchu towarowego). Ponadto częścią sieci bazowej jest także odcinek magistrali E-59 (linia 271 w kierunku Poznania) wraz z linią obwodową 349 i zespołem łącznic w ramach węzła. Sieć kompleksowa tworzona jest przez pozostałe odcinki należące do magistrali E-59/C-E 59 (linia 273 w kierunku Szczecina i linia 276 w kierunku Międzyzlesia).

Wrocławski Węzeł Kolejowy tworzy ok. 178 km linii i łącznic kolejowych. Wśród nich są: 4 linie magistralne (linia 132, linia 271, linia 273, linia 275), 17 linii pierwszorzędnych, 2 linie drugorzędne (linia 285 i linia 292) oraz 1 linia znaczenia miejscowego (linia 326). WWK wewnątrz granic miasta skupia 10 szlaków kolejowych o zróżnicowanym znaczeniu, w tym:

- a) linie służące pociągom międzynarodowym:
  - kierunek katowicki z przedłużeniem na Wiedeń, Bałkany i Ukrainę,
  - kierunek berliński przez Zieloną Górę i przez Poznań,
  - kierunek praski przez Kłodzko i Międzyzlesie oraz jego wariant przez Wałbrzych,
  - kierunek lipski przez Legnicę prowadzący do Frankfurtu i Paryża,
  - kierunek warszawski z połączeniem do Moskwy,
- b) linie nie stanowiące powiązań zagranicznych:
  - linia dublująca kierunek opolski o znaczeniu wyłącznie dla transportu towarowego,
  - linia do Świdnicy przez Sobótkę, predysponowana do pełnienia funkcji rekreacyjnych,
  - linia do Trzebnicy, obsługująca połączenia aglomeracyjne.

Zidentyfikowanym już wiele lat temu problemem WWK jest odcinek od posterunku rozgałęźnego Wrocław Grabiszyn do stacji Wrocław Główny, uważany za tzw. wąskie gardło, które ogranicza w znacznym stopniu przepustowość, czyli zdolność przepustową odcinka linii w określonym czasie i z odpowiednią prędkością. Konieczne jest rozwiązanie problemu, polegające np. na wprowadzeniu nowoczesnych technik sterowania ruchem, które pozwoli na wzrost wykorzystania kolei do obsługi miasta i aglomeracji wrocławskiej.

W 1945 r. Dolny Śląsk miał najlepiej rozwiniętą sieć kolejową w Polsce. Już w 1848 r. z Wrocławia można było dojechać bezpośrednim pociągiem do Berlina, Drezna, Hamburga, Kolonii, Krakowa, Warszawy i Wiednia. W czasach PRL doszło do powolnego upadku dolnośląskich kolei – oczekujemy teraz na ich spektakularne odrodzenie. Kilka lat temu poważnie rozważane były plany budowy kolei dużych prędkości pomiędzy Warszawą, Wrocławiem, Łodzią i Poznaniem – tzw. Y, lecz w 2011 r. władze centralne zrezygnowały z tych planów z uwagi na koszty. Ale jednocześnie zakupiono pociągi Pendolino, które – nie wykorzystując swoich możliwości prędkościowych – kursują na zmodernizowanej linii kolejowej Wrocław–Częstochowa–Włoszczowa–Warszawa. Dzięki temu do stolicy jedziemy dziś w czasie trochę krótszym niż w latach 70. XX wieku. Niewątpliwie przełomem

w tym względzie byłaby budowa brakujących 40 km na odcinku Wrocław–Łódź, co docelowo mogłoby skrócić czas przejazdu do 2,5 godziny. Połączenie Wrocławia ze stolicą przez Łódź jest istotne nie tylko z powodu skrócenia czasu przejazdu dla wrocławian, wzmocniłoby także połączenie turystyczne, zwiększyło konkurencyjność wrocławskich uczelni i otworzyło je dla młodzieży z innych rejonów kraju. Niesatysfakcjonujące jest także kolejowe połączenie Wrocławia z bliską zagranicą. W ostatnim czasie zlikwidowano, a potem wznowiono w 2016 r., połączenie z Drezniem, a połączenia do Berlina lub Pragi nie można uznać za atrakcyjne. Niewątpliwie ogranicza to czasowo szansę rozwoju turystyki na Dolnym Śląsku.

Na obszarze Wrocławia zlokalizowane są trzy duże dworce kolejowe: Wrocław Główny, Wrocław Świebodzki i Wrocław Nadodrze. W latach 90. XX w. zamknięto dla ruchu pasażerskiego Wrocław Świebodzki oraz tory postojowe dla składów pociągów pasażerskich na stacji Wrocław Nadodrze.

Dworzec Wrocław Główny, po remoncie przeprowadzonym przed Euro 2012, jest jedną z piękniejszych wizytówek Wrocławia. Szczególnie pozytywna zmiana dotyczy samego budynku dworca i placu przeddworcowego po jego północnej stronie, przylegającego do ul. marsz. Józefa Piłsudskiego. Obszar ten cechuje wysoka jakość przestrzenna i funkcjonalna, dzięki której stał się reprezentacyjną bramą do miasta. Dworzec Wrocław Główny jest przy tym jedynym punktem dla podróżujących komunikacją kolejową zapewniającym możliwość przesiadki w celu kontynuowania podróży kolej i najważniejszym punktem, gdzie możliwa jest zmiana środka transportu. Podkreśla to węzłowy charakter okolic dworca dla komunikacji miejskiej, międzymiastowej, międzynarodowej. Jednak nie nastąpiła jeszcze pełna integracja poszczególnych systemów transportu. Dotyczy to południowej strony dworca i rejonu ul. Suchej, gdzie trwają przekształcenia związane z dworcem autobusowym. Niewątpliwie przyczyni się to do zapewnienia integracji tramwajowo-autobusowej, a w sensie wizerunkowym będzie postrzegane jako wykreowanie południowej kolejowej bramy do miasta.

Wykorzystanie kolei w połączeniach aglomeracyjnych i wewnątrzmiastowych jest jednym z priorytetów funkcjonowania miasta i aglomeracji. Istotnym problemem dla samego miasta jest jednak brak odpowiednich przystanków osobowych. Poprawę tej sytuacji przyniosło uruchomienie trzech nowych przystanków Wrocław Różanka, Wrocław Stadion i Wrocław Grabiszyn, których powstanie związane było m.in. z modernizacją linii E-59 oraz organizacją Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012. Były to jedne z pierwszych od wielu lat inwestycji kolejowych na terenie miasta, służących poprawie dostępności komunikacyjnej. Swój rozkwit przeżywa, uruchomiona przez władze województwa, zrewitalizowana linia kolejowa w kierunku Trzebnicy, co pokazuje, że oparcie obsługi aglomeracyjnej na kolei jest ze wszech miar uzasadnione.



Il. 14 Schemat połączeń kolejowych Kolei Dolnośląskich, stan wrzesień 2015

W 2012 r., na zlecenie PKP PLK, powstało *Studium Wykonalności dla przystosowania Wrocławskiego Węzła Kolejowego do obsługi kolei dużych prędkości oraz zapewnienia jego intermodalności z innymi środkami transportu*. Przyjęto w nim założenie, że wszystkie działania

modernizacyjne powinny przyczynić się do pogłębienia i przyspieszenia procesu integracji przestrzennej i gospodarczej miejscowości znajdujących się w obszarze WWK. W efekcie powinien powstać centralny dla regionu węzeł multimodalny, którego kluczowym elementem będzie kolej dużych prędkości. Jak wiadomo, zrezygnowano na razie z budowy kolei dużych prędkości do Wrocławia, jednakże przygotowane opracowanie studialne traktowane jest przez miasto jako kierunek zmian w układzie kolejowym wrocławskiego węzła na dalszą przyszłość.

W opracowaniu wskazano, że główne kierunki modernizacji WWK powinny polegać na:

- wykorzystaniu bogatej sieci kolejowej na terenie miasta do obsługi pasażerskiej,
- zintegrowaniu komunikacji kolejowej z miejskim transportem publicznym głównie poprzez powstanie nowych przystanków kolejowych,
- umożliwieniu rozwoju połączeń kolejowych aglomeracyjnych, również dla potrzeb obsługi wewnątrz miasta,
- zarezerwowaniu korytarza dla kolei dużych prędkości na kierunku Wrocław Brochów–Wrocław Główny–Oleśnica.

## 6.11 Lotnisko

W 1958 r. uruchomiono we Wrocławiu cywilne lotnisko na Strachowicach. Obecnie funkcjonuje pod nazwą Port Lotniczy Wrocław S.A. i należy do najlepiej rozwijających się lotnisk w Polsce.

W 2011 r., przed Mistrzostwami Europy w Piłce Nożnej Euro 2012, otwarto nowy terminal pasażerski lotniska. Dzięki temu jakość obsługi pasażerów uległa ogromnej poprawie, a lotnisko z roku na rok odprawia coraz więcej pasażerów oraz obsługuje nowe destynacje.

W 2014 r. lotnisko obsłużyło ponad 2 mln pasażerów przeprowadzając ok. 25 tys. operacji lotniczych. W porównaniu z rokiem 2010 jest to wzrost o ponad 20% pod względem liczby pasażerów.

W czerwcu 2015 r. port lotniczy obsłużył prawie 240 tys. podróżnych. To o ponad 15% więcej w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Wzrosty odnotowano we wszystkich segmentach połączeń lotniczych. Największy w segmencie sieciowych połączeń międzynarodowych.

Port lotniczy w 2015 r. realizował połączenia stałe z 35 miastami Europy, m.in.: Warszawą, Frankfurt nad Menem, Rzymem, Monachium, Kopenhagą, Londynem, Dublinem, Mediolanem, Barceloną, Brukselą, Dusseldorfem, Glasgow, Liverpool, Oslo i Sztokholmem.

Port lotniczy położony jest w sąsiedztwie węzła Autostradowej Obwodnicy Wrocławia Wrocław Lotnisko. Powiązanie z autostradą A4 oraz siecią dróg ekspresowych w kierunku Poznania i Warszawy, dzięki uruchomieniu w 2011 r. AOW, przyniosło lokalizacji lotniska na Strachowicach wiele dodatkowych korzyści w zakresie obsługi przewozów pasażerskich i towarowych. W tej chwili lotnisko realizuje połączenia lotnicze do dużych hubów, czyli portów lotniczych umożliwiających wygodne przesiadki i loty do Ameryki czy Azji.

Zasadniczej poprawie uległa także dostępność komunikacyjna portu lotniczego z obszaru śródmiejskiego, która obecnie realizowana jest poprzez przebudowaną ul. Graniczną. Co prawda, zabudowa i zagospodarowanie wzdłuż trasy dojazdowej nie zasługują na miano wyjątkowo reprezentacyjnych, ale przebudowa ul. Granicznej – nadanie jej alejowego charakteru oraz powstanie AOW – na korzyść zmieniła wizerunek dojazdu do lotniska. W najbliższych latach planuje się realizację tzw. Alei Stabłowickiej, czyli połączenia drogowego nowego terminala portu lotniczego ze Stadionem Miejskim oraz Osią Inkubacji i ul. Kosmonautów.

## 6.12 Ruch rowerowy. Trasy rowerowe

Sieć tras rowerowych we Wrocławiu obejmuje ponad 255 km tras o różnym charakterze: wydzielonych dróg, ciągów pieszo-rowerowych, pasów rowerowych oraz 99 km tras na wałach przeciwpowodziowych, które są istotnym elementem całego systemu. Nizinne i równinne ukształtowanie terenu Wrocławia sprzyja promocji roweru jako taniego, zdrowego i ogólnie dostępnego środka lokomocji, nie tylko w turystyce i rekreacji, ale przede wszystkim w odciążaniu

transportu samochodowego i zbiorowego w podróżach codziennych, w tym do pracy i do miejsca nauki. Wrocław posiada bardzo korzystne uwarunkowania dla komunikacji rowerowej – ciepły klimat, płaskie ukształtowanie terenu i dobrze rozplanowany układ urbanistyczny. Atutem miasta jest również wyjątkowo duża liczba studentów oraz ludzi młodych zatrudnionych w nowoczesnych firmach wspierających ekologiczne formy transportu oraz otwartość społeczeństwa na współczesne trendy ekologiczne.

W 2010 r. uchwalona została *Polityka rowerowa Wrocławia*, która jest elementem strategii rozwojowej miasta, mającej na celu zapewnienie wysokiej jakości życia w mieście. Założenia polityki przewidują wspieranie efektywnej i czystej formy transportu, jaką jest rower, który ma się stać alternatywnym środkiem transportu w mieście. Głównym wyzwaniem polityki jest dążenie do uzyskania 15% udziału ruchu rowerowego do 2020 roku. Uchwalona w 2013 r. *Wrocławska polityka mobilności* wskazuje rower – obok transportu zbiorowego – jako podstawę zrównoważonego transportu w mieście, który należy rozwijać i promować.

Obserwacje zachowań komunikacyjnych mieszkańców oraz badania pokazują, że z roku na rok rośnie liczba osób podróżujących po mieście rowerem. Badania przeprowadzone w latach 2010/2011 wykazały, że podróże rowerowe stanowią ok. 4% podróży w całym mieście. W strategicznych miejscach dojazdowych do centrum ruch rowerowy od 2011 r. wzrósł nawet dwukrotnie. Niewątpliwie jest to rezultat konsekwentnie prowadzonej polityki rowerowej, skutecznie dbającej o rozwój i funkcjonowanie transportu rowerowego w mieście, a polegającej m.in. na powiększaniu liczby i długości tras i połączeń rowerowych we Wrocławiu, ale także wielu akcji promocyjnych i edukacyjnych zachęcających mieszkańców do poruszania się rowerem.

Długość sieci tras rowerowych rośnie z roku na rok – od 202 km w 2012 r. do 255 km w 2016 r., a przestrzeń publiczna wzbogacana jest o kolejne parkingi dla rowerów. W 2012 r. ogólnie dostępnych było ponad 2700 miejsc postojowych, natomiast w 2016 r. już ponad 5800. Każdego roku wprowadza się wiele ulepszeń dla rowerzystów, które zachęcają mieszkańców do przesiadania się na rower. Szczególnie istotnym polem działań jest obszar centrum miasta, w którym rowerzyści i piesi są traktowani jako najważniejsi użytkownicy miejskiej przestrzeni publicznej.

Wrocław znajduje się na jednej z tras europejskiej sieci tras rowerowych EuroVelo – EuroVelo 9. Jest to jeden z planowanych elementów sieci rowerowej, łączący Morze Bałtyckie z Morzem Adriatyckim (Szlak Bursztynowy), przebiegający z Gdańska przez Czechy do Austrii, dalej do Słowenii i kończący się w Puli nad Adriatykiem. W 2006 r., przy aprobacie koordynatora EuroVelo została wyznaczona trasa EuroVelo 9 na obszarze Wrocławia. Dodatkowo przez Wrocław przebiega Rowerowy Szlak Odry – trasa rekreacyjna o znaczeniu ponadregionalnym.

Z przestrzennego punktu widzenia niezwykle istotną kwestią jest problem dostępności tras rowerowych oraz infrastruktury towarzyszącej. Często cechą ta ma decydujące znaczenie przy wyborze roweru jako środka transportu. Obecnie dostęp do najbliższej trasy podstawowej sieci tras rowerowych nie większy niż 100 m od miejsca zamieszkania ma ponad 230 tys. mieszkańców miasta, a gdyby uwzględnić jeszcze trasy w obrębie stref ruchu uspokojonego, to dostępność taką ma już ponad 380 tys. osób, czyli ponad 63% mieszkańców miasta. Skłania to do wniosku, że pod tym względem oferta tras rowerowych jest atrakcyjna.

Dla atrakcyjności transportu rowerowego w mieście ważny jest także czas dojazdu rowerem, w szczególności do centrum miasta, czyli umownie do rowerowych bram w centrum miasta, w którym usytuowanych jest wiele celów podróży. Bramy rowerowe w centrum zlokalizowane są na skrzyżowaniach wzdłuż ulic: Kazimierza Wielkiego, Grodzkiej, Piaskowej, św. Katarzyny i bł. Czesława. Są one wygodnymi punktami dostępności rowerowej do Starego Miasta, w obrębie którego ruch rowerowy odbywa już się na zasadach ogólnych. Obecnie czas dojazdu rowerem do bram centrum nieprzekraczający 30 min jest możliwy do osiągnięcia dla ponad 300 tys. osób, co stanowi 51% mieszkańców Wrocławia.

Istotny jest również czas dojazdu rowerem do miejsc, które pełnią funkcję węzłów przesiadkowych. Zaliczone do nich zostały stacje kolejowe, pętle tramwajowe, zespoły przystanków itp. Analiza wykazała, że czas dojazdu rowerem do tych miejsc nieprzekraczający 30 min jest możliwy do osiągnięcia dla ponad 410 tys. osób, co stanowi 69% mieszkańców Wrocławia. Istotne jest jednak,

że czas dojazdu rowerem do 10 min, czyli ten który uznaje się za najbardziej akceptowalny, ma już ponad 50% z osób objętych tą dostępnością.

Dla podkreślenia rangi transportu rowerowego w mieście i wskazania, jak istotną rolę może odgrywać w zaspokajaniu potrzeb komunikacyjnych mieszkańców, zbadano możliwość dotarcia do centrum miasta, wykorzystując 5-minutowy dojazd rowerem do parkingu B+R i przesiadkę na pętli na tramwaj. Ze wszystkich pętli tramwajowych, oprócz pętli Leśnica, dojazd łączony wynosi poniżej 30 min, co pokazuje, że taka forma transportu jest czasowo atrakcyjna dla podróży do centrum miasta.

### 6.13 Ruch pieszcy

Duży udział ruchu pieszego w ogólnej liczbie podróży w mieście jest jednym z najważniejszych czynników decydujących o przyjazności miasta dla mieszkańców. I nie chodzi tu tylko o ruch w obrębie centrum miasta, ale przede wszystkim o ten związany z funkcjonowaniem osiedli i ich lokalnych przestrzeni publicznych. To właśnie tam, w miejscu zamieszkania, zapada indywidualna decyzja o sposobie przemieszczania się, niezbędnego do zaspokojenia codziennej potrzeby podróży. Idealna sytuacja to taka, że kształt i organizacja naszego osiedla pozwala na zaspokajanie większości podstawowych potrzeb – związanych z np. dostępem do komunikacji publicznej, edukacją, zakupami czy zdrowiem – pieszo, w obrębie własnego osiedla. Dlatego tak ważne jest, aby dobrze planować atrakcyjne powiązania i rozwiązania przestrzenne dla pieszych, zachęcające do takich podróży i tworzące atrakcyjne przestrzenie publiczne – miasto żyjące ludźmi, nie zapominając przy tym o potrzebach osób o ograniczonej sprawności.

Ruch pieszych i sposób jego funkcjonowania ma wpływ na ocenę jakości życia w mieście. Miasta, które oferują rozwiązania przestrzenne przyjazne dla pieszych i osób o ograniczonej sprawności, są wysoko oceniane przez ich mieszkańców i gości oraz wskazywane jako warte zamieszkania.

W strukturze miasta da się wyszczególnić najważniejsze obszary działań przestrzennych istotne dla ruchu pieszego. Należą do nich:

- a) centrum miasta, a w nim wydzielone strefy piesze, woonerfy, promenady wzdłuż fosy miejskiej, system bulwarów i tras spacerowych na wałach przeciwpowodziowych wzdłuż rzek, bezkolizyjnie przejścia eliminujące różnego typu bariery dla pieszych,
- b) osiedla mieszkaniowe z wydzielonymi, osiedlowymi ciągami pieszymi, ulice w strefach zamieszkania,
- c) tereny zieleni i rekreacji, a w nich zielone promenady, ścieżki i trakty,
- d) powiązania piesze pomiędzy centrum miasta, osiedlami mieszkaniowymi oraz terenami zieleni i rekreacji, a także ważnymi elementami systemu transportowego, np. węzłami przesiadkowymi.

W ostatnich latach nastąpiła zasadnicza zmiana sytuacji w staromiejskim centrum miasta. Z roku na rok przybywało przestrzeni ulic przewidzianych wyłącznie dla pieszych lub pieszych i rowerzystów. To ta forma przemieszczania się jest preferowana w centralnej części miasta. Od lat prowadzi się wiele działań, które spajają centrum, tworząc atrakcyjną przestrzeń publiczną, zachęcającą do chodzenia pieszo.

W 2015 r. powołano we Wrocławiu koordynatora ds. rozwoju ruchu pieszego, na wzór koordynatora ds. rozwoju ruchu rowerowego, którego zadaniem jest dbałość o komfort i wysoką jakość infrastruktury dla ruchu pieszego i promowanie tej formy podróży jako jednego z najlepszych sposobów przemieszczania się w mieście.

### 6.14 Droga wodna

Transport rzeczny w kraju to układ związany przede wszystkim z dwiema rzekami: Wisłą i Odrą. Na górnym odcinku Odry Wrocław jest miejscem, które zaznacza się wyraźnie jako koncentracja urządzeń technicznych: stopni wodnych, kanałów, jazów, śluz, stoczní, a nawet przystani sportowych.

Wrocławski Węzeł Wodny (WWW) to obszar obejmujący akweny płynące wraz z wyrobiskami, portami i przyległymi terenami przybrzeżnymi. Akweny WWW stanowią: drogi wodne, kanały ulgi i pozostałe rzeki. We Wrocławiu drogami wodnymi są: Odra, Stara Odra, Kanał Miejski i Kanał Nawigacyjny. Łączna długość dróg wodnych w mieście to ok. 45 km.

System powiązań Odry z międzynarodową siecią korytarzy wodnych ma głównie znaczenie gospodarcze, a także umożliwia rozwój turystyki wodnej. Odra ma obecnie potencjalne połączenia we wszystkich kierunkach: na północ – przez Bałtyk, na wschód – w kierunku Wisły wzdłuż Warty, na zachód – przez kanały i na południe – po realizacji koncepcji połączenia Odry z Dunajem. Takie bogate powiązania mogą stać się w przyszłości szansą dla rozwoju turystyki wodnej.

Na końcowym etapie realizacji jest przebudowa doliny Odry prowadzona w ramach kompleksowej modernizacji WWW. Działania inwestycyjne polegały m.in. na poszerzeniu i udrożnieniu koryt i porządkowaniu międzywala, zwiększaniu przepustowości przekrojów mostowych, przebudowy jazów, przystosowaniu śluz – Różanka, Miejska i Rędzin – do przepuszczania wód powodziowych, przystosowaniu Kanału Miejskiego do przepuszczania wody kontrolnej oraz modernizacji bulwarów Odry środkowej. W odpowiedzi na działania modernizacyjne w dolinie Odry miasto przygotowało tzw. plany nasadzeń, które wskazały miejsca dla nowej zieleni, dzięki której dolina Odry – po modernizacji technicznej – odzyska swój zielony, malowniczy charakter.

W 2015 r. rozpoczęła się modernizacja doliny Widawy, również w ramach kompleksowej modernizacji WWW. Działania inwestycyjne polegają m.in. na modernizacji przelewu Odra–Widawa, porządkowaniu międzywala, zwiększaniu przepustowości przekrojów mostowych oraz przebudowie i budowie wałów.

We Wrocławiu czynny jest jeden port rzeczny – Port Miejski przy ul. Kleczkowskiej. Port Miejski nastawiony jest na przeładunek towarów, jednak nie wykorzystuje w pełni swojego potencjału, jaki daje Odra. Składa się na to kilka czynników, jednak najistotniejszy to bardzo słabe połączenia drogowe portu z najważniejszymi trasami tranzytowymi w mieście.

Pasażerska żegluga na Odrze tworzy układ niezależny w stosunku do głównego ruchu towarowego. Głównym jego ogniwem stała się przystań pasażerska obok mostu Zwierzynieckiego. Zlokalizowana jest ona w znacznej odległości, ok. 2 km, od centralnej części miasta, ale za to w pobliżu terenów rekreacyjnych obejmujących ZOO i park Szczytnicki. Uruchomiono także dodatkowe, mniejsze przystanie zlokalizowane w rejonie Starego Miasta i Ostrowa Tumskiego: przy bulw. Xawerego Dunikowskiego i na Wyspie Piasek. W otoczeniu centrum miasta znajduje się także wiele miejsc przy wodzie, które są atrakcyjne dla rozwoju aktywności wodnych. Jest to m.in. Zatoka Gondoli, obok Muzeum Narodowego – będąca reliktem fosi miejskiej, funkcjonująca obecnie jako przystań dla małych jednostek pływających, port przeładunku kruszywa obok mostu Grunwaldzkiego – u ujścia rzeki Oławy do Odry oraz sieć kanałów otaczających odrzańskie wyspy: Słodową, Piasek, Młyńską, Bielarską, Tamkę i Daliową.

### 6.15 Mieszkańcy o transporcie

Analizy preferencji komunikacyjnych mieszkańców Wrocławia oraz opinie na temat zagadnień transportowych w mieście przedstawiono w oparciu o: *Kompleksowe Badania Ruchu* (2010/2011), *Wrocławską Diagnozę Społeczną* (2014), *Badanie opinii mieszkańców Wrocławia na temat transportu miejskiego* (2015) oraz badania *Mieszkańcy na temat bieżącej oceny potencjału Wrocławia i strategii rozwojowych miasta* (2016). Preferencje zostały ocenione na podstawie ankiet przeprowadzonych w losowo wybranych gospodarstwach domowych.

Najważniejsze wnioski wynikające z badań to (KBR 2010/2011):

- 9,5% gospodarstw domowych posiada 2 lub więcej aut, a 40,2% nie posiada ich w ogóle,
- średnia liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe – 2,26 os.,
- ruchliwość ogólna mieszkańca Wrocławia wynosi 1,87 podróży/dobę,
- najbardziej ruchliwi są mieszkańcy Księży – 2,18 podróży/dobę, Kozanowa – 2,13 podróży/dobę i Zakrzowa – 2,11 podróży/dobę,

- podstawowym celem podróży jest dom – 45% podróży,
  - drugim celem podróży jest praca – 21% podróży,
  - podróże piesze stanowią w dzień powszedni 18,7% podróży,
  - podróże samochodem stanowią 41,4% podróży (50,9% podróży niepieszych),
  - podróże samochodem najchętniej wybierają mieszkańcy Leśnicy – 77% i Żernik – 70%,
  - udział podróży rowerowych wynosi 4,4% w dzień powszedni, Wrocław jest liderem w porównaniu z innymi miastami kraju – w Gdańsku wynosi on 2% (2009), w Warszawie 1% (2005),
  - udział podróży komunikacją zbiorową wynosi w dzień powszedni 34,7% (43% podróży niepieszych), udział podróży komunikacją zbiorową jest bardzo niski – nawet w porównaniu z innymi miastami w kraju – w Poznaniu w 2000 r. wynosił on już 42%, w Warszawie w 2005 r. – 70%,
  - podróże komunikacją zbiorową najchętniej wybierają mieszkańcy Podwała – 66,9% i Ołbina – 57,9%,
  - dzieci w wieku szkolnym (6–15 lat) w dzień powszedni podróżują najczęściej pieszo (57%), co potwierdza jedynie, że rodzice, dokonując wyboru szkoły dla dziecka, kierują się przede wszystkim odległością od domu; na drugim miejscu jest podróż samochodem (21,6%), co związane jest z podwożeniem dzieci przez rodziców; optymistyczna jest wielkość podróży wykonywanych komunikacją zbiorową, czyli autobusem miejskim, tramwajem lub autobusem + tramwajem – 17,9%; przy odpowiednio szeroko zakrojonych działaniach propagujących jazdę komunikacją zbiorową jest szansa wykształcenia w młodych ludziach zachowań proekologicznych i tym samym zmniejszenia chęci podróżowania samochodem, gdy osiągną wiek produkcyjny,
  - średni czas podróży mieszkańca Wrocławia w dzień powszedni wynosi 30 min 2 s,
  - podróże wykonywane samochodem trwają średnio 32 min 41 s,
  - najdłuższe podróże wykonują mieszkańcy Zakrzowa – 38 min 28 s, a najkrótsze mieszkańcy Starego Miasta – 20 min 15 s,
  - godziny szczytu: szczyt poranny: 7.30–8.30, szczyt popołudniowy: 16.00–17.00.
- Natomiast preferencje mieszkańców kształtują się w następujący sposób (KBR 2010/2011):
- najważniejsze cechy charakteryzujące komunikację zbiorową to: cena biletów – 10%, czas podróżowania – 9,8%, czas oczekiwania na przystankach – 9,5% i punktualność – 9,3%,
  - mieszkańcy (34,6%) na pierwszym miejscu raczej źle ocenili czas podróży, najwięcej złych ocen (56,4%) tej cechy uzyskano w grupie gospodarstw posiadających 3 samochody i więcej,
  - z działań miasta w zakresie komunikacji zbiorowej za najważniejsze uznano: modernizację istniejących tras tramwajowych – 52,8% i rozbudowę systemu transportowego o nowe trasy – 54,6%,
  - rozbudowę systemu transportowego o nowe trasy tramwajowe za bardzo ważne uznało aż 85,7% mieszkańców Leśnicy,
  - najważniejsze cechy charakteryzujące komunikację samochodową to: zatłoczenie ulic – 28,8%, warunki parkowania – 18,7%, bezpieczeństwo jazdy – 16,9% i bezpieczeństwo osobiste – 16%,
  - mieszkańcy (81%) na pierwszym miejscu źle ocenili zatłoczenie, następnie warunki parkowania (66,8%); można zaobserwować, że im większa liczba samochodów w gospodarstwie domowym, tym udział złych ocen dotyczących zatłoczenia i warunków parkowania jest większy,
  - najbardziej niezadowoleni z zatłoczenia i warunków parkowania są mieszkańcy Żernik – 95,2% i Psiego Pola – 82,8%, natomiast najmniej złych ocen dotyczących warunków parkowania uzyskano wśród mieszkańców Starego Miasta – 4,7%,

- z działań miasta w zakresie komunikacji samochodowej za najważniejsze uznano: budowę nowych tras obwodowych – 71,5%, remonty ulic – 70,6%; 50,8% mieszkańców uznało ograniczenie ruchu samochodowego w centrum za bardzo ważne, a 27,3% – za ważne; największy udział oceny „bardzo ważne” (63,6%) uzyskano w grupie gospodarstw posiadających 3 i więcej aut,
- ograniczenie ruchu samochodowego w centrum za bardzo ważne uznało aż 93% mieszkańców Starego Miasta, a następnie Leśnicy – 84,7% oraz Osobowic – 71,4% i Zakrzowa – 71,2%,
- działania uznane za bardzo ważne wskazane przez mieszkańców rejonów najczęściej to:
  - modernizacja istniejących tras – rejon: Stare Miasto, Osobowice, Leśnica, Psie Pole,
  - rozbudowa systemu tras tramwajowych – rejon: Stare Miasto, Osobowice, Maślice, Leśnica,
  - modernizacja linii kolei podmiejskiej – rejon: Maślice, Leśnica, Stare Miasto, Psie Pole,
  - wydzielenie pasów autobusowych – rejon: Stare Miasto, Psie Pole, Sępólno, Maślice,
  - pierwszeństwo dla autobusów i tramwajów w sygnalizacji świetlnej – Osobowice, Stare Miasto, Psie Pole, Zakrzów,
- najwięcej ocen „bardzo ważne” dla modernizacji kolei podmiejskiej uzyskano w Leśnicy – 83,3%, Maślicach – 83,1% i na Psim Polu – 72,4%,
- jako najważniejsze cechy związane z komunikacją zbiorową wskazano (oprócz ceny biletów) w dużej większości te, które związane są z czasem: czas podróżowania, punktualność kursowania i czas oczekiwania na przystankach, czas podróżowania najgorzej ocenili mieszkańcy rejonu Wojszyc oraz Osobowic i Podwala, czas oczekiwania na przystankach najgorzej ocenili mieszkańcy rejonu Wojszyc, Oporowa i Leśnicy,
- najważniejsza cecha charakteryzująca komunikację rowerową to: układ tras rowerowych – 24,7%, bezpieczeństwo jazdy – 24,6%,
- z działań miasta w zakresie komunikacji rowerowej za najważniejsze uznano budowę nowych tras rowerowych – 52,1%,
- w stosunku do wszystkich cech komunikacji rowerowej najczęściej wskazywano ocenę „ani dobrze ani źle”,
- 68,3% respondentów pozytywnie oceniło wprowadzenie uprzywilejowania w Śródmieściu dla komunikacji autobusowej i tramwajowej,
- uprzywilejowanie dla komunikacji pieszej i rowerowej w Śródmieściu pozytywnie oceniło 52,7%,
- System Płatnego Parkowania dobrze oceniło tylko 16,3% respondentów, a jego rozszerzenie – zaledwie 9,5%; za jego likwidacją opowiedziało się 26,2% ,
- dla 81,8% respondentów wprowadzenie systemu opłat za parkowanie nie wpłynęło na częstotliwość korzystania z samochodu,
- 64,9% respondentów pozytywnie oceniło rozmieszczenie przystanków komunikacji zbiorowej,
- 70,6% opowiedziało się za wspólnymi przystankami tramwajowo-autobusowymi,
- w ocenie rozwiązań dotyczących długości linii komunikacji zbiorowej i częstości kursowania żadne ze wskazanych rozwiązań nie zdobyło przeważającej większości punktów, najwięcej (35,5%) przyznano propozycji: linie komunikacji zbiorowej łączące osiedla z centrum ze średnią częstotliwością.

W 2015 r. przeprowadzono badanie preferencji mieszkańców dotyczące transportu miejskiego. Badanie to jest jednym z elementów monitoringu realizacji *Wrocławskiej polityki*

*mobilności*. Wykazało ono, że ponad połowa ankietowanych mieszkańców opowiedziała się za ograniczaniem ruchu samochodowego w centrum. Ponad 66% badanych wspiera podejście polegające na wprowadzaniu pierwszeństwa w ruchu dla transportu zbiorowego, nawet kosztem transportu samochodowego, przy czym niespełna połowa badanych pozytywnie ocenia wszelkie zmiany, jakie zaszły w ciągu ostatnich lat, mające na celu zwiększenie pierwszeństwa transportu zbiorowego nad ruchem samochodowym.

Prawie 90% respondentów popiera rozwój infrastruktury rowerowej. Porównanie przywołanego badania z wcześniejszymi wynikami z *Kompleksowych Badań Ruchu* (2010/2011) pokazuje, że poziom akceptacji dla uprzywilejowania komunikacji zbiorowej i rozwoju infrastruktury rowerowej wśród mieszkańców Wrocławia wzrasta, co można uzasadnić wzrostem świadomości komunikacyjnej i odpowiedzialności za jakość życia w mieście.

Kolejne badania – przeprowadzone w 2016 r. w ramach prac nad „Strategią 2030”, potwierdzają, że obrany kierunek polegający na promowaniu i wspieraniu transportu zbiorowego kosztem transportu indywidualnego, jest tym, czego oczekuje większość mieszkańców. Procent badanych wskazujących taki kierunek dla transportowej polityki miasta wzrósł już do 67,9%.

## 6.16 Wnioski

Obszar funkcjonalny Wrocławia wymaga przede wszystkim zastosowania zintegrowanych rozwiązań w zakresie transportu publicznego, ze szczególnym nastawieniem na kolej.

System transportowy Wrocławia należy planować zgodnie z hasłem „Wrocław miastem zrównoważonej mobilności” w taki sposób, aby rozwiązania wskazywały wyraźnie na priorytet dla transportu niesamochodowego: komunikacji zbiorowej, ruchu rowerowego i pieszego.

Jednym z najistotniejszych elementów polityki przestrzennej w zakresie transportu powinna być integracja systemu transportowego miasta i obszaru funkcjonalnego.

Nowe elementy struktury miejskiej, szczególnie o funkcji mieszkaniowej, należy kreować tam, gdzie zapewniona jest dobra dostępność transportu zbiorowego, a obszar przyjazny jest pieszym, rowerzystom i osobom o ograniczonej sprawności.

Konieczne jest zaplanowanie docelowego układu dróg krajowych i wojewódzkich na terenie Wrocławia.

W obsłudze transportowej miasta i obszaru funkcjonalnego należy maksymalnie wykorzystać potencjał WWK.

System tras rowerowych we Wrocławiu należy nadal rozwijać jako równorzędny system transportowy zintegrowany z innymi systemami, w szczególności niesamochodowymi.

## Rozdział 7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W ramach uwarunkowań dotyczących infrastruktury technicznej miasta opisano zasady funkcjonowania systemów zaopatrzenia mieszkańców w wodę, gaz, elektroenergetykę, ciepło oraz systemów odbioru ścieków komunalnych, deszczowych i roztopowych. Określono również zasady funkcjonowania systemu gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów.

### 7.1 Zaopatrzenie w wodę

Podstawowym źródłem wody surowej jest rzeka Oława, zasilana systemem przerzutowym wodą z Nysy Kłodzkiej, ujmowaną z jazu piętrzącego w Michałowie i prowadzoną otwartym kanałem do Jaczkowic. System ten gwarantuje zaspokojenie aktualnego i przewidywanego zapotrzebowania na wodę do celów komunalnych i gospodarczych. Zaopatrzenie miasta w wodę oparte jest na:

- a) ujęciach wody powierzchniowej, z głównym ujęciem „Czechnica” na rzece Oławie, zlokalizowanym w Siechnicach,
- b) ujęciach wody infiltracyjnej, znajdujących się na terenach wodonośnych usytuowanych wzdłuż rzeki Oławy, w południowo-wschodniej części miasta i w gminie Siechnice,

zasilanych wodą z rzeki Oławy za pośrednictwem pompowni „Czechnica”, funkcjonujących jako część systemu infiltracyjnego obejmującego rowy rozprowadzające, stawy infiltracyjne oraz grupę studni poborowych, z których woda doprowadzana jest do studni zbiorczych stacji pomp „Świątniki”,

- c) ujęciu wody głębinowej trzeciorzędowej w Leśnicy, w rejonie ul. Polkowickiej, złożonym z trzech studni.

Dla terenów ujęć, Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, utworzono strefę ochronną ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowaną na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (obowiązuje Rozporządzenie nr 6 poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające uprzednie Rozporządzenia dotyczące ww. stref).

Funkcjonują trzy zakłady uzdatniania wody (ZUW):

- a) zakład „Mokry Dwór”, położony w gminie Siechnice, zaopatrywany w wodę z ujęć powierzchniowych w Czechnicy poprzez pompownię „Czechnica”,
- b) zakład „Na Grobli”, zaopatrywany w wodę z ujęć infiltracyjnych położonych na terenach wodonośnych przez stacje pomp „Świątniki” i „Bierdzany”,
- c) zakład uzdatniania wody „Leśnica”, zaopatrywany w wodę z ujęć wód podziemnych, o niewielkich zdolnościach produkcyjnych.

Wyróżnia się cztery strefy zasilania, zaopatrujące mieszkańców miasta Wrocławia w wodę:

- a) strefę zasilania „Mokry Dwór”, obejmującą wschodnią i południową część miasta,
- b) strefę zasilania „Grobla”, obejmującą Stare Miasto, południową część osiedli Różanka i Osobowice oraz część Popowic,
- c) strefę mieszaną „Mokry Dwór – Grobla”, obejmującą obrzeże Starego Miasta i osiedla: Lipa Piotrowska, Osobowice, Różanka w północnej części miasta,
- d) strefę mieszaną „Mokry Dwór – Leśnica”, obejmującą osiedle Leśnica i przyległe tereny.

W skład systemu dystrybucji wody wchodzi:

- a) magistralna sieć wodociągowa, powiązana w układzie pierścieniowym, obejmująca:
  - cztery magistrale wyprowadzone z Zakładu Produkcji Wody „Na Grobli”, to jest: w kierunku zachodnim – magistralę  $\varnothing 1200$  mm, w kierunku północnym – magistralę  $\varnothing 900$  mm, w kierunku południowym – magistralę  $\varnothing 762$  mm, w kierunku wschodnim – magistralę  $\varnothing 1000$  mm z dwoma odgałęzieniami  $\varnothing 800$  mm,
  - trzy magistrale wyprowadzone z Zakładu Produkcji Wody „Mokry Dwór” 2 x  $\varnothing 1200$  mm, łączące się odgałęzieniami z magistralą południową i wschodnią oraz magistrala północna  $\varnothing 800$  mm,
  - dodatkowo z Zakładu Produkcji Wody „Mokry Dwór” wyprowadzona jest magistrala  $\varnothing 500$  mm zasilająca w wodę miasto Oławę i część gminy Siechnice,
- b) pompownia strefowa przy ul. Bystrzyckiej, podnosząca ciśnienie wody dla osiedli: Nowy Dwór, Kozanów-Gądów i Kuźniki,
- c) rozdzielcza sieć wodociągowa, zaopatrująca poszczególnych odbiorców za pośrednictwem przyłączy.

Ilość pobranego surowca wyniosła w 2014 r.:

- wody powierzchniowej – 25,7 mln  $m^3$  (ok. 70,3 tys.  $m^3/d$ ),
- wody infiltracyjnej – 19,5 mln  $m^3$  (ok. 53,5 tys.  $m^3/d$ ),
- wody głębinowej – 0,08 mln  $m^3$  (ok. 0,22 tys.  $m^3/d$ ).

łącznie: 45,3 mln  $m^3$  (ok. 124,0 tys.  $m^3/d$ ).

Dostawy wody uzdatnionej wyniosły w 2014 r.:

- z Zakładu Uzdatniania Wody „Mokry Dwór” – 24,3 mln  $m^3$  (ok. 66,6 tys.  $m^3/d$ ),
- z Zakładu Uzdatniania Wody „Na Grobli” – 18,2 mln  $m^3$  (ok. 50,0 tys.  $m^3/d$ ),
- ze Stacji Uzdatniania Wody „Leśnica” – 0,08 mln  $m^3$  (ok. 0,21 tys.  $m^3/d$ ).

łącznie: 42,6 mln  $m^3$  (ok. 116,8 tys.  $m^3/d$ ).

Klienci Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) rozliczani są według wskazań wodomierzy głównych.

Struktura sprzedaży wody i odbioru ścieków:

- 74% stanowi grupa taryfowa „gospodarstwa domowe” (w tym: 46,2% – wspólnoty mieszkaniowe, 34,1% – spółdzielnie mieszkaniowe, 14,8% – domki jednorodzinne, 7,9% – inne),
- 21% stanowi grupa taryfowa „pozostali odbiorcy” (w tym: 41,6% – handel i usługi, 16,8% – szkolnictwo, 7,6% – służba zdrowia, 7,4% – przedsiębiorstwa przemysłowe, 26% – inne).

Jakość wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi jest zgodna z obowiązującymi normami. Nieliczne przypadki przekroczenia norm są krótkotrwałe. Na terenach wodonośnych i w strefie przyległej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów wynikające z regulacji prawnych.

Obserwuje się spadek zapotrzebowania na wodę, co wynika m.in. z restrukturyzacji przemysłu i wzrostu opomiarowania odbiorców indywidualnych. Sytuacja ta oraz wysokie zdolności produkcyjne zakładów uzdatniania wody uzasadniają zaopatrywanie w wodę także odbiorców spoza miasta.

Do potencjalnych źródeł zaopatrywania miasta w wodę pitną należą zasoby wód podziemnych zlokalizowane poza granicami miasta.

## 7.2 Odprowadzanie ścieków

### 1. Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna

W centralnej i południowej części Wrocławia dominuje system kanalizacji ogólnospławnej odbierającej ścieki sanitarne oraz wody opadowe i roztopowe, bazujący na historycznym układzie sieci. Na pozostałym obszarze oraz na osiedlach kanalizowanych współcześnie funkcjonuje kanalizacja rozdzielcza, czyli odrębna kanalizacja sanitarna oraz kanalizacja deszczowa.

Trzon systemu stanowią główne kolektory ściekowe, ogólnospławne: Odra, Ślęza, Bystrzyca, Południowy, Północny, Zachodni.

Z uwagi na ukształtowanie terenu w systemie odprowadzania ścieków funkcjonuje 41 pompowni ścieków komunalnych i 1 przepompownia wód opadowych. Przepompownie sanitarne i ogólnospławne przepompowują średnio, licząc razem z pompownią główną Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków Janówek, ok. 82 mln m<sup>3</sup> ścieków rocznie.

W systemie kanalizacyjnym miasta Wrocławia wyróżnić można 3 główne zlewnie kanalizacyjne:

- a) zlewnia przepompowni „Port Północ”, obsługująca północne rejony miasta oraz część centrum na północ od rzeki Odry, ścieki z tej zlewni poprzez system przepompowni lokalnych i kolektorów zbiorczych kierowane są do pompowni „Port Północ” przy ul. Kleczkowskiej, a następnie do kolektora Odra i do Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków (WOŚ),
- b) zlewnia przepompowni „Port Południe” obsługująca centralne i południowe rejony miasta, ścieki z tej zlewni poprzez system przepompowni lokalnych i kolektorów zbiorczych kierowane są do pompowni „Port Południe” przy ul. Długiej, a następnie do kolektora Odra i do WOŚ,
- c) zlewnia bezpośrednia WOŚ oparta na kolektorach grawitacyjnych Odra, Bystrzyca i Ślęza, obsługująca południowe i zachodnie dzielnice miasta.

Do obsługi mieszkańców terenów nieskanalizowanych przygotowano 3 zbiorcze punkty odbioru ścieków: Ciężyn, Pracze Odrzańskie i Dobra.

Ścieki odbierane są również z gmin sąsiadujących z Wrocławiem na podstawie umów i porozumień zawartych z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji S.A. MPWiK świadczy usługi w zakresie odbioru ścieków dla odbiorców w gminach Długołęka, Czernica, Wisznia

Mała oraz kilku miejscowości w gminach Siechnice i Kobierzyce. W roku 2013 odebrano ok. 1,65 mln m<sup>3</sup> ścieków.

Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków Janówek jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną z chemicznym wspomaganie usuwania związków fosforu.

Przepustowość oczyszczalni zgodnie z założeniami projektowymi wynosi:

- $Q_{\max d} = 170\,000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- $Q_{\text{śr d}} = 155\,000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- $Q_{\max h} = 8\,000 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- $Q_{\max \text{ pogody deszczowej}} = 9\,500 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Równoważna liczba mieszkańców (RLM) oczyszczalni wynosi 1 050 000.

Do kanalizacji miejskiej odprowadzane są m.in. ścieki przemysłowe pochodzące z takich obiektów jak: szpitale, obiekty produkcji chemicznej, hutniczej, elektromechanicznej, spożywczej, obiekty usługowe. Obniża się ilość ścieków przemysłowych, w których zostały przekroczone dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń.

Odpady z procesów oczyszczania ścieków i eksploatacji systemu kanalizacyjnego są unieszkodliwiane na terenie WOŚ przy ul. Janowskiej bądź poza terenem oczyszczalni – przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia.

Część sieci kanalizacyjnej pochodzi sprzed kilkudziesięciu lat i wymaga podjęcia działań naprawczych. Jednakże prowadzony przez MPWiK od wielu lat program modernizacji i przebudowy sieci pozwala na zapewnienie mieszkańcom Wrocławia świadczenia usług odbioru ścieków na odpowiednio wysokim poziomie. Planowane działania inwestycyjne oprócz rozbudowy sieci na nowo powstających osiedlach obejmą również renowację i przebudowę głównych kanałów, sukcesywnie zwiększając bezpieczeństwo systemu.

Na obszarach niewyposażonych w kanalizację sanitarną ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są w większości do zbiorników bezodpływowych.

## 2. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w mieście

### 1) Kanalizacja deszczowa

Aktualnie nie ma jednego właściciela i administratora układu odprowadzania wód opadowych we Wrocławiu. Odpowiedzialność za poszczególne elementy systemu jest rozproszona.

Podmioty zarządzające poszczególnymi elementami systemu to: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW), Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych (DZMiUW), Zarząd Zieleni Miejskiej (ZZM), Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. (MPWiK), Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).

Na podstawie pozyskanych danych zewidencjonowano łącznie 555 km sieci deszczowej, 146 km przyłączy oraz 150 szt. wylotów do odbiorników (rowy, rzeki).

W latach 2014–2015 MPWiK przeprowadziło szczegółową inwentaryzację 65 km sieci deszczowej. W ramach inwentaryzacji wykonano weryfikację lokalizacji sieci, średnicy, materiału oraz długości. Określono również stan techniczny sieci i urządzeń oraz wyznaczono miejsca, które należy poddać inspekcji telewizyjnej. Inwentaryzację przeprowadzono na terenie Wielkiej Wyspy, Karłowic oraz Osobowic.

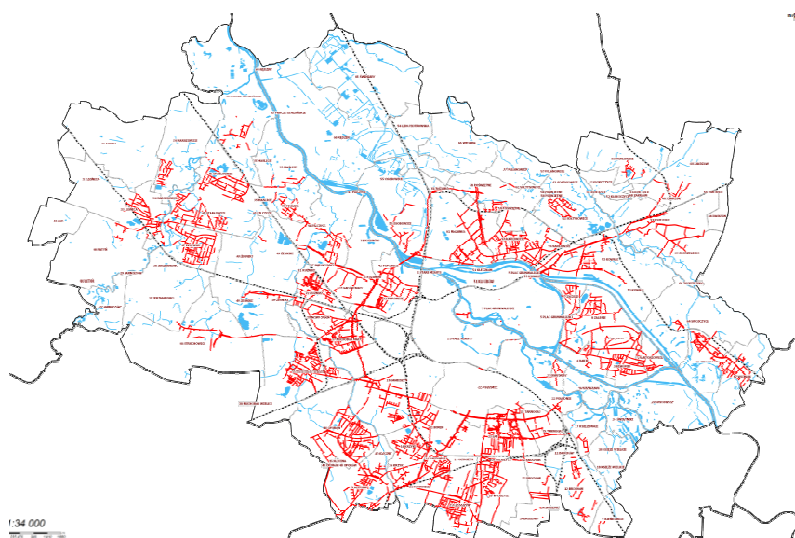
Od maja 1995 r. do końca kwietnia 2014 r. przebadano 3283 odcinków kanalizacji deszczowej o łącznej długości ok. 110,7 km. Dla porównania w okresie ostatnich ok. 2,5 roku inspekcji telewizyjnej poddano 4778 odcinków kanalizacji ogólnospławnej o łącznej długości ponad 179 km oraz 13 507 odcinków kanalizacji ściekowej o łącznej długości ponad 500 km.

W wyniku przeprowadzonej inspekcji telewizyjnej można stwierdzić, że kanalizacja deszczowa, pomimo że działa tylko okresowo z uwagi na nieregularność dopływu ścieków deszczowych, jest podobnie narażona na uszkodzenia i podatna na awarie jak przewody pracujące w systemie ogólnospławnym czy kanały ściekowe. Awariom ulegają nie tylko stare odcinki kanalizacji wykonane kilkadziesiąt lat temu z cegły lub kamionki, lecz również nowe przewody z tworzyw sztucznych oddane do użytku stosunkowo niedawno. Stan techniczny kanalizacji deszczowej, na

podstawie wykonanej inspekcji telewizyjnej, należy ocenić jako dostateczny, natomiast ze względu na wieloletnie zaniedbania w zakresie eksploatacji sieci stwierdzono dużą ilość zanieczyszczeń, osadów oraz zatorów, które przyczyniają się do zmniejszenia przepustowości sieci. Sieć kanalizacji deszczowej odprowadza wody deszczowe do rzek i rowów oraz do kanalizacji ogólnospławnej. Na terenie miasta istnieje sieć rowów melioracyjnych stanowiących dopływy rzek i cieków w poszczególnych zlewniach:

Zlewnia	Długość rowów (m)
Bystrzycy	195528
Ślęzy i Kasiny	95550
Ługowiny	30888
Widawy i Dobrej	140230
Brochówki	55045
Odry i Oławy	189040
Ogółem	706281

Tab. 2 Rzeki i ciek na terenie miasta



Il. 15 Schemat kanalizacji deszczowej miasta Wrocławia

Na rys. nr 16 *Studium* przedstawiono główne kanały deszczowe, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

## 2) Zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi

We Wrocławiu realizuje się zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi, w tym roztopowymi, choć obecnie nie jest ono jeszcze dostatecznie rozwinięte.

Zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi polega na stosowaniu zasady zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe.

Do technik, za pomocą których realizowana jest zasada zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, zalicza się m.in.:

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości lub zlewni do celów gospodarczych, do nawadniania terenów zieleni oraz do wykorzystania w obiektach małej architektury i rekreacyjnych,

- ograniczenie stosowania powierzchni nieprzepuszczalnych oraz obniżanie stopnia szczelności powierzchni odwadnianych,
- stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych do gruntu, retencji oraz pełniących obie te funkcje, w tym naziemnych i podziemnych zbiorników retencyjnych, zbiorników chłonnych, rowów trawiastych, rowów infiltracyjnych, niecek i studni chłonnych, skrzynek retencyjno-infiltracyjnych, suchych zbiorników i zbiorników ze stałym przepływem,
- zwiększenie szerokości pasów drogowych dla powierzchniowej infiltracji oraz retencionowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych z nawierzchni dróg i z terenów przyległych,
- podczyszczanie wód opadowych z terenów zanieczyszczonych za pomocą oczyszczalni hydrofitowych i innych urządzeń,
- wykorzystywanie zieleni do retencji i parowania, w tym tworzenie ogrodów deszczowych oraz zielonych dachów i ścian.

### 7.3 Gospodarka odpadami

Proces gospodarowania odpadami obejmuje:

- zbieranie:
  - odpadów zmieszanych w pojemnikach lub workach,
  - odpadów gromadzonych selektywnie w pojemnikach, workach lub zestawach pojemników, takich jak: szkło, papier i tektura, zmieszane odpady opakowaniowe, w tym tworzywa sztuczne, metale i opakowania wielomateriałowe i odpady zielone,
  - odpadów w punktach selektywnego zbierania odpadów komunalnych, do których przekazuje się w szczególności papier i tekturę, tworzywa sztuczne, metale, opakowania wielomateriałowe, szkło, odpady zielone, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, odpady budowlane i rozbiórkowe, zużyte opony, przeterminowane leki i chemikalia, termometry rtęciowe, odzież i tekstylia,
  - mebli i innych odpadów wielkogabarytowych; przekazuje się je do odebrania, umieszczając je w odpowiednio oznaczonych pojemnikach, ustawianych okresowo przez gminę w miejscach ogólnodostępnych,
  - przeterminowanych leków; przekazuje się je do odebrania, umieszczając je w odpowiednio oznaczonych pojemnikach, ustawionych w aptekach prowadzących zbieranie takich odpadów,
- odbiór odpadów zmieszanych i ich transport do Regionalnych Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych, zlokalizowanych poza miastem, w tym z wykorzystaniem stacji przeładunkowych,
- recykling odpadów, w szczególności odpadów zbieranych selektywnie,
- odbiór odpadów gromadzonych selektywnie, wtórne sortowanie, pakietowanie i transport do instalacji recyklingu,
- instalacje do unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
- stacje demontażu pojazdów,
- składowanie stabilizatu wytworzonego w instalacjach mechaniczno-biologicznego przetwarzania (MBP), na składowiskach odpadów ulokowanych poza miastem,
- składowanie odpadów przemysłowych na składowiskach odpadów ulokowanych poza miastem lub na terenach zakładów.

W mieście znajdują się m.in. następujące obiekty związane z gospodarką odpadami – czynne obiekty i instalacje związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, którymi są:

- a) stacja przeładunkowa odpadów wraz z sortownią odpadów komunalnych i linią do produkcji paliw alternatywnych przy ul. Szczecińskiej, oraz dwie stacje przeładunkowe przy ul. Jerzmanowskiej,
- b) kompostownia odpadów zielonych przy ul. Janowskiej,
- c) instalacje do przetwarzania odpadów budowlanych przy ulicach: Jerzmanowskiej, Wiaduktowej i Wagonowej,
- d) 2 Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ulicach: Janowskiej oraz Kazimierza Michalczyka,
- e) składowisko odpadów ściekowych przy ul. Janowskiej,
- f) inne obiekty związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, prowadzone przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów oraz ok. 30 mniejszych obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów.

Tereny byłych miejsc gromadzenia odpadów znajdują się przy ulicach: Ceglanej, Macieja Przybyły, Koziej, Bardzkiej, Gazowej oraz Kwidzyńskiej.

Większość odpadów komunalnych jest przekazywana do instalacji zlokalizowanych poza miastem, m.in. w instalacjach Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) regionu w Rudnej Wielkiej, Jarosławie, Krynicznie.

W przewozie odpadów, podlegającym regulacji prawnej i realizowanym przez pojazdy specjalistyczne, wykorzystywane są stacje przeładunkowe przy ul. Szczecińskiej i ul. Jerzmanowskiej. W związku z lokalizacją instalacji do przetwarzania odpadów poza miastem, notuje się wzrost zainteresowania dwustopniowym transportem odpadów, wykorzystującym stacje przeładunkowe.

Ze względu na brak odpowiednich urządzeń, odpady medyczne i weterynaryjne są unieszkodliwiane poza miastem.

Część odpadów jest gromadzona nielegalnie, najczęściej na obszarach peryferyjnych miasta. W celu likwidacji dzikich wysypisk wydaje się decyzje nakazujące usunięcie odpadów z miejsc nieprzeznaczonych do ich składowania czy magazynowania.

W celu przeciwdziałania powstawaniu nielegalnych wysypisk odpadów prowadzi się m.in. akcje edukacyjne dla mieszkańców.

Nieznacznie wzrasta ilość odpadów komunalnych i przemysłowych wytwarzanych w ciągu roku na terenie miasta. Notuje się powolny spadek ilości odpadów przemysłowych magazynowanych na terenie zakładów, odpady są na bieżąco przekazywane do zagospodarowania.

#### 7.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowym źródłem zaopatrzenia miasta w energię elektryczną jest sieć wysokiego napięcia 110 kV, zasilana z kierunków:

- a) GPZ 400/110 kV Pasikowice, gmina Długołęka, stacja wiążąca przesyłowy krajowy system elektroenergetyczny 400 kV z elektroenergetyczną siecią dystrybucyjną 110 kV miasta, 4 linie zasilające: Czarna, Dobrzeń, Ostrów, Wrocław,
- b) GPZ 400/110 kV Wrocław, zlokalizowany w obrębie wsi Małuszów, gmina Kobierzyce, stacja łącząca przesyłowy krajowy system elektroenergetyczny 400 kV z elektroenergetyczną siecią dystrybucyjną 110 kV miasta,
- c) lokalni wytwórcy energii elektrycznej przyłączeni do sieci 110 kV.

Na terenie Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pracują następujący wytwórcy energii elektrycznej powiązani z siecią 110 kV:

- a) Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich „Kogeneracja” S.A., w tym Elektrociepłownia przy ul. Łowieckiej, dostarczająca energię do rozdzielni GPZ 110/20/10 kV Długa, przy ul. Długiej; oraz Elektrociepłownia Czechnica w Siechnicach, współpracująca z dwoma transformatorami transformującymi energię na napięcie 110 kV,
- b) BD Sp. z o. o. przy ul. Grabiszyńskiej.

Sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV niemal w całości prowadzone są liniami napowietrznymi, w większości dwutorowo. Do linii kablowych należą m.in.:

- a) linia relacji GPZ Wieczysta–GPZ Żelazna,
- b) odcinek miejski linii relacji GPZ Czechnica–GPZ Klecina,
- c) odcinek miejski linii relacji GPZ Zacharzyce–GPZ Klecina,
- d) linia relacji GPZ Żelazna–GPZ Skarbowców,
- e) odcinek miejski linii relacji SE Wrocław–GPZ Klecina,
- f) fragment linii napowietrznej relacji GPZ Długa–SE Pasikurówice, skablowano odcinek pomiędzy ul. Obornicką a ul. Kamieńskiego, wzdłuż Obwodnicy Śródmiejskiej,
- g) odgałęzienie napowietrznej linii 110 kV relacji GPZ Długa–GPZ Leśnica, skablowano odcinek od ul. Pilczyckiej do GPZ Pilczyce.

Sieć elektroenergetyczna średnich napięć 20 i 10 kV zasilana jest z sieci wysokiego napięcia 110 kV za pośrednictwem 20 głównych punktów zasilania 110 kV/SN, w tym trzech stacji znajdujących się poza miastem (GPZ Zacharzyce, GPZ Wrocław w Małuszowie, GPZ Bielany Wrocławskie).

Część stacji miejskich zasila także odbiorców spoza miasta (GPZ Psie Pole, GPZ Leśnica, GPZ Wrocław Zachód, GPZ Żelazna, GPZ Wilcza, GPZ Swojec).

Do sieci średniego napięcia podłączonych jest 26 generatorów o charakterze lokalnym. Ich udział w obrocie energią elektryczną jest znikomy. Są to m.in.:

- a) elektrownie: Wrocław I (południowa) i Wrocław II (północna), zlokalizowana w 252,2 km Odry, w obrębie śródmiejskiego węzła wodnego,
- b) elektrownia Marszowice, zlokalizowana w 4,25 km Bystrzycy,
- c) turbozespół gazowy przy zakładach elektromechanicznych na Psim Polu, zaopatrujący w energię przede wszystkim same zakłady.

Sieć elektroenergetyczna średnich napięć 20 kV i 10 kV pracuje przeważnie w układzie rozciętych pętli, z możliwością drugostronnego zasilania awaryjnego. Modernizacji wymaga ok. 20% linii napowietrznych i ok. 6% linii kablowych. Notuje się stosunkowo dużą awaryjność sieci kablowej. Sukcesywnie, w miarę potrzeb, następuje przechodzenie sieci rozdzielczej z napięcia 10 kV na 20 kV. Sieć elektroenergetyczna:

- 20 kV stanowi ponad 40% ogółu sieci średnich napięć, w blisko 17% ogólnej długości prowadzona jest liniami napowietrznymi, występuje przede wszystkim na obszarach peryferyjnych, w szczególności w zachodniej i północno-zachodniej części miasta, w północnej części Psiego Pola, na Karłowicach, Biskupinie oraz w południowej części miasta na Krzykach, Ołtaszynie i Wojszycach,
- 10 kV w ok. 90% prowadzona jest liniami kablowymi, występuje przede wszystkim w centralnej części miasta.

Do stacji transformatorowych średniego napięcia należy 901 stacji o transformacji 20/0,4 kV i 1312 stacji o transformacji 10/0,4 kV. Około 94% stacji stanowią stacje transformatorowe wewnętrzne, pozostałe są stacjami słupowymi. Połowa stacji 10/0,4 kV przygotowana jest do przejścia na pracę przy napięciu 20 kV. Około 20% stacji wymaga modernizacji, wynikającej przede wszystkim ze złego stanu obiektów, w które są wbudowane.

Do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia podłączonych jest szereg generatorów, m.in. elektrownia wodna, zlokalizowana w 3,014 km Ślęzy, silnikowy zespół prądotwórczy zasilany biogazem, zainstalowany w oczyszczalni ścieków przy ul. Janowskiej oraz pewna ilość zespołów prądotwórczych zasilania awaryjnego.

Około 83% ogólnej długości sieci niskiego napięcia stanowią linie kablowe. Około 40% linii napowietrznych wymaga remontu, a ok. 20% linii kablowych – wymiany. Nieliczne odcinki sieci napowietrznej wymagają przebudowy na sieć kablową ze względu na bezpieczeństwo lub uwarunkowania przestrzenne.

Długość odcinków kablowych i napowietrznych sieci dystrybucyjnej 110 kV na obszarze gminy Wrocław wynosi: ok. 20,8 km – sieci kablowych, ok. 188 km – sieci napowietrznych. Około 25% linii WN wymaga remontu lub modernizacji, co jest znaczącą poprawą w odniesieniu do sytuacji z 2011 r., gdy linii wymagających remontu lub modernizacji było ok. 40%.

Zużycie energii elektrycznej w 2012 r. wyniosło ogółem 1478,0 GWh. Około 60% zużycia stanowi zużycie przez gospodarstwa domowe i ok. 40% – przez przemysł. Zużycie energii elektrycznej ogółem w roku 2015 wyniosło 1088,9 GWh, co wykazuje tendencję spadkową.

Aktualnie realizowana jest rozbudowa sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego, przebiegającej poza obszarem miasta, ale posiadającej znaczenie dla zaopatrzenia miasta w energię elektryczną, w tym:

- rozbudowa stacji 400/110 kV Pasikurów w latach 2016–2020,
- w 2014 r. została wyłączona z eksploatacji rozdzielnia 220 kV w stacji 220/110 kV Klecina.

Napowietrzne linie wysokiego napięcia, przebiegające w granicach miasta uznaje się za niekorzystne zagospodarowanie z następujących przyczyn:

- na terenach przyległych do elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z odrębnych przepisów,
- elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia są istotnym ograniczeniem w swobodnym planowaniu zagospodarowania terenów, przez które przebiegają.

Sieć dystrybucyjna na terenie gminy Wrocław posiada mocne powiązania z sąsiednimi sieciami dystrybucyjnymi, co zapewnia bezpieczeństwo dostaw energii elektrycznej gminie.

## 7.5 Zaopatrzenie w gaz i paliwa płynne

Miasto Wrocław zasilane jest gazem ziemnym wysokometanowym – gaz grupy E. Gaz do miasta doprowadzany jest poprzez obwodnicowy układ gazociągów wysokiego ciśnienia oraz gazociągami podwyższonego, średniego ciśnienia. Gazociągowa obwodnica Wrocławia niemal w całości przebiega poza granicami miasta i powiązana jest z gazociągami magistralnymi, odchodzącymi w inne regiony kraju oraz z gazociągami promieniowymi, służącymi zasilaniu miasta. Połączenia ponadlokalne obwodnicy gazociągowej wiążą ją m.in. z niemieckim systemem gazowniczym oraz z podziemnym zbiornikiem gazu w Wierchowicach. Istniejące rozwiązanie doprowadzenia gazu do miasta uznaje się za bardzo dobre.

L.p.	Relacja/nazwa	PN MPa	Rodzaj gazu	DN mm	Rok budowy
1.	Brzeg Opolski–Ołtaszyn	3,6	E	350	1970
2.	Szewce–Ołtaszyn	5,5	E	300	1993
3.	Wrocław–Obwodnica Południowa	5,5	E	150/200	1973/1993
4.	Wrocław–Obwodnica Północna	5,5	E	200	1973
5.	Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej	5,5	E	350/300	1995
6.	Odgałęzienie Wrocław–Giełda Rolna	5,5	E	100	1998
7.	Odgałęzienie Wrocław Hutmen–Wrocław Wiejska	5,5	E	200	1973
8.	Odgałęzienie Wrocław Hutmen	5,5	E	150	1973
9.	Odgałęzienie Wrocław Wiejska	5,5	E	80	1988
10.	Odgałęzienie Wrocław Leśnica	5,5	E	100	1973
11.	Odgałęzienie Wrocław Cholewka	5,5	E	150	1975
13.	Odgałęzienie Wrocław Zgorzelec	5,5	E	200/150	1974/1985
14.	Odgałęzienie Wrocław Mirków, Term Hydral	5,5	E	200	2012
15.	Galów–Kielczów	8,4	E	500	2015

Tab. 3 Gazociągi wysokiego ciśnienia – system przesyłowy dla miasta Wrocławia (źródło: Gaz System S.A.)

Oddział Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. we Wrocławiu na terenie miasta posiada również stacje gazowe zestawione w tabeli poniżej:

L.p.	Nazwa	Lokalizacja	Rok budowy (modernizacja)
1.	Wrocław Karmelkowa	Wrocław (działka 1/5)	1998 (2013)
2.	DCHR-S (Giełda Rolna)	Wrocław	1998
3.	Wrocław Wiejska	Wrocław (działka 2/1)	1999 (2013)
4.	BD Sp. z o.o.	Wrocław	2012
5.	Wrocław Hutmen	Wrocław (działka 1/4)	2001
6.	Wrocław Leśnica	Wrocław (działka 27/1)	1999
7.	Wrocław Cholewkarska	Wrocław (działka 22 AM-12) obwód Widawa-I	2012
8.	Wrocław Mirków	Wrocław (działka 5/2)	1992 (2012)
9.	Wrocław Zgorzelisko 1	Wrocław (działka 15/1, 15/3)	1993
10.	Wrocław Zgorzelisko 2	Wrocław (działka 15/1, 15/3)	1991 (2006)
11.	Ołtaszyn kierunek miasto (węzeł zlokalizowany w gminie Kobierzyce)	Wysoka (działka 44)	2008

Tab. 4 Stacje gazowe i inne obiekty systemu przesyłowego gminy Wrocław

Sieć gazowa wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia doprowadza gaz do stacji wysokiego ciśnienia, zasilających sieć i stacje średniego ciśnienia.

Na granicy miasta z gminą Kobierzyce zlokalizowany jest węzeł gazowy oraz stacja gazowa wysokiego ciśnienia „Ołtaszyn”, o podstawowym znaczeniu dla zasilania miasta.

W mieście zlokalizowanych jest 11 stacji gazowych wysokiego ciśnienia o przepustowości od 1,6 tys.  $\text{Nm}^3/\text{h}$  do 15 tys.  $\text{Nm}^3/\text{h}$ , zasilających odbiorców gazu w granicach miasta oraz poza nim. Poza granicami miasta znajduje się kilka stacji wysokiego ciśnienia, zasilających odbiorców miejskich. Istnieją znaczne rezerwy przepustowości stacji wysokiego ciśnienia w odniesieniu do bieżących potrzeb. Sieć gazowa rozdzielcza, o łącznej długości ok. 1400 km, doprowadza gaz do odbiorców.

Na terenie Wrocławia znajduje się ok. 171 stacji średniego ciśnienia. Przepustowość tych stacji zaspokaja aktualne potrzeby. Nowe lub modernizowane stacje w strefie intensywnego zagospodarowania miejskiego wykonywane są jako stacje podziemne.

Ciśnienie	2011	2014
	[km]	
niskie	1045,7	1579,1
średnie	331,5	418,3
średnie podwyższone	5,1	5,1
suma	1382,3	2002,5

Tab. 5 Długość sieci gazowej wraz z czynnymi przyłączami gazowymi w latach 2011, 2014

Sieć średniego ciśnienia funkcjonuje w większości w układzie wieloźródłowym i jest częściowo powiązana z sąsiednimi miejscowościami. Układy jednoźródłowe zlokalizowane są w zachodniej części miasta: w Leśnicy i na Ratyniu, oraz w północno-wschodniej części miasta: na Pawłowicach i w Widawie.

Sieć niskiego ciśnienia funkcjonuje w układzie wieloźródłowym. Nieliczne, najstarsze odcinki sieci wykonane są z żeliwa.

W zasięgu dostępności sieci gazowej znajduje się ponad 502 tys. mieszkańców miasta. Największy odsetek mieszkań korzystających z gazu notuje się w dzielnicach Stare Miasto i Śródmieście, najniższy na Psim Polu. Głównym odbiorcą gazu są gospodarstwa domowe.

Na terenie miasta znajduje się 258 kotłowni zasilanych gazem.

Zużycie gazu w 2015 r. wyniosło ogółem 104 772,8 tys.  $\text{m}^3$ . Około 60% zużycia stanowi zużycie przez gospodarstwa domowe i ok. 30% przez przemysł. Około 75% ogólnego zużycia gazu przez gospodarstwa domowe, będące w zasięgu sieci gazowniczej, wykorzystano na cele grzewcze.

Liczba odbiorców gazu w 2015 r. wyniosła ogółem 209 329. Około 97,6% odbiorców stanowią gospodarstwa domowe i ok. 0,6% przemysł. Około 22,5% gospodarstw domowych, będących w zasięgu sieci gazowniczej, wykorzystywała gaz do celów grzewczych.

Rezerwy układu przesyłowego są znaczne i zapewniają miastu wysoki poziom bezpieczeństwa energetycznego.

Na obszarach położonych wzdłuż gazociągów wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z regulacji prawnych.

Na terenie miasta został wybudowany rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia relacji Ostrów Wielkopolski–Wrocław wraz z linią światłowodową i infrastrukturą towarzyszącą oraz węzłem włączenia rurociągu w bazie magazynowej zlokalizowanej przy ul. Swojczyckiej.

Na obszarach położonych wzdłuż rurociągu paliwowego wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z regulacji prawnych.

## 7.6 Zaopatrzenie w energię ciepłą

System zaopatrzenia w ciepło scentralizowane oparty jest na następujących głównych źródłach pracujących w ramach Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich „Kogeneracja” S.A.:

- a) Elektrociepłownia Wrocław – zlokalizowana przy ul. Łowieckiej, zaopatruje odbiorców objętych miejskim systemem ciepłowniczym w północno-zachodniej części miasta. EC Wrocław posiada na chwilę obecną odpowiednie rezerwy mocy cieplnej w źródle, w stosunku do mocy zamówionej przez odbiorców. Moc cieplna zainstalowana wynosi 812 MWt, w tym w skojarzeniu 534 MWt. Urządzenia w EC spełniają obowiązujące normy emisji zanieczyszczeń, przeprowadzona modernizacja spowodowała podniesienie poziomu bezpieczeństwa dostaw energii. EC Wrocław jako paliwo wykorzystuje węgiel.
- b) Elektrociepłownia Czechnica – zlokalizowana w Siechnicach, zaopatruje odbiorców w południowo-wschodniej części miasta oraz poprzez sieć lokalną również odbiorców w gminie Siechnice. EC Czechnica posiada odpowiednie rezerwy mocy cieplnej w źródle, w stosunku do mocy zamówionej przez odbiorców. Moc cieplna zainstalowana wynosi 374 MWt, w tym moc w skojarzeniu 247 MWt. EC Czechnica wykorzystuje jako paliwo węgiel i biomasę, stosując technologię współpalania zgodnie z wymogami zawartymi w Ustawie Prawo energetyczne. ZEW „Kogeneracja” S.A. prowadzi analizy techniczne i ekonomiczne modernizacji Elektrociepłowni Czechnica, pod kątem zaspokojenia aktualnych i przyszłych potrzeb odbiorców ciepła we Wrocławiu i z terenu gminy Siechnice.
- c) Elektrociepłownia Zawidawie – zlokalizowana przy ul. Bierutowskiej, zaopatruje odbiorców objętych wydzielonym systemem osiedlowym w północno-wschodniej części miasta. Moc cieplna zainstalowana wynosi 21,4 MW.

Oprócz źródeł ciepła ZEW „Kogeneracja” S.A. w mieście funkcjonują:

- a) kotłownie lokalne przemysłowe, wytwarzające ciepło m.in. w postaci pary technologicznej, wytwarzające ciepło na własne potrzeby oraz dla sąsiadujących obiektów,
- b) kotłownie lokalne instytucji użyteczności publicznej, obiektów handlowych i usługowych oraz kotłownie osiedlowe i kotłownie wielorodzinnych budynków mieszkalnych, wytwarzające ciepło na własne potrzeby,
- c) własne źródła ciepła zaopatrujące odbiorców indywidualnych.

Do miejskiego systemu ciepłowniczego należą źródła ZEW „Kogeneracja” S.A., sieci ciepłownicze, węzły cieplne, które dostarczają ok. 98% ciepła do miejskiego systemu ciepłowniczego.

Miejska sieć ciepłownicza ukształtowana jest w układzie promieniowo-pierścieniowym, o wysokim bezpieczeństwie dostaw ciepła. Do systemu miejskiej sieci ciepłowniczej należą:

- a) dwuprzewodowe sieci magistralne  $\varnothing 200\text{--}1000$  mm z komorami rozdzielczymi,

- b) sieci rozdzielcze z punktami włączenia przyłączy,
- c) przyłącza doprowadzające ciepło do węzłów cieplnych.

Łączna długość sieci ciepłowniczej na koniec 2015 r. wyniosła 519 km.

Od 1998 r. przy modernizacji i budowie nowych sieci wykorzystuje się technologię rur preizolowanych. Łączna długość sieci wykonanych w tej technologii wynosi aktualnie 262 km, co stanowi 50,5% ogólnej długości sieci.

W najlepszym stanie technicznym znajdują się odcinki sieci ciepłowniczej realizowane w technologii rur preizolowanych, posiadające system zdalnego nadzoru. Do najważniejszych problemów eksploatacji sieci, w szczególności najstarszych odcinków, należą wysoka awaryjność, straty ciepła na przesyle i ubytki wody sieciowej.

W systemie ciepłowniczym miasta eksploatowane są głównie węzły cieplne wymiennikowe, a także węzły typu bezpośredniego dla potrzeb przemysłu. Liczba węzłów na koniec 2015 r. wyniosła 5147, w tym 56 zasilanych z zakładu ciepłowniczego zlokalizowanego przy ul. Bierutowskiej.

Miejski system ciepłowniczy:

- a) obejmuje ponad 62% mieszkańców w mieście oraz odbiorców w Siechnicach,
- b) zaopatruje przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe, w tym spółdzielnie mieszkaniowe zamawiające ok. 40% i wspólnoty mieszkaniowe zamawiające ok. 20% ogółu zamówionej mocy,
- c) posiada rezerwy mocy cieplnej w źródle, w stosunku do mocy zamówionej przez odbiorców i zapewnia bezpieczeństwo dostaw energii,
- d) posiada rezerwy mocy przesyłowej na magistralach.

Zużycie energii cieplnej w 2015 r. wyniosło ogółem 7,4 mln GJ. Około 60% zużycia stanowi zużycie przez gospodarstwa domowe i ok. 6% przez przemysł.

Zużycie energii cieplnej ogółem w ostatnich latach utrzymuje się na stałym poziomie (wyłączając wahania spowodowane odmiennymi warunkami atmosferycznymi).

Do koncesjonowanych kotłowni lokalnych należą:

- a) elektrociepłownia przy ul. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego, zaopatrująca w ciepło zakład produkcji elektromechanicznej, na którego terenie jest zlokalizowana, opalana gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50, posiadająca rezerwy mocy cieplnej,
- b) kotłownia przy ul. Grabiszyńskiej, zaopatrująca w ciepło zakład, na którego terenie jest zlokalizowana, oraz odbiorców na terenach niegdyś użytkowanych przez zakład, opalana gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50 lub (rezerwowo) olejem opałowym lekkim, posiadająca rezerwy mocy cieplnej,
- c) kotłownia przy ul. Fabrycznej, zaopatrująca w ciepło obiekty usługowo-produkcyjne, opalana gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50 lub (rezerwowo) olejem opałowym średnim, posiadająca rezerwy mocy cieplnej,
- d) kotłownia przy ul. Romana Dmowskiego, zaopatrująca w ciepło przedsiębiorstwo transportowe, opalana gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50, nieposiadająca rezerw mocy cieplnej,
- e) Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o., który posiada koncesję na produkcję ciepła w lokalnych źródłach ciepła (kotłowniach) położonych przy ulicach: Łąka Mazurska, Poleska, Wiejska; kotłownie te opalane są gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50 (2 kotłownie) lub olejem opałowym (1 kotłownia), nie posiadają istotnej rezerwy mocy cieplnej.

Koncesjonowane kotłownie lokalne spełniają obowiązujące normy emisji zanieczyszczeń.

Kotłownie lokalne, których funkcjonowanie nie wymaga koncesjonowania, są opalane gazem ziemnym, olejem opałowym lub paliwami stałymi. W nielicznych przypadkach kotłownie opalane są odpadami drzewnymi, biogazem lub gazem płynnym. Ze względu na uciążliwość dla środowiska kotłownie opalanych paliwami stałymi modernizuje się je, tak by mogły być zasilane z miejskiego systemu ciepłowniczego lub innych nośników energii.

Odbiorcy indywidualni, którzy nie korzystają ze źródeł miejskich lub koncesjonowanych, wykorzystują do ogrzewania obiektów kotły i piece opalane m.in. paliwami stałymi, gazem

sieciowym, olejem opałowym, gazem płynnym lub energią elektryczną. Najwięcej mieszkań opalanych węglem znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej oraz w XIX-wiecznej zabudowie wielorodzinnej na obrzeżach centrum. Ten rodzaj ogrzewania jest głównym emitorem niskiej emisji tlenu węgla oraz dwutlenku siarki.

Przy planowaniu i organizowaniu zaopatrzenia w ciepło na terenie miasta należy wziąć pod uwagę zasady i zalecenia dotyczące paliw i technologii wskazywane w założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, przyjmowane uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia (ostatnia aktualizacja założeń – Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXII/685/16 z dnia 24 listopada 2016 r.).

## 7.7 Odnawialne źródła energii

### 1. Otoczenie prawne

Odnawialne źródła energii (OZE) są jednym z elementów wykorzystywanych w działaniach zmierzających do obniżenia emisji gazów cieplarnianych na naszej planecie. Ich znaczenie zostało dostrzeżone przez przywódców wielu krajów, co przełożyło się na regulacje prawne związane z udziałem odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym danego państwa. Obecnie dokonuje się kompleksowa transformacja światowego systemu energetycznego. Według informacji Międzynarodowej Agencji Energetycznej (MAE), w 2015 r. po raz pierwszy moc wszystkich instalacji na świecie w zakresie energii odnawialnej była wyższa od mocy energii pozyskanej z paliw kopalnych.

W polityce całej Unii Europejskiej energetyka odnawialna odgrywa bardzo ważną rolę, co zostało wyrażone m.in. w Dyrektywie 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. o promocji odnawialnych źródeł energii (OZE), a także w Dyrektywie Rady i Parlamentu Europejskiego 2001/77/EC z dnia 27 września 2001 r. w sprawie promowania energii elektrycznej produkowanej z odnawialnych źródeł energii na wewnętrznym rynku energetycznym. Efektem wprowadzonych regulacji ma być obniżenie emisji dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>) oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii we wszystkich procesach związanych z wytwarzaniem energii.

Inwestowanie w tzw. zieloną energię staje się coraz powszechniejsze, a technologia z nią związana bardzo dynamicznie się rozwija. Z opublikowanego w styczniu 2014 r. raportu GUS na temat pozyskiwania i zużycia energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych wynika, że w latach 2003–2010 w krajach UE występował coroczny systematyczny wzrost ilości energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

Zgodnie z opracowaną przez Ministerstwo Gospodarki Polityką energetyczną Polski celem strategicznym jest zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych w bilansie energii finalnej do 15% w 2020 r. i do 20% w 2030 roku. Racjonalne wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jest jednym z istotnych elementów zrównoważonego rozwoju państwa. Wzrost udziału OZE niesie ze sobą różnorodne korzyści ekologiczne: zmniejszenie emisji gazów i pyłów do atmosfery, przede wszystkim dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>), ograniczenie zużycia paliw kopalnych, a także gospodarcze: podniesienie poziomu bezpieczeństwa energetycznego Polski, dywersyfikację źródeł produkcji energii oraz społeczne: poprawę wizerunku regionu wdrażającego technologie przyjazne środowisku, szansę na rozszerzenie lokalnego rynku pracy.

12 grudnia 2015 r. na konferencji klimatycznej w Paryżu przedstawiciele 195 państw przyjęli dokument pn.: *Porozumienie paryskie*. Postanowienia tego dokumentu zakładają dążenie do budowania gospodarki niskoemisyjnej oraz obniżenie emisji gazów cieplarnianych do poziomu, który zatrzyma wzrost temperatury naszej planety.

### 2. Energia wiatru

Podczas analizowania możliwości wykorzystania wiatru do produkcji energii na danym obszarze, brane są pod uwagę cechy fizyczne tego obszaru, takie jak: rzeźba terenu oraz szorstkość podłoża (szata roślinna oraz istniejące zagospodarowanie terenu), rozkład kierunków i prędkości wiatru czy prognozowane długoterminowe oraz średnie prędkości wiatru na badanym terenie. Na podstawie wyników takich pomiarów sporządzane są tzw. mapy wietrzności Polski. Według

opracowania prof. Haliny Lorenc (Struktura i zasoby energetyczne wiatru w Polsce, IMiGW 1996), Wrocław znajduje się w III strefie energetycznej wiatru – określonej jako korzystna. Pomimo że znaczna część obszaru Dolnego Śląska posiada wystarczające warunki do wykorzystywania siły wiatru w procesach wytwarzania energii, sam Wrocław nie jest obszarem, który mógłby racjonalnie te warunki wykorzystywać. Lokalizowanie instalacji wiatrowych pociąga za sobą szereg skutków, mających znaczący wpływ na obszary położone w sąsiedztwie farm lub parków wiatrowych. Są to przede wszystkim uciążliwości związane z emisją hałasu oraz infradźwięków, efektem migotania cienia, szkodliwym oddziaływaniem na świat fauny, możliwym negatywnym wpływem na krajobraz oraz możliwością katastrofy budowlanej. Ze względu na powyższe zagrożenia, lokalizowanie dużych instalacji wiatrowych na obszarze miasta w pobliżu terenów mieszkaniowych wiąże się z nasileniem konfliktów pomiędzy tymi funkcjami. Obostrzenia w zakresie lokalizowania elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej mają swoje odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach prawa – w Ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Przedmiotowa Ustawa w szczególności ustala odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe oraz budynki (mieszkalne lub o funkcji mieszanej) – względem siebie. Przeprowadzona na obszarze Wrocławia analiza terenów przydatnych pod lokalizowanie elektrowni wiatrowych na podstawie przepisów niniejszej Ustawy, uwidoczniła jedynie niewielkie obszary oddalone od zabudowy mieszkaniowej, jednak nieprzydatne dla lokalizowania elektrowni wiatrowych, ze względu na szereg innych uwarunkowań występujących w mieście. Kolejnym, ważnym ograniczeniem przy lokalizowaniu instalacji wykorzystujących siłę wiatru są obszary chronione, w szczególności obszary NATURA 2000 występujące w południowo-wschodniej części Wrocławia oraz w północnej części miasta – na obszarze wykorzystywanym do końca 2015 r. jako pola irygacyjne. Kompromisem mogą stać się tzw. przydomowe elektrownie wiatrowe, które są instalacjami montowanymi dla potrzeb jednego lub kilku gospodarstw domowych, a ich gabaryty i parametry eksploatacyjne nie mają takiego wpływu na otoczenie jak w przypadku dużych wiatraków wytwarzających energię dla celów przemysłowych. Takie rozwiązanie jest w szczególności przeznaczone do zabudowy zagrodowej, gdzie energia jest wykorzystywana na potrzeby działalności rolniczej, rzadziej do typowej zabudowy mieszkaniowej.

### 3. Energia promieniowania słonecznego

W ostatnich latach widoczny jest dynamiczny rozwój technologii wykorzystującej energię pochodzącą z promieniowania słonecznego. Instalacje fotowoltaiczne są coraz częściej wykorzystywane nie tylko w obiektach usługowych czy produkcyjnych, indywidualnych gospodarstwach domowych (domach mieszkaniowych jednorodzinnych), lecz także coraz częściej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Systemy wykorzystujące energię słoneczną posiadają różne formy – od klasycznych paneli montowanych na budynkach po instalacje montowane na różnego rodzaju stelażach lub konstrukcjach, posiadających także możliwość śledzenia ruchu słońca. Technologia produkcji różnego typu modułów fotowoltaicznych oparta jest w dużej mierze na współpracy ze specjalistami oraz instytucjami naukowymi, czego efektem są coraz nowsze i wydajniejsze struktury absorbujące energię słoneczną.

### 4. Energia geotermalna

Pozyskiwanie energii z wnętrza ziemi polega na pozyskiwaniu ciepła ze skał z wnętrza ziemi o dużej przewodności cieplnej (zasoby geotermalne petrotermiczne), a także z punktowych źródeł ciepła – z wód geotermalnych (zasoby hydrotermiczne) oraz zasobów magmy. Geotermia dzieli się na głęboką i płytką. Geotermia głęboka zawiera się w gorących skałach, pokładach solnych, parze wodnej, gorącej wodzie, natomiast geotermia płytka – w wodzie gruntowej, gruntach i skałach.

#### 1) Wody termalne

Europa podzielona jest na ok. 30 prowincji geotermalno-ropo-gazonośnych, w których występuje co najmniej kilka basenów i subbasenów geotermalnych. Na obszarze Polski położone są trzy części prowincji geotermalnych: centralnoeuropejska, przedkarpaska i karpaska. Wrocław

położony jest w zasięgu prowincji centralnoeuropejskiej w basenie cechsztyńskim. Elementem, który decyduje o występowaniu wód termalnych jest strumień ciepła przenoszony z głębi ziemi. Na podstawie badań naukowych można stwierdzić, że Wrocław nie posiada zasobów energii geotermalnej jako źródła gorącej wody ze względu na monolityczną strukturę warstw skalnych – ich brak przepuszczalności. Pozyskiwanie tych wód umożliwiają jedynie pęknięcia i uskoki występujące w niewielkiej liczbie.

## 2) Temperatura ziemi

Temperatura na przeważającym obszarze Polski na głębokości 3 km utrzymuje się w przedziale 50°C–80°C, jednak istnieją miejsca, gdzie dochodzi nawet do 100°C. Z badań gęstości strumienia ciepła przeprowadzonych przez Polski Instytut Geologiczny wynika, że na obszarze zachodniej Polski, w tym we Wrocławiu, występują najwyższe wartości. Energię geotermalną można wykorzystywać w uzupełnieniu istniejącego systemu sieci ciepłowniczej poprzez rozwój lokalnych źródeł ciepła opartych na wytwarzaniu energii w systemie kogeneracyjnym (skojarzenie produkcji energii elektrycznej i ciepłej).

## 5. Hydroenergia

Tradycja wznoszenia budowli wodnych we Wrocławiu sięga aż 1334 roku. Obecnie na wrocławskich rzekach funkcjonuje 5 elektrowni wodnych, które posiadają łączną moc ok. 7 MW. Elektrownie wodne Wrocław I (południowa) i Wrocław II (północna) zaprojektowane przez Maxa Berga na Odrze, zlokalizowane są na dolnym stopniu piętrzącym Wrocławskiego Śródmiejskiego Węzła Wodnego i każda z nich została wyposażona w 2 turbiny Francisa z 1924 roku. Pierwsza z nich ma moc 4,98 MW, natomiast druga 1 MW. Trzecią elektrownią wodną, funkcjonującą od 1921 r. na Bystrzycy jest elektrownia wodna Marszowice o mocy 0,385 MW. Zastosowano w niej dwa zespoły różnej mocy z turbinami o osiach pionowych systemu Francisa. Ostatnia czwarta elektrownia wodna została wybudowana na Ślęzie, w niedalekim sąsiedztwie Stadionu Miejskiego. Jest to prywatna elektrownia wodna im. Stanisława Sobolewskiego o zainstalowanej mocy 37 kW.

## 6. Energia z biomasy i z biogazu

Największe we Wrocławiu instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem biomasy do produkcji energii znajdują się na terenie ZEW „Kogeneracja” S.A. w EC Czechnica, gdzie odbywa się współspalanie. Instalacja biogazu znajduje się na Praczech Odrzańskich, w oczyszczalni ścieków komunalnych przy elektrociepłowni przy ul. Janowskiej. Łączna moc elektryczna instalacji wynosi 601 kW.

# Rozdział 8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU

## 8.1 Wnioski z analiz ekonomicznej, środowiskowej i społecznej

Wrocław jest dziś jednym z najdynamiczniej rozwijających się miast w Polsce. W ciągu ostatniej dekady stał się ważnym i sprzyjającym miejscem dla różnego rodzaju inwestycji. Na tle innych miast Polski Wrocław wyróżnia się znaczącym odsetkiem centrów sektora badawczo-rozwojowego, a więc tych najbardziej zaawansowanych technologicznie. Dobra infrastruktura, bogate zasoby wykwalifikowanej siły roboczej, ponadprzeciętny przyrost PKB na mieszkańca oraz duży spadek bezrobocia stanowią stymulujące czynniki dynamicznego rozwoju miasta, nie tylko pod względem inwestycyjno-finansowym, ale również mają wpływ na znaczący wzrost poziomu jakości życia w mieście. Zachodzące w ostatnim czasie zmiany w podejściu do jakości życia związane ze wzrostem wymagań mieszkańców co do poziomu zamieszkiwania mają znaczący wpływ na skalę i dynamikę rozwoju miasta, który pozostaje w ścisłej korelacji z rozwojem sfery społecznej. Inwestycje w kapitał społeczny, m.in. przez rozbudowę infrastruktury społecznej, jak i przedsięwzięcia o charakterze nieinwestycyjnym, tzw. działania miękkie, przynoszą konkretne efekty w postaci

wzrostu jakości życia w mieście. Ponadto dostępność, wysoki poziom oraz szeroki zakres bazy usług publicznych odpowiednio dopasowany do struktury demograficznej Wrocławia mogą w istotny sposób stymulować wieloaspektowy rozwój miasta. Rozważając czynniki mające wpływ na komfort życia, nie można także zapominać o stanie środowiska naturalnego, przestrzeniach zieleni, redukcji poziomu hałasu w mieście.

Wzrost wymagań mieszkańców co do poziomu zamieszkiwania ma znaczący wpływ na skalę i dynamikę rozwoju miasta. Miasto, które chce odnieść długookresowy sukces gospodarczy, musi zapewnić mieszkańcom dobre warunki życia. Wysoka jakość życia w mieście powoduje, że ludzie chętnie decydują się w nim mieszkać i pracować, poszukiwani specjaliści odrzucają oferty przeniesienia się do innych ośrodków krajowych lub zagranicznych, a inwestorzy chętniej podejmują decyzję o ulokowaniu tu swojej działalności. Wysoka jakość życia oznacza również dumę i zadowolenie ze swojego miasta, podczas gdy niska jakość życia rodzi rozczarowanie i frustrację.

Największy wpływ na rozwój miasta ma polityka miejska zapewniająca rozwój budownictwa mieszkaniowego, transportu publicznego, poprawę infrastruktury miejskiej oraz dbająca o szeroką ofertę kulturalną, edukacyjną i sportową.

#### Wnioski z analizy ekonomicznej:

- Wrocław jest miastem zróżnicowanym branżowo. Biorąc pod uwagę wielkość inwestycji, silną pozycję zajmują usługi z zakresu: informacji i komunikacji, finansowo-księgowe, informatyczne oraz zaliczane do grupy działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej. Zyskują także na znaczeniu usługi związane z rozrywką, wypoczynkiem i rekreacją. Wśród gałęzi przemysłu obecnych w gospodarce Wrocławia należy podkreślić miejsce przemysłu: środków transportu, elektroniki użytkowej, farmaceutycznego, biotechnologicznego, informatycznego oraz sprzętu AGD i RTV.
- Uwarunkowania gospodarcze Wrocławia stanowią trwałe, a do tego solidne podstawy rozwoju. Istotne jest, że gospodarka ta w znacznym zakresie staje się nowoczesna, a dużą rolę zaczynają odgrywać czynniki powiązane z innowacjami i nauką. Sama struktura nie jest jeszcze w pełni zgodna z założeniami odpowiadającymi gospodarce opartej na wiedzy, jednak trwający proces przeobrażeń przybliża ją do tych rozwiązań.
- W gospodarce Wrocławia zachodzą dobre tendencje w zakresie zmian struktury tworzenia wartości dodanej przez poszczególne sektory i rodzaje działalności. Rośnie udział usług, w tym usług specjalistycznych, ale wciąż silna, a do tego różnorodna, pozostaje baza przemysłowa.
- Kolejny korzystny symptom to dynamicznie rosnąca liczba pracujących (w przedsiębiorstwach zatrudniających powyżej 9 pracowników), a także liczba zarejestrowanych we Wrocławiu podmiotów prowadzących działalność, ze szczególnym uwzględnieniem osób fizycznych oraz spółek z udziałem kapitału zagranicznego.
- Do korzystnych tendencji należy również zaliczyć aktywność w porcie lotniczym oraz liczbę i powierzchnię nowo wybudowanych budynków niemieszkalnych, w tym obiektów biurowych, handlowo-usługowych, przemysłowych i magazynowych.
- Wśród zmiennych wymagających obserwacji trzeba wymienić: dochody własne budżetu Wrocławia (w cenach realnych odnotowano w ostatnich latach stabilizację, dotyczy to zwłaszcza udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz wrażliwość na wahania koniunkturalne liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i inwestorów zagranicznych, w tym nowo rejestrowanych.
- Przy planowaniu rozwoju zagospodarowania Wrocławia należy także brać pod uwagę obecne zagospodarowanie poszczególnych obszarów (analizę przeprowadzono według dawnych dzielnic miasta) oraz rezerwy terenów z uwzględnieniem struktury własnościowej działek. Pod względem liczby

zarejestrowanych podmiotów zdecydowanie dominują obszary dawnych dzielnic Fabrycznej oraz Krzyków. W nich także rejestrowanych jest najwięcej nowych podmiotów. Pod względem koncentracji działalności przemysłowej dominują Fabryczna i Psie Pole. Kontrolować należy stosunkowo słaby rozwój działalności gospodarczej w dawnej dzielnicy Śródmieście.

- Wrocław jest miastem o dużym potencjale gospodarczym. Potencjał ten można rozważać od strony podażowej (m.in. aktywności gospodarczej), ale niezwykle ważna jest także strona popytowa: obserwowany we Wrocławiu wzrost zarówno realnej liczby mieszkańców, jak i siły nabywczej ludności. Wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym i cywilizacyjnym zmienia się struktura wydatków gospodarstw domowych, maleje udział wydatków na artykuły żywnościowe i napoje, na relatywnie stałym poziomie pozostaje udział wydatków na użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii, wzrasta natomiast udział wydatków na zdrowie, transport i łączność, hotele i restauracje, rekreację i kulturę.
- Obserwowana reindustrializacja skutkować będzie wzrostem zapotrzebowania na tereny pod działalność przemysłową. Przemysł w dużej mierze powinien bazować na branżach kreatywnych i ultranowoczesnych, co będzie powiązane z presją na nowe tereny. Należy zwrócić uwagę, że tereny poprzemysłowe są adaptowane przede wszystkim na inną działalność niż produkcyjna (mieszkania, usługi, kultura itp.), natomiast przemysł poszukuje nowych lokalizacji, które warunkowane są nowoczesnymi przesłankami współczesnej gospodarki. Warto zarezerwować więcej terenu na działalność przemysłową, gdyż taka nadwyżka jest elementem pełnego rozwoju przemysłu w przyszłości. Wynika to z faktu, że każda lokalizacja warunkowana jest wieloma różnorodnymi czynnikami, trudnymi do określenia obecnie. Nadwyżka, a przy tym różnorodność rezerwy terenów świadczą w takiej sytuacji o bardziej elastycznym podejściu do wymagań potencjalnych inwestorów.

#### Wnioski z analizy środowiskowej:

- Na terenie miasta nie występują większe bariery dla rozwoju osadnictwa. Obszary pozadolinne, gdzie skupia się osadnictwo, zbudowane są w głównej mierze z gruntów spoistych, które tworzą podłoże sprzyjające posadawianiu obiektów inżynierskich.
- Zdecydowanie niekorzystne warunki do wprowadzania zainwestowania, a w szczególności zabudowy mieszkaniowej, panują we wnętrzach dolin rzecznych, które zagrożone są powodzią. W dolinach rzecznych panuje topoklimat o charakterze inwersyjnym, cechujący się obniżoną temperaturą, podwyższoną wilgotnością oraz dużą częstotliwością występowania mgieł. Nie zaleca się również sytuować zabudowy na obszarach o płytko zalegającym zwierciadle wody gruntowej.
- Poza dolinami rzek i terenami leśnymi występują korzystne warunki klimatu lokalnego, dogodne do zamieszkiwania.
- O walorach przyrodniczych miasta decydują przede wszystkim doliny rzeczne wraz z roślinnością brzegową i formacjami łąkowymi porastającymi terasy oraz tereny lasów, które należy chronić przed nadmierną antropopresją. Zaleca się zachowanie innych założeń zieleni i wód powierzchniowych. Tereny te tworzą lokalny system powiązań przyrodniczych (wyznaczony w obowiązującej edycji *Studium* jako Podstawowy System Powiązań Przyrodniczych) umożliwiający migrację gatunków i genów, a także stanowią schronienie dla zwierząt. Przewidziane w *Studium* zagospodarowanie powinno zagwarantować utrzymanie właściwego stanu siedlisk, które występują na terenie miasta. Konieczne jest zachowanie zróżnicowania biotycznego środowiska oraz istniejących połączeń przyrodniczych.
- Sposób zagospodarowania dolin rzecznych determinuje położenie w obrębie obszarów chronionych. Znajdują się tu cenne siedliska przyrodnicze, występują tu

również chronione gatunki roślin i zwierząt. Doliną Odry przebiega korytarz ekologiczny o randze ponadregionalnej. Tereny te należy chronić przed niekorzystnym wpływem człowieka.

- Tereny zalewowe proponuje się przeznaczyć pod trwałe użytki zielone, natomiast tereny rolnicze o słabych glebach (V i VI klasa bonitacyjna) można poddać zalesieniu.
- Niekorzystne jest sytuowanie zabudowy w bezpośredniej bliskości lasów. Strefa ekotonowa pomiędzy lasem a ekosystemem terenów otwartych cechuje się wyższym poziomem zróżnicowania biologicznego. Oprócz gatunków związanych z sąsiadującymi środowiskami mogą tu występować gatunki żyjące wyłącznie w warunkach panujących w takiej strefie styku, dlatego strefy przejściowe są bogatsze w gatunki niż sąsiadujące z nim środowiska. Planowane zainwestowanie należy zatem odsunąć od terenów leśnych.
- Popiera się zwiększanie ilości terenów zieleni na obszarze miasta. W szczególności powinno się dążyć do wprowadzania założeń zieleni urządzonej na nowych osiedlach. Konieczne jest również uzupełnianie zieleni w miejscach ich niedoboru.
- Wprowadzanie zabudowy powinno opierać się na uzupełnianiu układu osadniczego, wzdłuż istniejących układów drogowych. Nie należy dopuszczać do rozlewania się zabudowy i niekontrolowanego zagospodarowania terenów rolniczych na obrzeżach miasta.
- W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców Wrocławia. Nie należy wprowadzać działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub innych terenów podlegających ochronie przed hałasem.
- Do kategorii terenów chronionych przed hałasem zalicza się tereny mieszkaniowe, szpitali, szkół i przedszkoli, a także tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Funkcje takie należy sytuować z dala od źródeł hałasu, do których należą drogi o wysokim natężeniu ruchu, linie kolejowe, zakłady przemysłowe generujące hałas, lotnisko.
- Korzystnym rozwiązaniem ograniczającym negatywny wpływ hałasu jest sytuowanie funkcji niewymagającej ochrony pomiędzy emitory hałasu a obszary wrażliwe. Tereny takie (np. zabudowa usługowa) tworzą barierę dla rozprzestrzeniającego się hałasu. Na styku obiektów generujących hałas i zabudową chronioną przed hałasem zaleca się wprowadzać zieleni izolacyjną.
- Wrocław posiada dobrze rozwiniętą sieć kanalizacji sanitarnej. Wskazane jest podłączenie wszystkich terenów osadniczych do systemu kanalizacyjnego. Korzystnym rozwiązaniem jest budowa kanalizacji jeszcze przed wprowadzeniem nowej zabudowy. Ma to znaczenie dla poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- W celu ograniczenia szkodliwej emisji gazów i pyłów do atmosfery zaleca się stosowanie proekologicznych mediów grzewczych, w tym upowszechnianie odnawialnych źródeł energii. Korzystnym rozwiązaniem jest rozwój zcentralizowanej sieci ciepłowniczej.
- Sposób zagospodarowania miasta powinien uwzględniać jego walory krajobrazowe. Dotyczy to zarówno krajobrazu kulturowego, jak i przyrodniczego. Należy rozważnie wprowadzać zagospodarowanie w miejsca o zróżnicowanym krajobrazie, w szczególności na obszarach chronionych. Należy objąć ochroną konserwatorską zabytki architektoniczne, historyczny układ urbanistyczny miasta, miejsca pamięci i inne tego typu obiekty.

#### Wnioski z analizy społecznej:

- Liczba mieszkańców Wrocławia na koniec 2014 r. wynosiła 634 487 osób, co stanowiło 22% mieszkańców województwa dolnośląskiego, czyli co 5. mieszkaniec

- Dolnego Śląska mieszkał we Wrocławiu. Równocześnie wrocławianie stanowią 1,7 % ludności Polski.
- W województwie dolnośląskim i w całym kraju w strukturze ludności pod względem płci przeważają kobiety. We Wrocławiu kobiety stanowią nieco ponad 53% ogólnej liczby mieszkańców. Udział ten na przestrzeni lat praktycznie nie uległ zmianie.
  - Porównanie struktury wiekowej mieszkańców Wrocławia w latach 2002–2014 wskazuje na zmniejszającą się grupę dzieci i młodzieży szkolnej (której udział w 2002 r. wynosił z 20% ogółu populacji, a w 2014 r. spadł do 17%) przy jednoczesnym wzroście liczebnym grupy seniorów powyżej 55 lat (z 22% do 35%), a zwłaszcza mieszkańców powyżej 80 lat.
  - W 2014 r. 62,7% mieszkańców Wrocławia było w wieku produkcyjnym, 15,2% – w wieku przedprodukcyjnym, a 22,1% – w wieku poprodukcyjnym. Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (kobiety – 60 lat i więcej, mężczyźni – 65 lat i więcej) z roku na rok rośnie, natomiast osób w młodszych grupach wiekowych (wiek przedprodukcyjny 0–17 lat) systematycznie ubywa. Spadek udziału liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności zauważalny jest od lat 80. XX wieku.
  - W 2014 r. we Wrocławiu na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypadało ponad 145 osób w wieku poprodukcyjnym. Na przestrzeni 12 lat wartość tego wskaźnika wzrosła o 41, jednak od 2010 r. już tylko o 12.
  - W populacji mieszkańców Wrocławia występuje przewaga liczebna kobiet w starszym wieku, natomiast w młodszych rocznikach zaznacza się nadwyżka liczby mężczyzn nad liczbą kobiet. W przypadku ludności w wieku mobilnym (20–44 lat) liczba kobiet także nieznacznie przewyższa liczbę mężczyzn. Wśród grupy przedprodukcyjnej i produkcyjnej rozkład płci jest niemal wyrównany.
  - We Wrocławiu od lat notuje się bardzo niski współczynnik dzietności, w 2014 r. osiągnął wartość 1,16 przy poziomie 1,29 w skali całego kraju, oraz wartości 1,22 dla województwa dolnośląskiego. Niska liczba urodzeń nie gwarantuje – już od ponad 20 lat – prostej zastępowalności pokoleń. Od 1990 r. utrzymuje się okres depresji urodzeniowej, kiedy to wartość współczynnika dzietności spadła do poziomu poniżej 2 (1,99) w skali całego kraju.
  - Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów, dla Wrocławia wynosi 1,01 i jest znacznie wyższy od średniej dla województwa oraz porównywalny ze współczynnikiem dynamiki demograficznej dla całego kraju.
  - W świetle badań *Wrocławskiej Diagnozy Społecznej* z 2014 r. większość badanych gospodarstw, prawie 83% mieszkańców Wrocławia, zamieszkiwało lokale położone w budynkach wielorodzinnych, z czego: 45,2% – w blokach mieszkalnych czteropiętrowych, 17,1% – w kamienicach, 16,7% – w blokach wyższych niż czteropiętrowe. Domy jednorodzinne zamieszkiwane były przez 20% badanych, a w tym 11,1% – w budynkach jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniakach, a 6,7% – w budynkach jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
  - W 2014 r. we Wrocławiu wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania osiągnął najwyższe wartości i wyniósł powyżej 32 m<sup>2</sup> na osobę. Wrocław jest liderem zmian w tym zakresie wśród polskich miast. W najbliższych latach można się spodziewać dalszej poprawy wskaźników, które odzwierciedlają warunki mieszkaniowe Polaków. Zakłada się, że w perspektywie najbliższych 30 lat z uwagi na wzrost gospodarczy we Wrocławiu powierzchnia użytkowa mieszkań wyrażona wskaźnikiem powierzchni użytkowej na osobę będzie wzrastała.
  - Około 19% mieszkańców Wrocławia (121 623 osób) jest w wieku potencjalnej nauki (3–24 lata).

- Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. 31,7% ludności Wrocławia posiadała wykształcenie wyższe, 3,8% – wykształcenie policealne, 17,5% – średnie ogólnokształcące, a 18,2% – średnie zawodowe. Wykształceniem zasadniczym zawodowym legitymowała się 13,5% mieszkańców Wrocławia, gimnazjalnym – 3,4%, natomiast 11,1% – podstawowym ukończonym. 0,7% mieszkańców zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej.
- W porównaniu z mieszkańcami całego województwa dolnośląskiego mieszkańcy Wrocławia mają znacznie wyższy poziom wykształcenia. Wśród kobiet mieszkających we Wrocławiu największy odsetek ma wykształcenie wyższe (32,8%) oraz średnie ogólnokształcące (19,6%). Mężczyźni najczęściej mają wykształcenie wyższe (30,5%) oraz średnie zawodowe (20,2%).
- Spadek liczby ludności bezpośrednio będzie oddziaływał na lokalną gospodarkę, w tym rynek konsumpcyjny i zdolności produkcyjne przedsiębiorstw. Wzrastający wskaźnik obciążenia demograficznego oznaczać będzie mniejsze dochody gospodarstw domowych. Samorząd ma niewielki wpływ na przyrost naturalny, w większym jednak stopniu może oddziaływać na ruchy migracyjne. Miasto powinno stwarzać warunki do osiedlania się na jego terenie nowych mieszkańców.
- Na obszarach rozwoju nowej intensywnej zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić mieszkańcom dostęp do usług podstawowych, tj.: usług opiekuńczych sprawujących opiekę nad dziećmi do lat 3 (żłobki), obiektów oświatowych, ośrodków usługowych.
- Wobec obserwowanego procesu starzenia się społeczeństwa ważną kwestią będzie upowszechnienie dostępu do świadczeń oraz opieki nad osobami starszymi. Należy wspierać postawianie obiektów takich jak: pensjonaty dla osób starszych, ośrodki opiekuńcze i centra medyczno-rehabilitacyjne, zakłady opiekuńczo-lecznicze oraz hospicja.
- Analizując dostępności usług publicznych w zakresie ochrony zdrowia pod kątem ich lokalizacji na obszarach zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu, można stwierdzić, że obiekty podstawowej opieki zdrowotnej w większości stanowią element dopełniający pakiet podstawowych usług społecznych w poszczególnych osiedlach mieszkaniowych, dlatego rozwijając nowe obszary miasta, należy zapewnić dostęp do usług z tej dziedziny życia społecznego.
- Przyrost mieszkańców w obszarze prowadzonych intensywnych inwestycji mieszkaniowych jest ważnym czynnikiem zmian społeczno-gospodarczych. Zmiany demograficzne powodują bowiem zmiany nie tylko w dystrybucji ludności polegającej na przemieszczeniu pomiędzy poszczególnymi rejonami miasta, ale również na tereny gmin ościennych. W mieście brakuje tanich terenów pod zabudowę jednorodzinną, dlatego należy przewidzieć lokalizację budownictwa jednorodzinnego w miejscach do tego optymalnych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego przyczyni się do rozwoju demograficznego i gospodarczego, przyciągnięcia nowych mieszkańców oraz ograniczy odpływ mieszkańców na peryferia obszarów metropolitalnych.
- Należące do miasta budynki mieszkalne zaliczają się do najstarszych w mieście, konieczne są remonty i konserwacja tych zasobów oraz pełna rewitalizacja zasobów komunalnych. Miasto powinno rozwijać budownictwo społeczne.
- Tereny nowych inwestycji mieszkaniowych pozbawione są pełnej sieci usług i powodują zwiększenie ruchu samochodowego w mieście. Osiedla peryferyjne mają ograniczony dostęp do usług, w tym usług komunikacji zbiorowej.
- Polepszając warunki zamieszkiwania w mieście, należy dążyć do doskonalenia systemu transportu zbiorowego poprzez obejmując: zwiększenie udziału podróżujących transportem zbiorowym z zamiarem zmniejszenia ruchu samochodowego w mieście (w tym szczególnie w centralnej części miasta i na wlotach do Wrocławia), zapewnienie wygodnego dojazdu do rejonów

przegęszczania ruchu samochodowego, silniejsze powiązanie miasta z obszarem aglomeracji wrocławskiej oraz integrację wszystkich podsystemów transportu zbiorowego.

- Wrocławianie potrzebują obiektów kultury zlokalizowanych blisko ich miejsca zamieszkania, oferujących program dopasowany do zróżnicowanych potrzeb i oczekiwań, będący czynnikiem aktywizacji społecznej, kulturalnej i edukacji. Potrzebne jest stworzenie oraz rozszerzanie bazy dla działań kulturalnych poza centrum – klubów, ośrodków, centrów kultury, tworzenie wielofunkcyjnych obiektów kultury.
- Należy rozwijać i poprawić bazę sportowo-rekreacyjną na terenie miasta, która zwiększy dostęp mieszkańców do nowoczesnej infrastruktury sportowej i pozwoli na aktywne spędzanie czasu wolnego, uprawianie sportu i rozwój fizyczny.
- Pomimo istnienia dużych terenów zieleni w mieście należy zwiększyć powierzchnię tych terenów w centrum miasta oraz zadbać, aby zieleń była dobrze utrzymywana i niewypierana przez inne funkcje.
- W zakresie ochrony środowiska należy podjąć działania w strefie oddziaływania komunikacji na środowisko, głównie w sferze zwiększonej emisji zanieczyszczeń gazowych i hałasu komunikacyjnego. Czystość powietrza jest ważnym kryterium atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania. Duży wpływ na zanieczyszczenie powietrza na terenie miasta ma niska emisja oraz emisja komunikacyjna.
- Wrocław jest miastem akademickim. Rozwój miasta powinien być związany z rozwojem uczelni wyższych poprzez wprowadzanie nowych kierunków i wzmacnianie potencjału funkcjonujących strategicznych kierunków, które przyczynią się do dalszego rozwoju miasta. Konkurencyjność ośrodków akademickich w Polsce i za granicą może powodować spadek liczby studentów i odpływ kadry naukowej. Dlatego ważne jest ustawiczne kształcenie kadry, rozwijanie współpracy z zagranicznymi uczelniami oraz budowanie platformy współpracy powiązań nauki z praktyką. Należy całościowo myśleć o przestrzeniach, które będą w specjalny sposób – pod względem kulturalnym, rozrywkowym i sportowym – przeznaczone dla młodych ludzi.

## 8.2 Prognozy demograficzne, uwzględniające migracje w ramach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

Czynnik demograficzny w istotny sposób wpływa na zmianę skali wszystkich zamierzeń planistycznych. Zatem analizy i prognozy demograficzne powinny być podstawą i elementem wyjściowym dla planowania przestrzennego.

Według prognozy opracowanej przez GUS w 2014 r. w latach 2015–2050 roku będzie następować spadek liczby ludności Wrocławia i przewiduje się, że w 2050 r. wyniesie ona 577 658. Jest to wariant prognozy uwzględniający istniejące trendy demograficzne, a w szczególności zjawisko starzenia się społeczeństwa, które będzie wzrastać wraz z upływem lat. Starzenie się społeczeństwa jest tendencją o skali międzynarodowej i prognozy te nie mogą być inne dla miasta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że obszar Wrocławia, mimo nieznacznego ubytku ludności z centrum, odznacza się zarówno wyższymi wskaźnikami urodzeń i niższymi wskaźnikami zgonów, jak i korzystnym bilansem migracji.

Ile osób w przyszłości będzie mieszkać we Wrocławiu, wynika nie tylko z prognozy demograficznej, ale wpływają na to także dodatkowe uwarunkowania. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze obarczone jest niepewnością. Wyniki prognozy zależne są od przyjętych założeń dotyczących wskaźników ruchu naturalnego oraz migracji. Prognozy nie uwzględniają koniunktury gospodarczej, nowych inwestycji, klęsk żywiołowych czy zjawisk politycznych o charakterze międzynarodowym, na które miasto musi być przygotowane, a które będą miały wpływ na sytuację demograficzną społeczeństwa. Decydujący wpływ na prognozowaną liczbę

ludności mają wprowadzone dodatkowe rozwiązania poprawiające jakość życia mieszkańców, które mogą skorygować prognozowaną liczbę.

Projekcja przyszłych trendów dla Wrocławia, uwzględniająca liczne uwarunkowania, wskazuje, że liczba ludności stolicy Dolnego Śląska będzie nieznacznie wzrastać lub utrzyma się na stałym niemalejącym poziomie.

Rosnąca atrakcyjność miasta, rozwijająca się „Wrocławska Dolina Krzemowa”, czyli skupisko firm informatycznych, może spowodować zwiększenie liczby migrantów do Wrocławia, a tym samym podwyższenie liczby mieszkańców. Powiększająca się z roku na rok liczba ofert pracy dla studentów ostatnich lat nauki skutkuje podjęciem decyzji o pozostaniu we Wrocławiu i wyborze naszego miasta jako miejsca stałego zamieszkania. Populację miasta mogą powiększyć również grupy osób poszukujące ochrony międzynarodowej w naszym kraju. Istotna grupa, która już deklaruje pozostanie w naszym kraju na stałe, to również migranci zza wschodniej granicy, np.: z Ukrainy, Armenii, Białorusi, Gruzji, Mołdawii, Rosji. Na skutek sytuacji politycznej i gospodarczej na Ukrainie w najbliższych latach spodziewany jest wzrost liczby przyjazdów z tego kraju. Powiatowy Urząd Pracy we Wrocławiu w 2015 r. zarejestrował 36 tys. oświadczeń od pracodawców chcących zatrudnić obcokrajowców (99% dotyczyło obywateli Ukrainy). Wielu cudzoziemców przyjechało z całymi rodzinami, współtworząc wrocławską społeczność. Do wrocławskich szkół podstawowych uczęszcza już ok. 300 dzieci z Ukrainy. Również studenci, którzy przyjeżdżają do Wrocławia, postrzegają miasto jako atrakcyjne miejsce do życia i zostają tu, osiedlając się na stałe.

### 8.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Zgodnie z art. 10. ust. 5 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) podczas sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Przy sporządzaniu bilansu przyjęto podział funkcjonalny na zabudowę mieszkaniową (M) oraz zabudowę produkcyjną i usługową (PU). Pozostałe funkcje zostały pominięte jako marginalne w kontekście Wrocławia.

Ze względu na specyfikę oraz dostępność danych zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało oszacowane według odrębnych metod dla poszczególnych funkcji. Zapotrzebowanie szacowane jest na okres 30 lat.

#### 1) Funkcja mieszkaniowa

Na podstawie analizy społecznej i prognoz demograficznych zostały przyjęte 2 podstawowe wskaźniki pozwalające najtrafniej w przypadku Wrocławia określić zapotrzebowanie na nową zabudowę: planowana liczba ludności (PLL) i planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca (PPPUM).

#### Planowana liczba ludności (PLL)

Na koniec 2015 r. liczba ludności (LL) według faktycznego zamieszkiwania (GUS) wynosiła 635 759. Szczegółowe analizy oraz prognozy demograficzne, migracyjne oraz uwzględniająca liczne uwarunkowania projekcja przyszłych trendów dla Wrocławia wskazują, że liczba ludności stolicy Dolnego Śląska utrzyma się na stałym niemalejącym poziomie. Na potrzeby obliczeń przyjęto, że po zaokrągleniu zostanie utrzymana na poziomie 636 000 (PLL) mieszkańców.

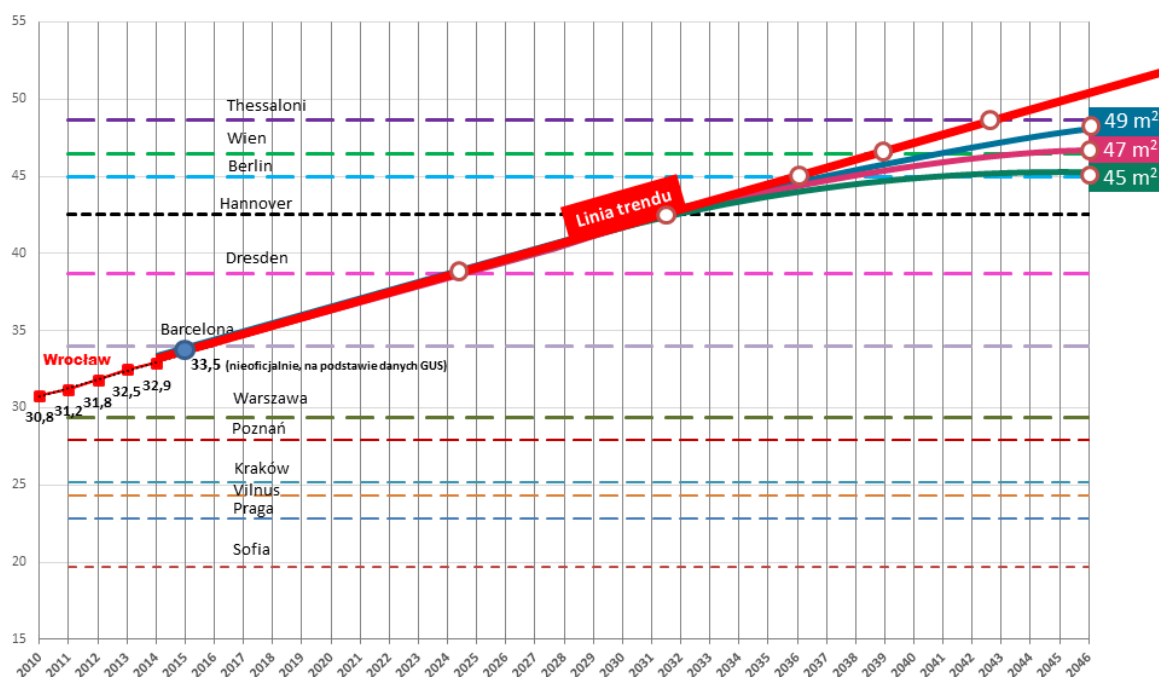
Planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca (PPPUM)

Na koniec 2015 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca wynosiła 33,4 m<sup>2</sup> (PPUM\_NA\_M). Wskaźnik ten sukcesywnie wzrastał w ostatnich latach i jego interpolacja na następne 30 lat pomniejszona o przewidywane w przyszłości spowolnienie wzrostu została założona na poziomie 47 m<sup>2</sup> (PPPUM\_NA\_M).

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)

Podstawę szacowania stanowi wielkość aktualnego zasobu mieszkaniowego wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań, która na koniec 2015 r. wynosiła 21 259 136 m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned} \text{PUM} &= \text{PLL} \times \text{PPUM\_NA\_M} \\ \text{PUM} &= 636000 \times 33,4 \text{ m}^2 = 21259136 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



Wyk. 3 Planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca (PPPUM)

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań (PPUM)

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań została policzona według wzoru:

$$\begin{aligned} \text{PPUM} &= \text{PLL} \times \text{PPPUM\_NA\_M} \\ \text{PPUM} &= 636000 \times 47 \text{ m}^2 = 29892000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Planowany przyrost powierzchni użytkowej mieszkań (D\_PPUM)

Planowany przyrost powierzchni użytkowej mieszkań został policzony według wzoru:

$$\begin{aligned} \text{D\_PPUM} &= \text{PPUM} - \text{PUM} \\ \text{D\_PPUM} &= 29892000 \text{ m}^2 - 21259136 \text{ m}^2 = 8632864 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

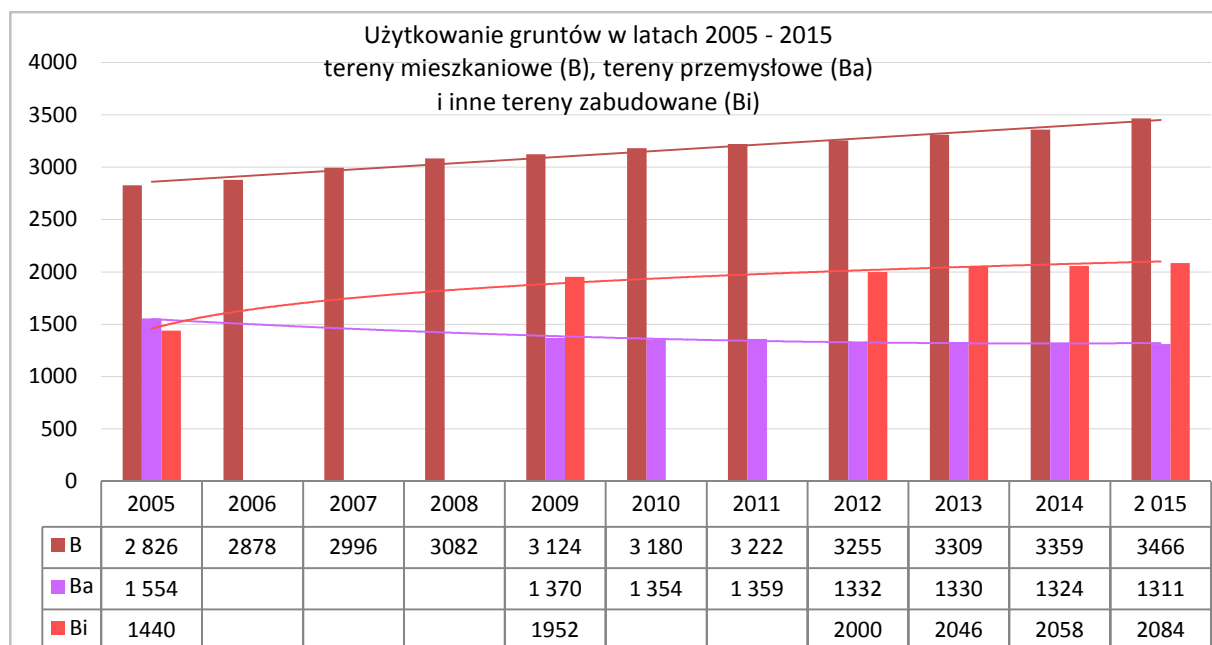
Dla uproszczenia obliczeń przyjęto, że wartość planowanego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań (D\_PPUM) stanowi powierzchnię użytkową zabudowy określającą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZZ\_PUZ\_M).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (ZZ\_PUZ\_M) wynosi 8 632 864 m<sup>2</sup>.

## 2) Funkcja produkcyjna i usługowa

Na podstawie analizy ekonomicznej przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i usługową zostanie utrzymane na dotychczasowym poziomie. Jako podstawę szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto analizę zmian w użytkowaniu gruntów.

Poniżej przedstawiono zmiany w użytkowaniu gruntów dla terenów przemysłowych i innych terenów zabudowanych (usługowych) w latach 2005–2015.



Wyk. 4 Użytkowanie gruntów w latach 2005–2015

Dla uproszczenia przyjęto, że użytki Bi reprezentują tereny usługowe, użytki Ba – tereny przemysłowe. Ze względu na dużą dynamikę zmian użytków Bi i Ba, przyjęto że okres odzwierciedlający przewidywane tendencje zmian zawiera się w latach 2009–2015.

Do określenia zapotrzebowania na nowe grunty dla terenów usługowych przyjęto średni roczny przyrost powierzchni gruntów usługowych na poziomie 28 ha pokrywający się ze średnią wartością z okresu 2012–2015. Przyjęto również, że powierzchnia istniejących terenów przemysłowych zostanie zachowana na dotychczasowym poziomie, wiąże się to ściśle z wyhamowaniem w kolejnych latach znacznych przekształceń z użytków Ba i zastąpienia ich przez inne funkcje.

Poniżej przedstawiono strukturę zmian z i na użytki Ba i Bi na podstawie danych z lat 2006 i 2015.

## Zmiany w użytkowaniu gruntów w latach 2006-2015:

## z Ba

GUZ2 2006	GUZ2 2015	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Ba	B	51	3,3
Ba	Ba	1127	72,4
Ba	Bi	252	16,2
Ba	Bp	92	5,9
Ba	Bz	6	0,4
Ba	dr	23	1,5
Ba	L	1	0,1
Ba	R	1	0,1
Ba	Ti	1	0,1
Ba	Tp	2	0,1
Ba	TR	1	0,1
<b>RAZEM</b>		<b>1557</b>	<b>100,0</b>

## na Ba

GUZ2 2006	GUZ2 2015	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
B	Ba	2	0,2
Ba	Ba	1127	85,9
Bi	Ba	29	2,2
Bp	Ba	10	0,8
Bz	Ba	1	0,1
dr	Ba	3	0,2
L	Ba	6	0,5
N	Ba	4	0,3
R	Ba	122	9,3
Tk	Ba	2	0,2
TR	Ba	2	0,2
W	Ba	4	0,3
<b>RAZEM</b>		<b>1312</b>	<b>100,0</b>

## z Bi

GUZ2 2006	GUZ2 2015	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Bi	B	38	2,6
Bi	Ba	29	2,0
Bi	Bi	1319	90,7
Bi	Bp	34	2,3
Bi	Bz	3	0,2
Bi	dr	12	0,8
Bi	R	7	0,5
Bi	Ti	9	0,6
Bi	Tk	2	0,1
Bi	Tp	1	0,1
<b>RAZEM</b>		<b>1454</b>	<b>100,0</b>

## na Bi

GUZ2 2006	GUZ2 2015	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
B	Bi	101	4,9
Ba	Bi	<b>252</b>	12,1
Bi	Bi	1319	63,4
Bp	Bi	<b>86</b>	4,1
Bz	Bi	67	3,2
dr	Bi	8	0,4
L	Bi	2	0,1
N	Bi	3	0,1
R	Bi	140	6,7
Ti	Bi	1	0,0
Tk	Bi	19	0,9
TR	Bi	79	3,8
W	Bi	2	0,1
<b>RAZEM</b>		<b>2079</b>	<b>100,0</b>

GUZ2 – podział użytków na: grunty zabudowane i zurbanizowane według oznaczenia w EGİB (B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe, Bi – inne tereny zabudowane, Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, dr – drogi, Tk – tereny kolejowe, Ti – inne tereny komunikacyjne, Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych), pozostałe według rozwarstwienia: użytki rolne (R), grunty leśne (L), grunty pod wodami (W), Tereny różne (TR), nieużytki (N)

Jednocześnie analizy gospodarcze wskazują potencjał reindustrializacji miasta w kierunku przemysłu wysokich technologii. Przemysł ten ze względu na swoją specyfikę preferuje w szczególności tereny typu *greenfields*. W oparciu o dotychczasowe tendencje oszacowano, że średnia roczna powierzchnia nowych gruntów przemysłowych przekształconych z użytków

niezabudowanych (głównie z użytków rolnych, nieużytków i terenów zurbanizowanych niezabudowanych) powinna zostać zaplanowana na poziomie 17 ha.

Obliczenie zapotrzebowania na teren pod nową zabudowę P i U zawarto w tabeli poniżej.

Funkcja zabudowy	Średnie roczne zapotrzebowanie [ha]	Zapotrzebowanie na 30 lat [ha]
tereny przemysłowe – P	17	510
tereny usługowe – U	28	840
RAZEM	45	1350

Tab. 6 Zapotrzebowanie na teren pod nową zabudowę produkcyjną i usługową

Zapotrzebowanie na teren pod nową zabudowę produkcyjną i usługową (ZZ\_PT\_PU) wynosi **1350 ha**.

#### Gęstość powierzchni użytkowej

Ze względu na znaczące zróżnicowanie obiektów przemysłowych i usługowych oraz trudność w oszacowaniu zapotrzebowania określonych typów budynków przyjęto, że dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę zostanie przyjęty wskaźnik gęstości powierzchni użytkowej oszacowany na podstawie analizy budynków usługowych, produkcyjnych (w tym magazynowych) zrealizowanych w 2015 r.

Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]*	Powierzchnia terenu [ha]	Gęstość Powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> /ha]
226136	43	5233

\* Powierzchnia użytkowa oszacowana według wzoru: powierzchnia zabudowy (geometrycznej) \* liczba kondygnacji (nadziemne + podziemne) x 0,7 na podstawie budynków niemieszkalnych z EGIB zrealizowanych w 2015 jako nowa zabudowa na terenach nie mieszkaniowych

Tab. 7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i usługową, wyrażone poprzez gęstość powierzchni użytkowej

Przyjęto wskaźnik gęstości powierzchni użytkowej dla nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej na poziomie 5200 m<sup>2</sup>/ha.

Gęstość powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej (GPU\_PU) wynosi 5200 m<sup>2</sup>/ha.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i usługową zostało policzone według wzoru:

$$\begin{aligned} ZZ\_PUZ\_PU &= ZZ\_PT\_PU \times GPU\_PU \\ ZZ\_PUZ\_PU &= 1350 \text{ ha} \times 5200 \text{ m}^2 = 7020000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i usługową (ZZ\_PUZ\_PU) wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy wynosi 7 020 000 m<sup>2</sup>.

### 3) Podsumowanie

W oparciu o powyższe analizy oraz zgodnie z art. 10. ust. 7 pkt 2 upzp ze względu na niepewność procesów rozwojowych przyjęto możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w tab. 8.

Funkcja	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy + 30% [m <sup>2</sup> ]
Zabudowa mieszkaniowa – M	8632864	11222723
Zabudowa produkcyjna i usługowa – PU	7020000	9126000

Tab. 8 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

2. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy – założenia

Jako jednostkę osadniczą przyjęto miasto Wrocław (cały obszar w granicach administracyjnych miasta).

W oparciu o szereg danych – dotyczących m.in. użytkowania gruntów, własności gruntów, lokalizacji budynków, dostępu do sieci transportowej, dostępu do infrastruktury społecznej, przeznaczenia terenów w planach miejscowych, pozwoleń na budowę, informacji o realizowanych inwestycjach – został wyznaczony obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o powierzchni 12 084 ha (rys. nr 1 *Studium*).



Il. 16 Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Wskaźniki będące podstawą określenia chłonności

Chłonność obszarów została oszacowana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Zostały one wyznaczone w oparciu o użytki gruntowe (grunty rolne niezabudowane, nieużytki, tereny zurbanizowane niezabudowane) uzupełnione o tereny poprzemysłowe, zdegradowane lub przeznaczone do przekształceń. Z możliwości lokalizowania nowej zabudowy zostały wykluczone tereny nadrzeczne (międzywala) oraz tereny ogrodów działkowych.

W celu wskazania chłonności niezbędna była analiza dwóch wskaźników:

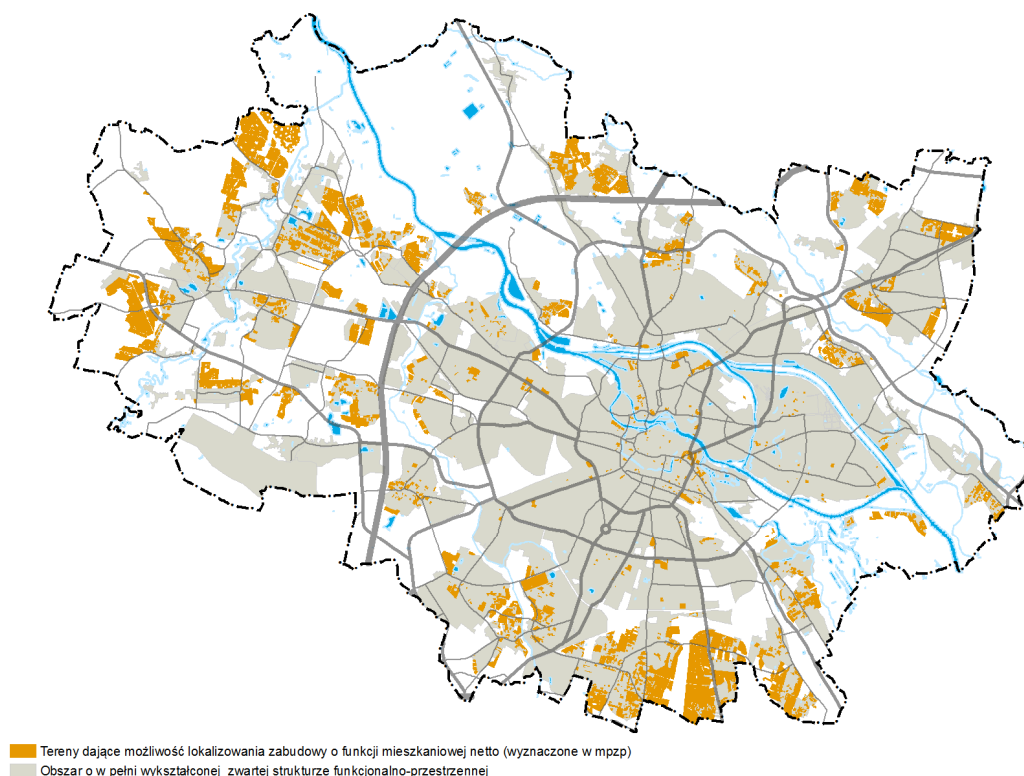
- przeznaczenie terenu – w celu wskazania zasobów przestrzennych dla rozwoju nowej zabudowy,
- gęstości powierzchni użytkowej zabudowy – w celu oceny skali konsumpcji zasobów przestrzennych przez nową zabudowę.

#### Przeznaczenie terenu

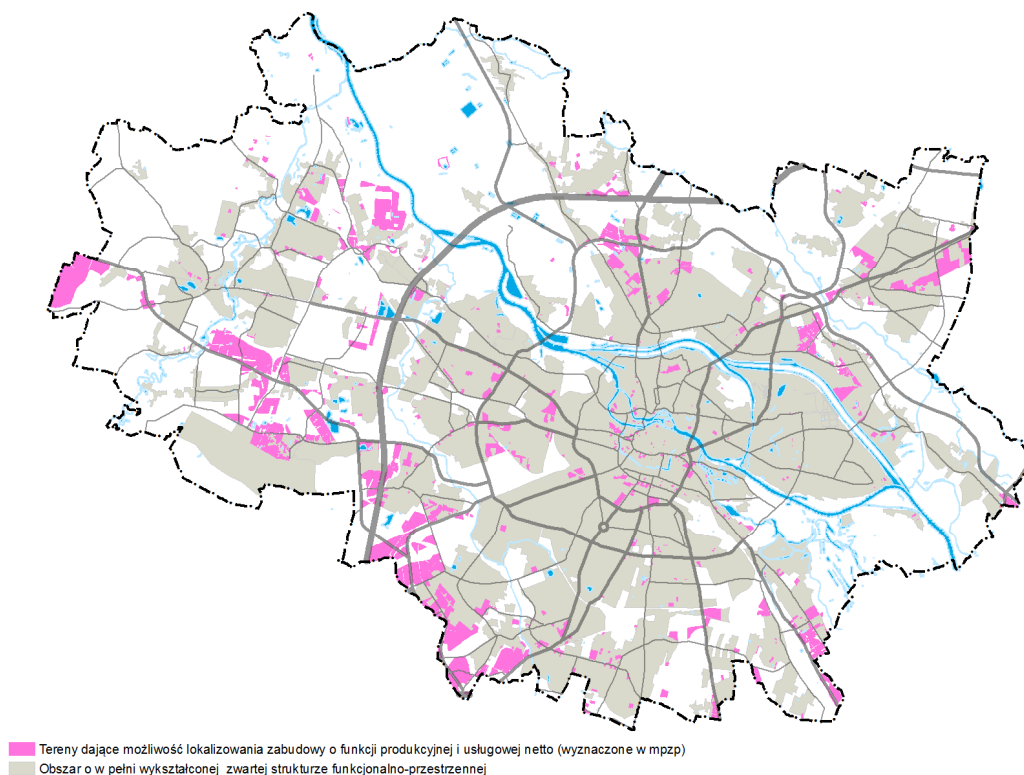
Na obszarach obowiązujących planów miejscowych do określenia chłonności została wykorzystana uproszczona klasyfikacja przeznaczenia terenu (tereny netto). Tereny możliwe do zabudowania zostały przeliczone na potrzeby funkcji bilansu według poniższej tabeli.

Uproszczona klasyfikacja przeznaczenia	Powierzchnia według uproszczonej klasyfikacji przeznaczenia [ha]			Funkcja w bilansie	Powierzchnia według funkcji w bilansie [ha]		
	ogółem	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p.		ogółem	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p.
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	567	218	350	M	1554	531	1023
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	986	314	673				
Aktywność gospodarcza	827	162	665	PU	1257	356	901
Usługi	430	194	237				
Razem					2811	887	1924

Tab. 9 Uproszczona klasyfikacja przeznaczenia terenu na obszarach obowiązujących planów miejscowych wykorzystana do określenia chłonności



Il. 17 Rozkład przestrzenny terenów na obszarach obowiązujących planów miejscowych (tereny netto) – funkcja mieszkaniowa



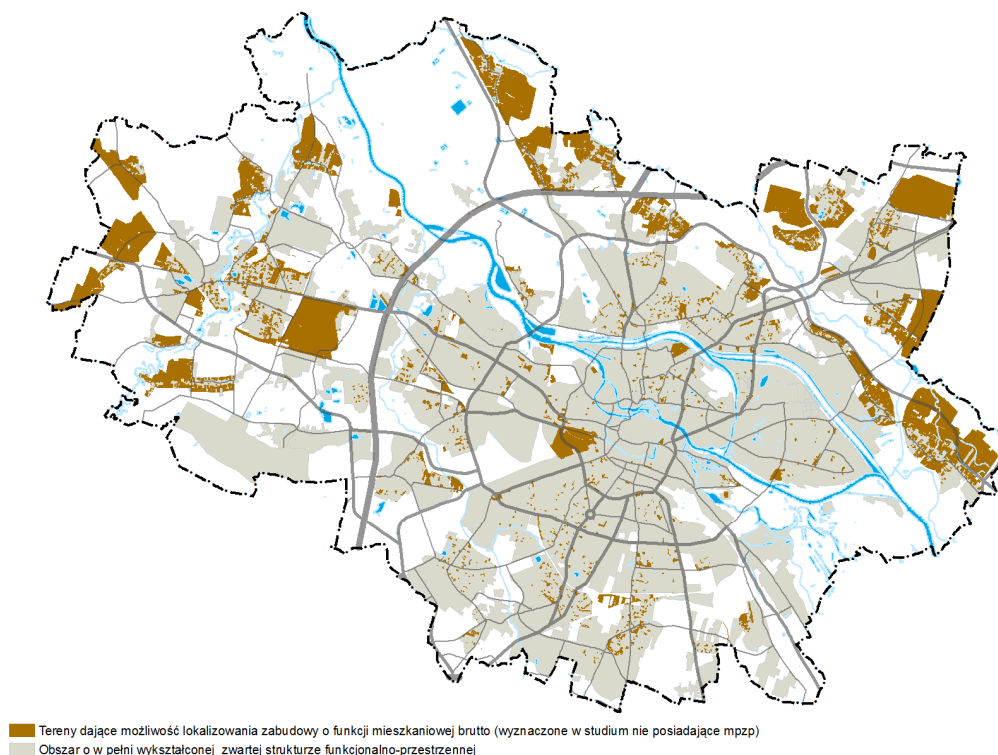
Il. 18 Rozkład przestrzenny terenów na obszarach obowiązujących planów miejscowych (tereny netto) – funkcja produkcyjna i usługowa

Poza obszarami obowiązujących planów miejscowych przeznaczenie na pierwszym etapie zostało określone w oparciu o obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (tereny brutto).

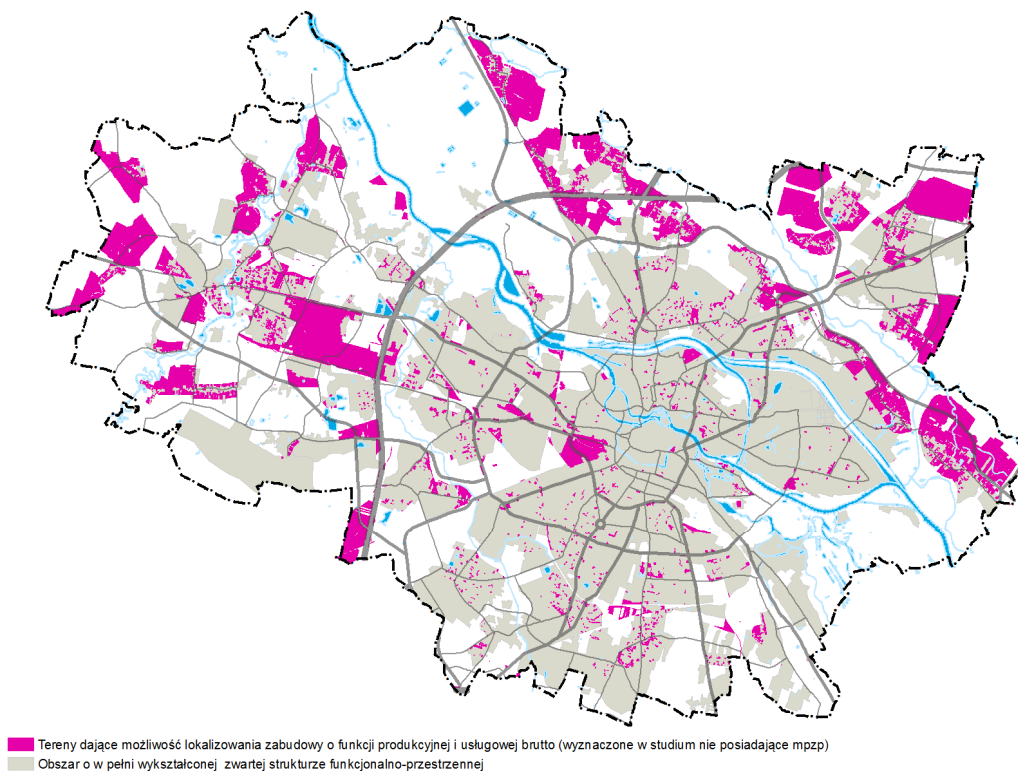
Na potrzeby uwspólniania danych w stosunku do tych pozyskanych z uproszczonej klasyfikacji przeznaczenia terenu z mpzp (tereny netto) określono procentowy powierzchniowy udział funkcji w terenach brutto wyznaczonych w *Studium 2010*. Wartości współczynników zawarto w tabeli poniżej.

Typ zespołu urbanistycznego	Współczynnik		
	M	PU	M+PU
Zespół urbanistyczny aktywności gospodarczej	0,00	0,60	0,60
Zespół urbanistyczny akademicki	0,00	0,60	0,60
Zespół urbanistyczny wielkomiejskiego centrum	0,00	0,80	0,80
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy jednorodzinny	0,45	0,05	0,50
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy kameralny	0,40	0,10	0,50
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy krajobrazowy	0,45	0,05	0,50
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy kulturowy	0,00	0,00	0,00
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy małomiasteczkowy	0,45	0,05	0,50
Zespół urbanistyczny rekreacyjny	0,00	0,10	0,10
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy sielski	0,50	0,10	0,60
Zespół urbanistyczny śródmiejski	0,30	0,30	0,60
Zespół urbanistyczny usługowy	0,00	0,60	0,60
Zespół urbanistyczny ośrodków usługowych	0,00	0,60	0,60
Zespół urbanistyczny mieszkaniowy wielorodzinny	0,40	0,10	0,50

Tab. 10 Procentowy powierzchniowy udział funkcji w terenach brutto wyznaczonych w *Studium 2010*



II. 19 Rozkład przestrzenny terenów według ustaleń Studium 2010 nie posiadających obowiązujących planów miejscowych (tereny brutto) – funkcja mieszkaniowa



II. 20 Rozkład przestrzenny terenów według ustaleń Studium 2010 nie posiadających obowiązujących planów miejscowych (tereny brutto) – funkcja produkcyjna i usługowa

Na ich podstawie oszacowano ilość terenów możliwych do zainwestowania poza obszarami obowiązujących planów miejscowych przedstawioną poniżej.

Funkcja	Powierzchnia [ha]		
	ogółem	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p.
M	938	222	716
PU	509	122	387
Razem	<b>1447</b>	<b>344</b>	<b>1103</b>

Tab. 11 Tereny możliwe do zabudowania poza obowiązującymi planami miejscowymi według obowiązującego Studium 2010

### Gęstość powierzchni użytkowej

Na potrzeby szacowania chłonności terenów o funkcji mieszkaniowej wykorzystano wskaźniki zaobserwowane w ostatnich latach w ramach monitoringu inwestycji mieszkaniowych oraz na podstawie danych GUS.

*Przeciętna gęstość mieszkań [liczba/ha]		**Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]		Gęstość powierzchni użytkowej mieszkania [m <sup>2</sup> /ha]		**Udział w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań [%]	
MN	MW	MN	MW	MN	MW	MN	MW
20	137	140	53,4	2800	7316	18,9	81,1

\* na podstawie analizy wskaźnikowej, analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych

\*\* na podstawie danych GUS z lat 2012–2014

Tab. 12 Wskaźniki wykorzystane na potrzeby szacowania chłonności terenów o funkcji mieszkaniowej

W oparciu o nie przyjęto wskaźniki pozwalające oszacować chłonność obszarów o funkcji mieszkaniowej:

- gęstość pozostanie na poziomie zaobserwowanym w ostatnich latach,
- udział w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwiększy się do poziomu 0,25 (25%) – założenie przyjęte w oparciu o trendy zmian w sposobie zamieszkiwania, które opisane są w analizie społecznej.

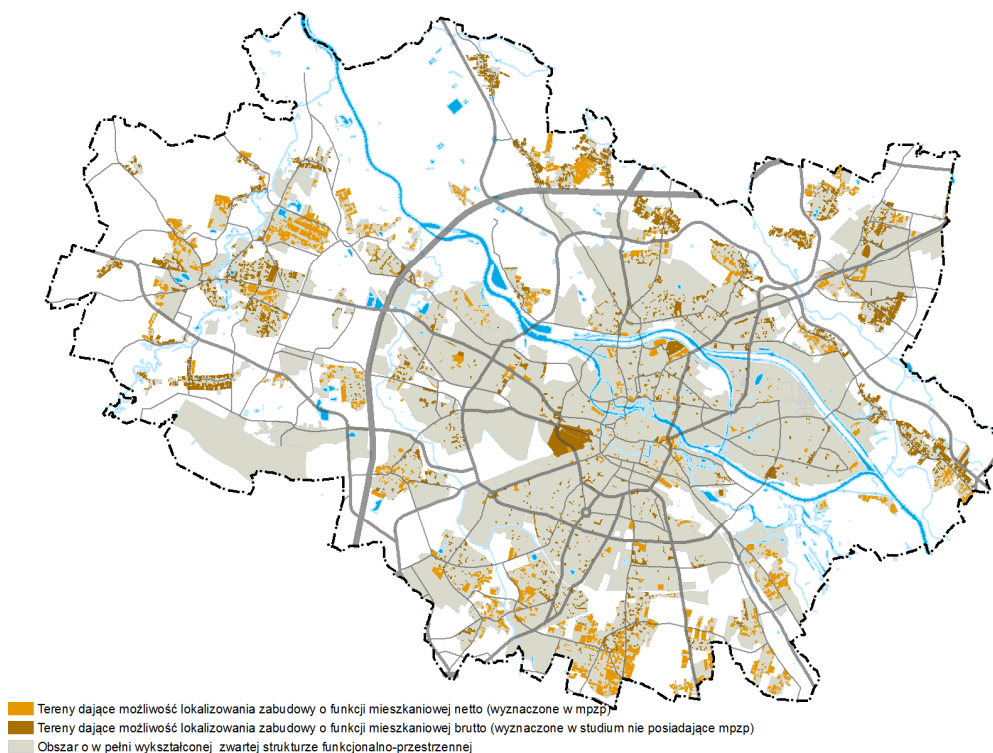
Gęstość powierzchni użytkowej mieszkania [m <sup>2</sup> /ha]	
dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
<b>2800</b>	<b>7300</b>

Tab. 13 Gęstość powierzchni użytkowej mieszkania

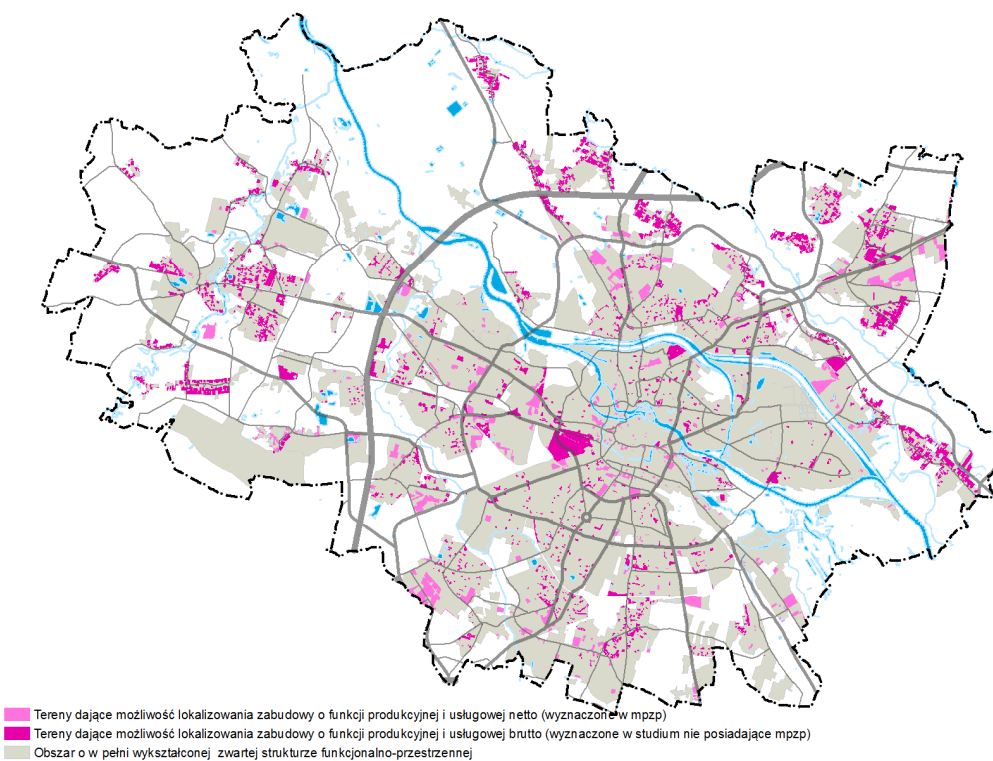
Chłonność obszarów o funkcji przemysłowej i usługowej zostanie określona na podstawie wskaźnika gęstości powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej (GPU\_PU) przyjętego w części dotyczącej określenia zapotrzebowania na nową zabudowę tj. 5200 m<sup>2</sup>/ha.

### 3. Szacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 upzp szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.



II. 21 Chłonność obszarów mieszkaniowych w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej – rozkład przestrzenny



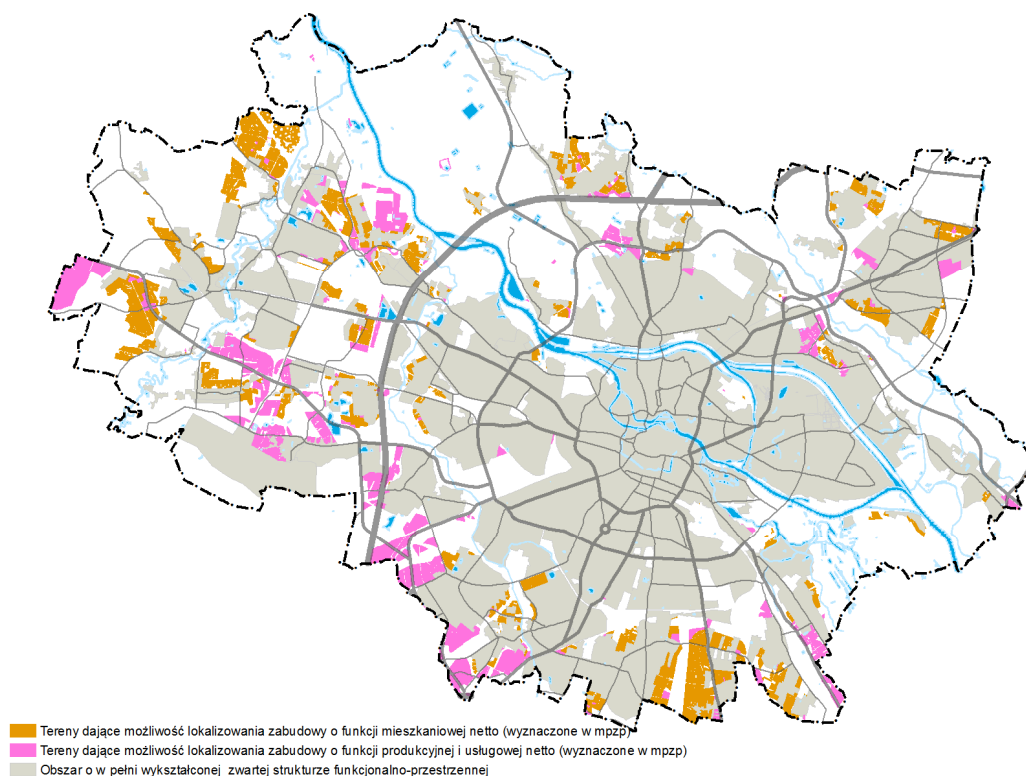
II. 22 Chłonność obszarów produkcyjnych i usługowych w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej – rozkład przestrzenny

Funkcja	Chłonność według Studium 2010 – tereny netto wyznaczone w mpzp oraz tereny brutto wyznaczone w Studium nie posiadające mpzp zlokalizowane na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	
	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia terenu (netto) [ha]
M	3921247	753
PU	4394000	845
Razem	8315247	1598

Tab. 14 Chłonność według Studium 2010 – tereny netto wyznaczone w mpzp oraz tereny brutto wyznaczone w Studium nie posiadające mpzp zlokalizowane na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

4. Szacowana chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Zgodnie z art. 10. ust. 5 pkt 3 upzp szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2 upzp, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.



II. 23 Chłonność obszarów mieszkaniowych oraz produkcyjnych i usługowych w planach miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – rozkład przestrzenny

Funkcja	Szacowana chłonność – tereny netto wyznaczone w mpzp poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną – według Studium 2010	
	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia terenu (netto) [ha]
M	5327272	1023
PU	3499600	673
Razem	8826872	1696

Tab. 15 Szacowana chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

5. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Zgodnie z art. 10. ust. 5 pkt 4 upzp porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1 upzp, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3 upzp.

\*\* na podstawie danych GUS z lat 2012–2014

Funkcja	Zapotrzebowanie na 30 lat [m <sup>2</sup> ] ZZ_PUZ		Chłonność według Studium 2010 [m <sup>2</sup> ]			Bilans na 30 lat (zapot. – chłon.) [m <sup>2</sup> ]	
	ogółem	ogółem + 30%	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p. w mpzp.	ogółem	Ogółem [1–5]	ogółem + 30% [2–5]
	1	2	3	4	5	6	7
M	8632864	11222723	3921247	5327272	9248519	-615655	1974204
PU	7020000	9126000	4394000	3499600	7893600	-873600	1232400
Razem	15652864	20348723	8315247	8826872	17142119	-1489255	3206604

Tab. 16 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni użytkowej zabudowy

Funkcja	Zapotrzebowanie na 30 lat [ha]		Chłonność według Studium 2010 [ha]			Bilans na 30 lat (zapot. – chłon.) [ha]	
	ogółem	ogółem + 30 %	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p. w mpzp	ogółem	Ogółem [1–5]	ogółem + 30% [2–5]
	1	2	3	4	5	6	7
M	1658	2155	753	1023	1776	-118	379
PU	1350	1755	845	673	1518	-168	237
Razem	3008	3910	1598	1696	3294	-286	616

Tab. 17 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni terenów (netto)

Powyższe obliczenia jednoznacznie pokazują, że – analizując wyłącznie obszary wskazane ustawowo – w gminie Wrocław występuje nadpodaż terenów umożliwiających lokalizowanie nowej zabudowy zarówno o funkcji mieszkaniowej, jak i produkcyjno-usługowej, w perspektywie 30 lat.

Niemniej jednak ustawodawca, wskazując na niepewność procesów rozwojowych, dopuścić możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%. Oznacza to, że istnieje możliwość wskazania rezerw terenowych.

Jako podstawę do ich wyznaczenia przyjęto tereny wyznaczone w *Studium 2010*, które na chwilę obecną nie wchodzi w skład obszaru o w pełni wykształconej strukturze, jak i nie są pokryte obowiązującymi planami miejscowymi.

Funkcja	Zapotrzebowanie na 30 lat [m <sup>2</sup> ]		Chłonność według Studium 2010 [m <sup>2</sup> ]				Bilans na 30 lat (zapot.-chłon.) [m <sup>2</sup> ]	
	ogółem	ogółem + 30 %	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p. w mpzp	poza zwartą strukturą f.-p. poza mpzp*	ogółem	ogółem	ogółem + 30 %
M	8632864	11222723	3921247	5327272	3728570	12977089	-4344225	-1754366
PU	7020000	9126000	4394000	3499600	5319600	13213200	-6193200	-4087200
Razem	15652864	20348723	8315247	8826872	9048170	26190289	-10537425	-5841566

\* rezerwy terenowe według Studium 2010

Tab. 18 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni terenów (netto) – z uwzględnieniem rezerw wyznaczonych w Studium 2010

Funkcja	Zapotrzebowanie na 30 lat [ha]		Chłonność według Studium 2010 [ha]				Bilans na 30 lat (zapot. – chłon.) [ha]	
	ogółem	ogółem + 30 %	w zwartej strukturze f.-p.	poza zwartą strukturą f.-p. w mpzp	poza zwartą strukturą f.-p. poza mpzp*	ogółem	ogółem	ogółem + 30 %
M	1658	2155	753	1023	716	2492	-834	-337
PU	1350	1755	845	673	1023	2541	-1191	-786
Razem	3008	3910	1598	1696	1739	5033	-2025	-1123

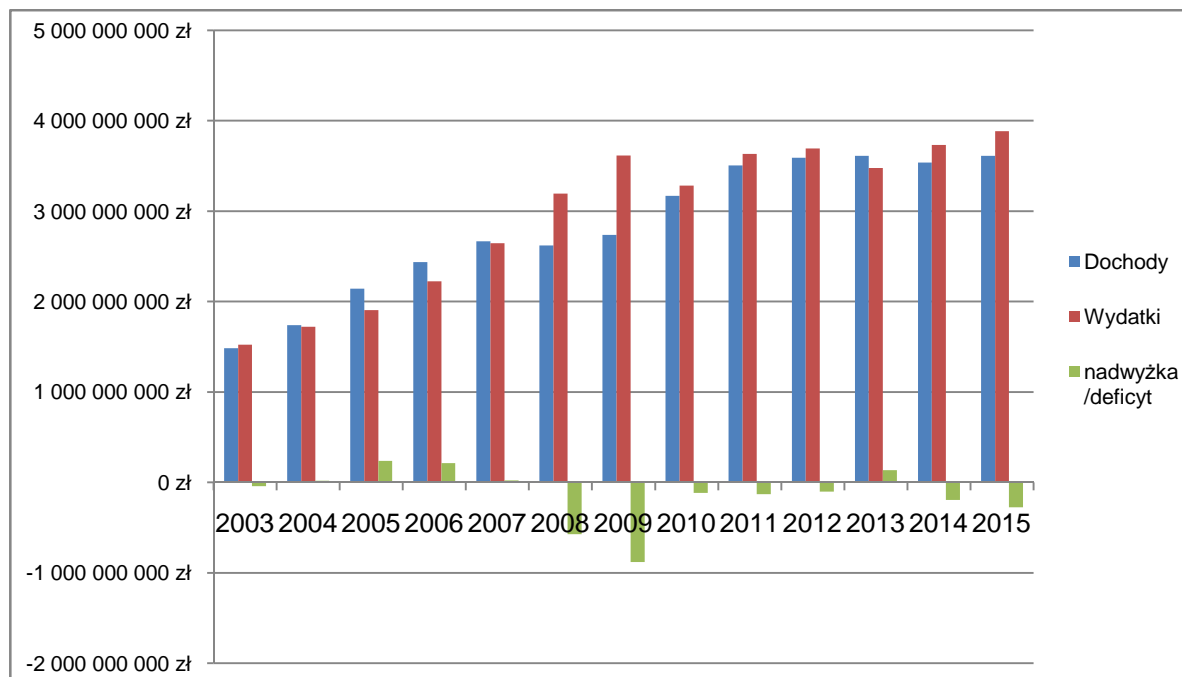
\* rezerwy terenowe według Studium 2010

Tab. 19 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni terenów (netto) z uwzględnieniem rezerw wyznaczonych w Studium 2010

Wyniki rozszerzonego bilansu wskazują, że sporządzane w ubiegłej dekadzie *Studium 2010* (zmiana dokumentu z 2006 r.) zawiera nadpodaż terenów rozwojowych w stosunku do aktualnego zapotrzebowania. W pracach nad projektem zmiany *Studium* należy rozważyć, które z terenów obecnie niezainwestowanych należy uznać za rezerwę wynikającą z obecnego zapotrzebowania, a które z terenów należy wyłączyć (na chwilę obecną) z procesów inwestycyjnych ze względu na: transportochłonność, koszty budowy infrastruktury technicznej czy społecznej.

#### 8.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Analizę możliwości finansowych gminy w aspekcie przedsięwzięć inwestycyjnych odniesiono do danych historycznych nt. wykonania budżetu. Poniżej przeanalizowano budżet Wrocławia w latach 2003–2015.

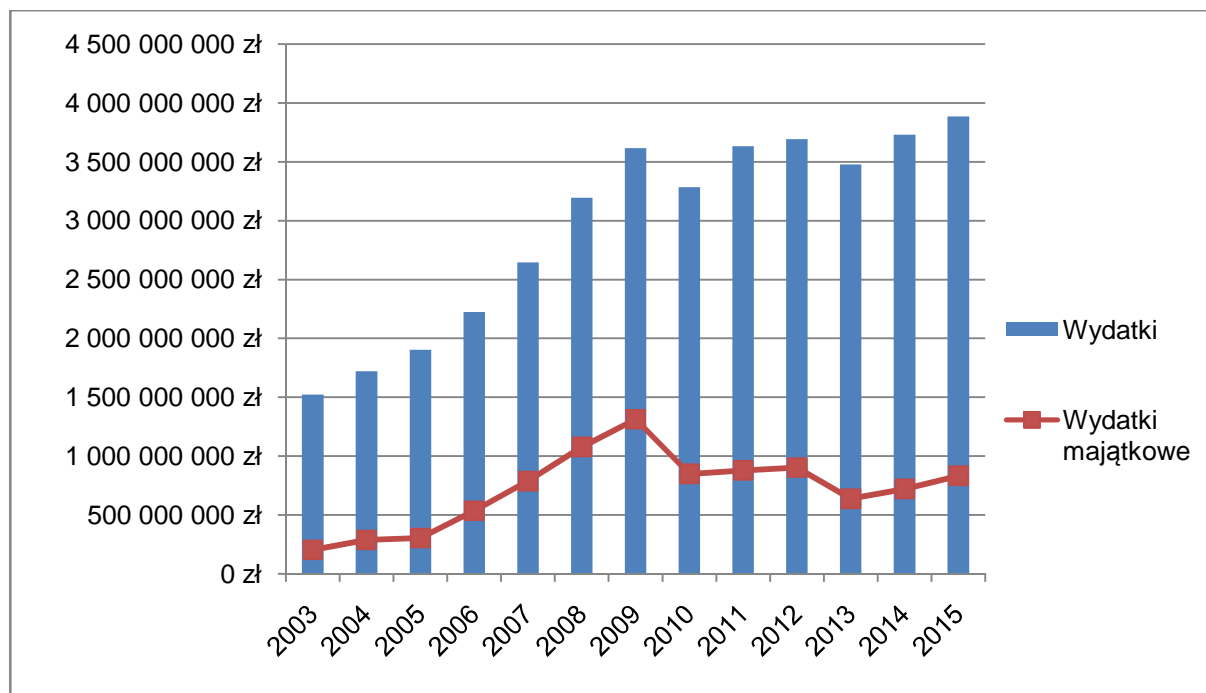


Wyk. 5 Dochody i wydatki budżetowe Wrocławia (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu miasta)

Na przestrzeni 13 lat wydatki z 1,523 mld zł wzrosły do 3,886 mld zł, czyli ponad dwukrotnie. Pokazuje to skalę wzrostu możliwości gminy.

Na ogół wydatków budżetowych składają się wydatki bieżące i wydatki majątkowe. W kontekście rozważań na temat rozwoju infrastruktury interesujące są przede wszystkim wydatki majątkowe, czyli wydatki inwestycyjne (w tym zakupy inwestycyjne) jednostek budżetowych i dotacje celowe przeznaczone na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji konkretnych inwestycji oraz wydatki na zakup i objęcie akcji oraz wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego.

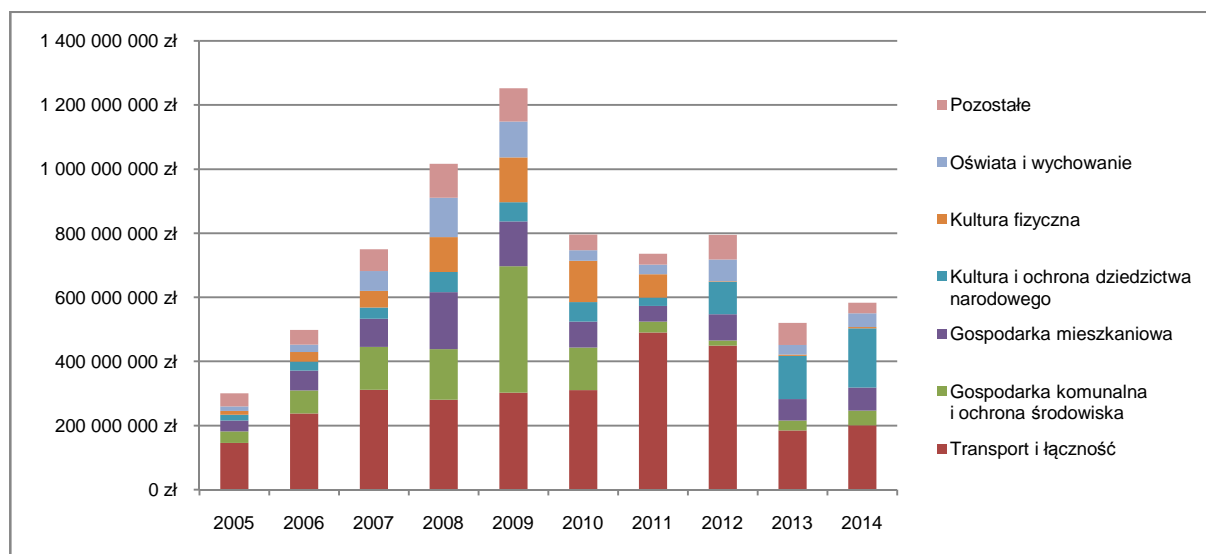
Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem przedstawia wykres. Resztę wydatków stanowią wydatki bieżące, które w zdecydowanie mniejszym stopniu wpływają na trwałe kształtowanie przestrzeni.



Wyk. 6 Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu miasta)

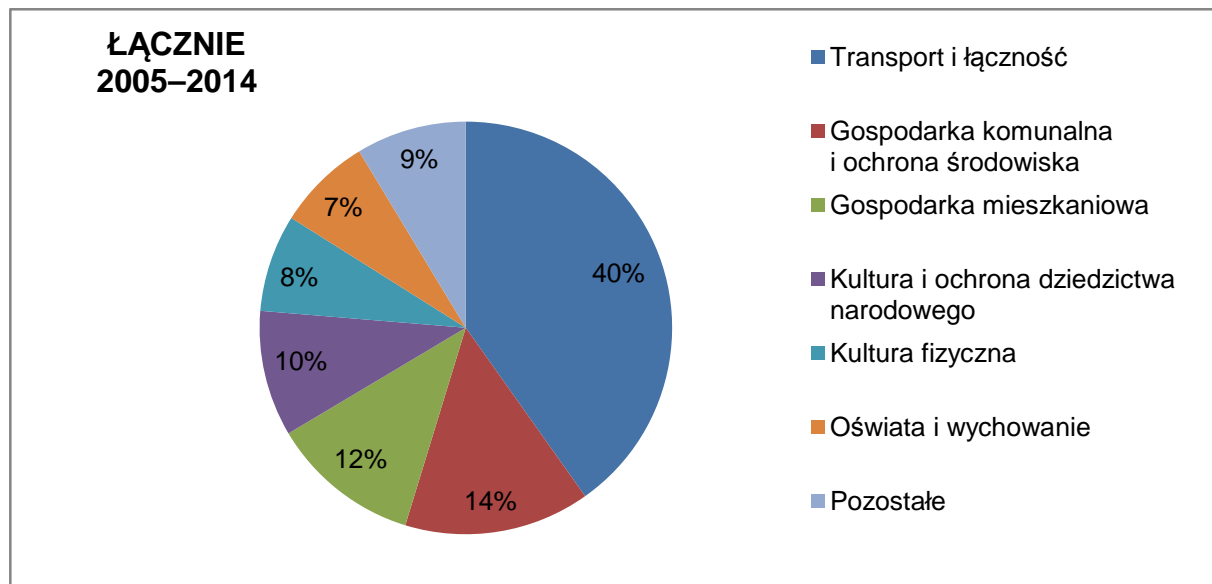
W roku 2003 udział wydatków majątkowych kształtował się na poziomie 13% ogółu wydatków budżetu, tak aby w okresie nasilenia inwestycji (2009 r.) osiągnąć pułap 36% i w 2015 r. zejść do poziomu 21%. Wzrost wydatków inwestycyjnych pociąga za sobą zwiększony deficyt, który został sfinansowany ze źródeł zewnętrznych poprzez zaciągnięcie kredytu.

Aby określić szacunkowo przeznaczenie środków inwestycyjnych, przeanalizowano także strukturę wydatków inwestycyjnych w ujęciu historycznym. Poniżej przedstawiono zestawienie uwzględniające wydatki inwestycyjne w podziale na najważniejsze działy budżetu.



Wyk. 7 Struktura wydatków inwestycyjnych w poszczególnych latach (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu miasta)

W latach 2005–2014 w zakresie wydatków inwestycyjnych największą grupę stanowiły wydatki na transport i łączność. W latach 2007–2010 znaczną kwotę stanowiły wydatki na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska. Do 2011 r. zauważalny jest wzrost wydatków na sport (w kontekście organizacji EURO 2012), a od 2012 r. – na kulturę (ESK 2016).



Wyk. 8 Struktura wydatków inwestycyjnych w latach 2005–2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu miasta)

Zestawienie wydatków z 10 lat pokazuje długofalową strukturę wydatków inwestycyjnych, bez zaburzeń spowodowanych okresowymi zwiększeniami nakładów związanych z wydarzeniami, takimi jak organizacja Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012, czy przygotowania do imprez związanych z przyznaniem Wrocławowi tytułu Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku. Łączna kwota wydatków inwestycyjnych w latach 2005–2014 to ok. 7,250 mld zł (liczone w cenach nominalnych).

Intensyfikacja wieloaspektowego rozwoju miasta wymaga adekwatnych środków finansowych, których źródłem mogą być zwiększone wpływy do budżetu lub zaciągane długofalowe zobowiązania finansowe. Zwiększenie zadłużenia może być pozytywnym impulsem rozwojowym w przypadku przeznaczenia pozyskanych środków na inwestycje wspierające rozwój, m.in. w ramach realizacji celów i założeń nowej *Strategii Rozwoju Wrocławia 2030*. W tym kontekście główne wyzwania w wymiarze infrastrukturalnym stanowią kwestie związane z zapewnieniem harmonijnego ładu przestrzennego, powstrzymaniem procesu niekontrolowanej suburbanizacji, rewitalizacją obszarów miejskich oraz efektywnym skorelowaniem nowych inwestycji mieszkaniowych z infrastrukturą transportową. Poprawa funkcjonowania transportu publicznego oraz zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych to zagadnienia najczęściej poruszane w dyskusjach publicznych na temat stanu infrastruktury Wrocławia. Odnosi się to szczególnie do planowanych i nowo projektowanych osiedli mieszkaniowych, które powinny realizować nie tylko ich główną funkcję mieszkaniową, ale również zapewniać łatwy dostęp do usług, edukacji czy rozrywki. Natomiast ich lokalizacja powinna w głównej mierze zakładać możliwość korzystania z alternatywnych dla samochodu środków transportu, jak kolej, tramwaj czy system rowerów miejskich.

Niewątpliwie działania miasta podejmowane w zakresie wzmocnienia i dopełniania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej czy społecznej mogą w znacznym stopniu przyczynić się do ograniczenia presji urbanistycznej na obszarach podmiejskich i przeciwdziałać suburbanizacji.

Reasumując, w celu stworzenia uwarunkowań niezbędnych do realizacji nakreślonej powyżej wizji rozwoju miasta, należałoby w kolejnych latach skoncentrować działania na następujących obszarach problemowych:

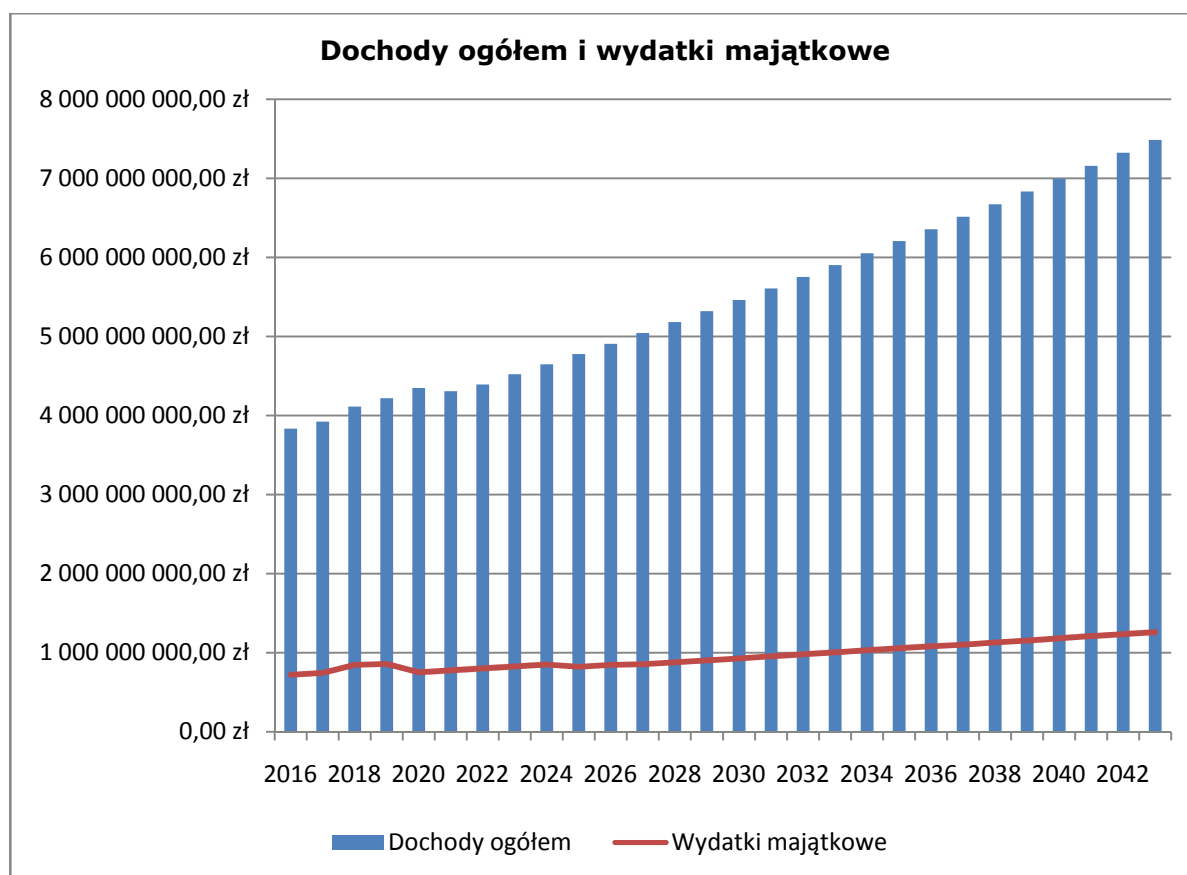
- przekształcenie i zagospodarowanie terenów przemysłowych,
- rozwój transportu publicznego z ograniczeniem ruchu samochodowego w centrum miasta,
- podnoszenie jakości funkcjonalnej przestrzeni publicznych i mieszkaniowych,
- zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta, w szczególności rozwój terenów zieleni.

Wydatki inwestycyjne na infrastrukturę społeczną, techniczną czy komunikacyjną oszacowane zostały w postaci wydatków majątkowych w Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) na lata 2016–2043 (Uchwała nr XIX/380/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2015 r.) będącej dokumentem miasta, który stanowi uzupełnienie budżetu w zakresie średnio- i długookresowej polityki finansowej. Określona część wydatków, m.in. na budowę sieci infrastruktury komunikacyjnej czy technicznej, pozostaje obecnie w fazie realizacji lub jest oszacowana i przewidziana do realizacji w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2016–2043 w ramach planowanych wydatków majątkowych. Wydatki majątkowe w WPF zostały oszacowane na podstawie danych dotyczących wieloletnich przedsięwzięć o charakterze majątkowym oraz w oparciu o prognozowaną kwotę wydatków majątkowych, w skład których wchodzi rezerwy inwestycyjne, inwestycje drobne, wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego, a także wydatki inwestycyjne przewidziane na zadania, na które nie są jeszcze podpisane umowy. Natomiast w latach 2021–2043, gdy udział wydatków stanowiących wieloletnie przedsięwzięcia jest marginalny, poziom wydatków majątkowych został oszacowany również w oparciu o prognozowany przez Ministerstwo Finansów poziom realnego wzrostu PKB w tym okresie (*Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2016–2043*).

Jednym z dokumentów, na bazie którego określono poszczególne wartości WPF, jest Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta (Uchwała nr VI/41/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2015 r.), w którym m.in. oszacowano wydatki inwestycyjne na infrastrukturę społeczną, techniczną czy komunikacyjną.

Zadania Inwestycyjne na lata 2017–2019 z uwzględnieniem dofinansowanych z funduszy europejskich				
Nazwa zadania	Nakłady [ w tys. zł ]			
	2017	2018	2019	po 2019
Transport i łączność	262353	484749	495866	1110788
Gospodarka Mieszkaniowa	84477	108627	90507	139932
Działalność usługowa	11523	14747	9750	81900
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1540	1000	1000	0
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	7358	12502	2498	4000
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	44548	18377	19570	28270

Tab. 20 Zadania inwestycyjne na lata 2017–2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie Zadań inwestycyjnych na lata 2015–2019, w tym zadań, które otrzymały dofinansowanie z funduszy europejskich [stan na 22.12.2016 r.]



Wyk. 9 Dochody ogółem i wydatki majątkowe (źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2016–2043)

Analizując dane zawarte w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2016–2043, w tym limity na wydatki majątkowe miasta, należy zauważyć, iż realizacja zadań w tym obszarze, m.in. inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, stanowić będzie znaczne obciążenie dla budżetu miasta. Tym bardziej że w długim horyzoncie czasowym dochody i wydatki inwestycyjne miasta będą wzrastać, po pewnej stagnacji w latach 2018–2020. Ponoszone koszty inwestycyjne pokrywane będą m.in. dodatkowymi dochodami z tytułu zwiększenia bazy dochodowej miasta i wpływy z podatków od nieruchomości oraz sprzedaży gminnych nieruchomości.

Optymalizacji kosztów związanych z wydatkami infrastrukturalnymi niewątpliwie sprzyjać będzie racjonalne podejście do planowanych inwestycji, m.in. w kwestii wyznaczania nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, szczególnie na obszarach już zainwestowanych i posiadających wyposażenie w infrastrukturę. Pozwoli to ograniczyć koszt jej realizacji w kontekście lokalizacji nowej zabudowy.

#### 8.5 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy - wniosek

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym głównie kierunki rozwoju gminy. Szczegółowa lokalizacja infrastruktury technicznej i społecznej, a także szczegółowy układ drogowy określony zostanie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzone zostaną prognozy skutków finansowych uchwalenia planów.

Polityka przestrzenna powinna zapewniać takie rozlokowanie obiektów edukacji, opieki nad dzieckiem, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, które zapewni mieszkańcom wysoki poziom dostępności. Zakłada się rozwój infrastruktury społecznej poprzez unowocześnienie bazy oświatowo-dydaktycznej, zwiększenie jakości i dostępności usług służby zdrowia i pomocy społecznej, ochronę dziedzictwa narodowego i kulturowego oraz zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców, które mają służyć poprawie jakości życia mieszkańców.

Potrzeby inwestycyjne Gminy w perspektywie 30 lat, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy będą polegać na m.in.:

- budowie i rozbudowie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
- budowie i rozbudowie sieci gazowej,
- rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów – budowa nowych dróg i ulic, dróg rowerowych i ciągów pieszych, modernizacje istniejących ciągów komunikacyjnych,
- budowie nowych żłobków lub rozbudowie innych obiektów na ten cel,
- budowie nowych zespołów szkolno-przedszkolnych wraz zapleczem sportowym,
- rozbudowie istniejących obiektów szkolnych lub przedszkolnych,
- realizacji nowych terenów zieleni urządzonej na obszarach koncentracji zabudowy,
- budowie centrum biblioteczno-kulturalnego na południu miasta,
- poszerzeniu oferty kulturalnej i rekreacyjnej w szkołach, bibliotekach, w ośrodkach rekreacyjnych na terenach rekreacyjno-sportowych.

Przeprowadzona analiza możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej dowodzi, iż w ciągu najbliższych trzydziestu lat, rozwiązania w tym zakresie oraz zasady i sposób ich finansowania, powinny sprostać zapotrzebowaniu wynikającemu z konieczności uzbrojenia i wyposażenia terenów wyznaczonych w projektowanej zmianie studium, zwłaszcza w sytuacji rezygnacji z utrzymywania niektórych terenów budowlanych w obowiązującym studium.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że Gmina Wrocław posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.





**WIZJA**



### III. WIZJA

Współczesny model zdrowego europejskiego miasta to miasto, które stawia na jakość życia. Jakość ta powinna być udziałem wszystkich – w pierwszej kolejności stałych mieszkańców, ale również osób tylko w nim pracujących, a także odwiedzających je w celach biznesowych i turystycznych. Aby sprostać współczesnemu odbiorcy, model ten wymaga prowadzenia na skalę dotychczas niespotykaną działań zgodnych z założeniami zrównoważonego rozwoju.

Fundamentalne staje się więc pytanie – jak dziś należy definiować jakość życia? Warto w tym miejscu odnieść się do Krajowej Polityki Miejskiej 2023, która definiuje ją następująco: „Na jakość życia w mieście, a przede wszystkim na jej dobrą ocenę, składa się wiele czynników – bezpieczeństwo, dobry dostęp do wysokiej jakości usług publicznych, w tym zdrowotnych, rynku pracy, oferty mieszkaniowej, oferty spędzania czasu wolnego, oferty kulturalnej, środowiska i transportu publicznego, atrakcyjnych przestrzeni publicznych etc.”

Wydawać by się mogło, że są to aspekty niezmiennie od wieków, ale wraz ze zmianami politycznymi, gospodarczymi i społecznymi, ulegają one przeformatowaniu, stają się inaczej rozumiane, jedne tracą na znaczeniu, inne zyskują. Nie zmienia to jednak faktu, że ich wzajemne relacje determinują procesy zmian w przestrzeni miejskiej.

Wrocław również wkracza w nowy, wyraźnie odmienny od poprzedniego, okres rozwoju. Poprzedziły go lata wielkiej przemiany w Polsce, gdy przeistoczył się w sprawnie funkcjonujące, europejskie miasto. Przez ostatnie ćwierć wieku mierzył się z procesami pojawiającymi się z wyjątkowym nasileniem: szybkimi przekształceniami gospodarki, niebywałym wzrostem ruchu samochodowego, ekspansją nowych rodzajów handlu, postępującą degradacją zabudowy, deprecjacją materialną obiektów i dziedzictwa kultury, emigracją mieszkańców, w tym poza granice Polski.

W sferze przestrzennej Wrocław odmienił się wyraźnie. Dzięki wielostronnej i szeroko przeprowadzonej rewitalizacji stare centrum utrzymało i wzmocniło swoją żywotność, stając się przestrzenią wysokiej jakości. Powstało bardzo wiele nowej zabudowy mieszkalnej, do czego w znacznej mierze przyczyniła się realizacja miejskiego programu mieszkaniowego. Tylko w latach 2008–2013 liczba mieszkań wzrosła o 25%. Od wielu lat prowadzone są przekształcenia starych dzielnic mieszkaniowych zagrożonych dekapitalizacją. Odnowiono wiele zabytkowych budynków i budowli.

Miasto jest dynamicznie rosnącym centrum gospodarczym i biznesowym. Jest również cenionym ośrodkiem handlu, usług i turystyki. Stale wzrasta powierzchnia wysokiej klasy biurów. Rośnie atrakcyjność Wrocławia dla inwestowania różnych typów kapitału. Rozszerza się oferta kulturalna i możliwości spędzania wolnego czasu. Powstały atrakcyjne obiekty kulturalne, widowiskowe i rekreacyjne. Miasto zwraca się ku rzece, a jej walory coraz bardziej dostrzegają mieszkańcy i turyści. System drogowy został radykalnie przekształcony i z promienistego, dzięki obwodnicom, stał się promienisto-obwodowy. Intensywnie rozbudowuje się system tras rowerowych, rozpędu nabiera rozwój infrastruktury transportu szynowego. Zwiększył się znacznie zasięg sieci kanalizacyjnej – już ponad 99% gospodarstw jest do niej podłączonych. Wszystkie wymienione procesy i działania wciąż się toczą, a ich dynamika nie słabnie.

To wszystko można uznać za sukces miasta, będący dobrą podstawą, z jednej strony do dalszego rozwoju, z drugiej do rozwiązywania problemów dotychczas nierozwiązanych i zaspokajania zupełnie nowych potrzeb, jakie wciąż pojawiają się w mieście.

Nie sposób jednak, spojrzeć w przyszłość bez refleksji i świadomości, że ponad 40% wrocławian zna dobrze już tylko ten nowy, odmieniony, lecz nie idealny jeszcze Wrocław, a niewielu z nich pamięta lub nigdy nie widziało tego miasta w okresie wcześniejszym.

Młodzi mieszkańcy, dysponując zupełnie innym punktem odniesienia, oczekują, aby Wrocław zmieniał się zgodnie z ich potrzebami i przy ich udziale. Współtworzą społeczeństwo obywatelskie, w którym bezpośredni udział mieszkańców w kształtowaniu się miasta i jego poszczególnych części

odgrywa coraz większą rolę. Rośnie tęsknota za wspólnotą i dobrym sąsiedztwem na poziomie lokalnym, a jednocześnie za spokojnym, ułożonym życiem w otoczeniu zieleni.

Rozpoczyna się nowy etap w rozwoju Wrocławia – etap doskonalenia miasta, będący odpowiedzią na oczekiwania obecnych pokoleń mieszkańców.

## Rozdział 1. CEL STRATEGICZNY – HARMONIJNE I ZWARTE MIASTO

Ideą poniższego dokumentu jest promowanie i rozwijanie miasta zwartego, policentrycznego, o odpowiednio gęstej i wielofunkcyjnej zabudowie, wygodnego do przemieszczania się pieszo, rowerem i komunikacją publiczną, zmniejszającego uzależnienie od samochodu. Założenie to realizuje wytyczne Krajowej Polityki Miejskiej 2023.

Żeby to osiągnąć w kategoriach urbanistycznych, miasto musi składać się z kompletnych, ukończonych i w pełni ukształtowanych i urządzonych, przestrzennie zwartych, a w pewnym stopniu wyodrębnionych całości: osiedli mieszkaniowych, śródmiejskich dzielnic mieszkaniowych, dzielnic przemysłowych, centrów handlowych, kompleksów terenów rekreacyjnych. Dla każdej z tych całości urbanistycznych kompletność oznacza co innego. Na przykład w każdym osiedlu oprócz zabudowy mieszkaniowej powinny się znajdować: centralny plac, rynek lub główna ulica, zgrupowanie różnego rodzaju sklepów, lokali gastronomicznych i usługowych, szkoła, przedszkole, park osiedlowy, boiska sportowe, co najmniej jeden publiczny plac zabaw, a także element charakterystyczny, szczególny obiekt, który odróżnia osiedle od innych. Te oczywiste zasady dotyczą zarówno istniejących, powstających, jak i planowanych całości urbanistycznych.

Wewnętrzne ukształtowanie każdej całości urbanistycznej oraz konstelacji takich całości, z których składa się miasto, powinno odznaczać się wysokim poziomem harmonijności – funkcjonalnej, przyrodniczej, środowiskowej, gospodarczej, społecznej, kulturowej oraz wizualno-estetycznej.

Przestrzeń Wrocławia powinna zachować swoją bogatą różnorodność wynikającą z historii. Każda część miasta wyróżnia się swoją indywidualną tożsamością.

## Rozdział 2. CELE OPERACYJNE

Realizacja celu strategicznego wymaga głębokiego przededefiniowania roli oraz podejścia do każdego z 5 składników miasta: zamieszkiwania, gospodarki, systemu komunikacji, zieleni oraz dziedzictwa kulturowego. To wyznaczenie nowego kierunku dla każdej z tych dziedzin oraz niejednokrotnie fundamentalna zmiana ich rangi i wzajemnych relacji, umożliwiające rozpoczęcie procesu doskonalenia miasta.



## 2.1 Komfortowe zamieszkiwanie

Jakość zamieszkiwania oraz różnorodność ofert mieszkaniowych stanowi fundament zdrowego miasta. Przekładać się to powinno na wielość urbanistycznych stylów zamieszkiwania, na których kształtowanie znaczny wpływ ma rodzaj zabudowy, charakter pobliskiej zieleni, sposób korzystania z obiektów usługowych, powiązania komunikacyjne. Ten kierunek trzeba utrzymać, poszerzając ofertę mieszkaniową dla mieszkańców.

Obecnie we Wrocławiu można wyodrębnić 22 obszary, na których następuje bardzo szybki przyrost zabudowy mieszkaniowej i w związku z tym nowych mieszkańców. W latach 2008–2013 na obszarach tych powstało 80% wszystkich nowych mieszkań w mieście i wciąż powstają nowe, w dużej mierze dzięki konsekwentnej realizacji programu mieszkaniowego. Przeważająca większość wznoszonej zabudowy stanowi tak znaczące powiększenie istniejących już wcześniej osiedli, że zmienia ich strukturę i charakter. Ważne jest więc klarowne zespolenie nowych i starszych części w jednolitą całość urbanistyczną. Część powstałej zabudowy stanowi początek zupełnie nowych osiedli.

W związku z tym, że na wyróżnionych obszarach jest jeszcze bardzo dużo terenów pod nową zabudowę, należy skoncentrować działania na ich ukończeniu, kompletnym wyposażeniu, zazielenieniu i polepszeniu powiązań komunikacyjnych. Ewentualne nowe obszary rozwoju należy inicjować z wielką rozważą i przede wszystkim w rejonach dobrze skomunikowanych oraz na terenach dawniej zajmowanych przez inne miejskie rodzaje zagospodarowania. Takie postępowanie pozwoli na uniknięcie rozlewania się miasta i rozpraszania się jego zabudowy.

Równie niezbędny jest silny wzrost udziału przestrzeni publicznych w szczególności na poziomie lokalnym. Bogata siatka dostępnych dla każdego miejsc jest kością miasta. Składają się na nią ulice, place, pasaże, skwery, parki i inne. Dzięki nim można wygodnie przemieszczać się po mieście. To jednocześnie miejsca kontaktów międzyludzkich, począwszy od wspólnego przebywania, incydentalnych spotkań, zawierania znajomości, po spotkania towarzyskie, koleżeńskie, biznesowe, przyjacielskie i rodzinne. To miejsca ważnych wydarzeń społecznych, kulturalnych, politycznych. To również sfera, w której społeczność miasta prezentuje ważne dla niej wartości i z którą się utożsamia.

Podniesienie jakości przestrzeni publicznych w całym mieście, uczynienie ich wygodniejszymi, bardziej atrakcyjnymi estetycznie i bogatszymi kulturowo, to ważny cel polityki przestrzennej Wrocławia.

Wszystkie powyższe działania są kluczowe dla zwiększenia – tak istotnej przestrzennie, ekonomicznie i społecznie – zwartości miasta. Służy temu rozszerzenie możliwości i jednocześnie podwyższanie atrakcyjności zamieszkiwania w jego centralnej części, przy jednoczesnym utrzymaniu spójności, odpowiedniej intensywności i wielkości osiedli mieszkaniowych położonych na pozostałych obszarach. Rezultatem takiego działania ma być ograniczenie rozproszenia zabudowy, co z jednej strony przyniesie zwiększenie wygody zamieszkiwania w zakresie dostępności do transportu i usług publicznych, z drugiej strony – przyczyni się do oszczędności kosztów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury miejskiej, które można przeznaczyć na podniesienie standardu obsługi mieszkańców w tym zakresie.

## 2.2 Innowacyjna gospodarka

Stabilny rynek pracy jest bez wątpienia jednym z fundamentów jakości życia. Celem polityki przestrzennej w tym zakresie jest zapewnienie warunków do dalszego dynamicznego wzrostu gospodarczego miasta, zgodnie z dotychczasowymi trendami oraz z nastawieniem na zwiększony udział działalności gospodarczej opartej na innowacyjności i powiązanej z wysokim poziomem technologicznym oraz przemysłem kreatywnym. Miasto musi być przygotowane na procesy reindustrializacji, czyli powrotu działalności produkcyjnej do Europy. Planowane będą również tereny dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Wrocław będzie dalej rozwijał się jako centrum biznesowe, oferujące atrakcyjne miejsca pod budynki biurowe. Śródmieście będzie nadal

przystosowywane do przyjęcia i harmonijnego wtopienia się tego rodzaju obiektów, a także sektora kreatywnego w jego pełnej różnorodności.

Polityka przestrzenna ma prowadzić do zrównoważenia rozmaitych form handlu detalicznego z zachowaniem jego zróżnicowania pod względem jakości oferty i poziomu cen. Planuje się dwa typy ośrodków handlowo-usługowych: lokalne wielofunkcyjne i ogólnomiejskie specjalistyczne. Pierwsze – ulokowane w osiedlach mieszkaniowych, mają zapewnić im handlową samowystarczalność na lokalnym poziomie, co zwiększy wygodę mieszkańców i zmniejszy potrzebę podróżowania po mieście. Drugi typ obejmuje wielkie galerie handlowe, hipermarkety oraz skupiska sklepów budowlanych, gospodarczych i specjalistycznych. Te ośrodki, przy dobrej dostępności ze wszystkich części miasta, mają z jednej strony oferować szeroki asortyment, z drugiej odpowiadać na szczególne oczekiwania klientów.

Wspiera się rozwój sklepów osiedlowych. Wdrożyć trzeba działania, których celem jest ożywianie ulic handlowych. Kształtowanie się sieci wielkich galerii lub hipermarketów przyjmuje się za ukończone z wyjątkiem jednej lokalizacji w zachodniej części miasta, która może być przydatna do zaspokojenia potrzeb rozwijających się w tym rejonie osiedli. Wielkie centra handlowe i supermarkety powinny być powiązane z otoczeniem w taki sposób, aby pojawienie się ich klientów w przestrzeniach publicznych było szansą na ulokowanie się w pobliżu sklepów specjalistycznych. Rozwijana będzie lokalna sieć osiedlowych targowisk oraz targowiska o charakterze ogólnomiejskim.

Szczególne znaczenie dla Wrocławia ma nauka i szkolnictwo wyższe. Stworzenie warunków do rozwoju i lepszego funkcjonowania instytucji naukowych stanowi jeden z najwyższych priorytetów polityki przestrzennej. Szczególną cechą miasta, którą należy podtrzymywać, jest usytuowanie kampusów uczelnianych blisko nabrzeży Odry, na obszarze śródmiejskim. Studiowanie we Wrocławiu oznacza więc aktywne uczestnictwo w życiu miasta, w szczególności w sferze kulturalnej. Przestrzenie miasta wokół obiektów akademickich powinny mieć charakter uwzględniający wyjątkowość kontaktów z nauką, uczelniami i twórczością kulturalną.

Polityka przestrzenna powinna zapewniać takie rozlokowanie obiektów edukacji, opieki nad dzieckiem, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, które zapewni mieszkańcom wysoki poziom dostępności do tego rodzaju usług.

### 2.3 Zieleń bez granic

Bezpośrednia dostępność do zieleni to jedna z najważniejszych cech miast przyszłości. Dlatego przyjmuje się zasadę, że wszystkie niezabudowane tereny w mieście są obszarami zieleni, stanowiąc jednocześnie ekosystem przyrodniczy miasta. Zieleń ma być obecna wszędzie i przenikać wszystkie typy tkanki miejskiej, przyjmując formę odpowiadającą jej lokalnej charakterystyce. Inna będzie w parku, inna w osiedlu mieszkaniowym, inna na starym mieście, jeszcze inna na terenie przemysłowym. Zdecydowanie musi wzrosnąć dostępność mieszkańców do zieleni, a istniejącą wartościową zieleni trzeba objąć skuteczną ochroną. Strefa zieleni dominującej, złożona z rzek oraz różnych intensywnych form zieleni, tworzy zielono-niebieski szkielet miasta.

System zieleni dominującej oparty na dolinach rzecznych, lasach, większych parkach i planowanych klinach zieleni będzie stanowił element zielonej infrastruktury we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym.

Do szczególnych wyzwań, przed którymi stoi miasto, jest poprawa jakości środowiska naturalnego. Do priorytetowych zadań należą przede wszystkim podniesienie poziomu czystości atmosfery, zanieczyszczonej przez środki transportu i stosowanie pieców na paliwo stałe o niskiej emisji, oraz obniżenie poziomu skażenia wód powierzchniowych.

Rzeka tworzy w mieście wyjątkowy klimat, a Odra jest najbardziej wyrazistym tego klimatu twórcą i urbanistką naturalnego krajobrazu Wrocławia. Wrocław jest rzadkim w Polsce przypadkiem wyjątkowo bliskiego, obustronnego kontaktu śródmiejskiej zabudowy z korytem dużej rzeki. Malowniczy i zielony korytarz niezwykle intensywnie wpisuje się w miasto, co jest doceniane przez jego mieszkańców, którzy chętnie spędzają nad Odrą swój wolny czas. Wyjątkowy krajobraz i klimat

rzeki w mieście stanowi także ważną atrakcję turystyczną i wpływa na wysoką pozycję Wrocławia na europejskiej mapie miast wartych zobaczenia.

Nadrzeczne bulwary, mariny, statki wycieczkowe stały się równie ważnymi przestrzeniami publicznymi i miejscami spotkań, co centrum miasta. Zwracanie się miasta ku Odrze i innym rzekom przepływającym przez Wrocław to kierunek, który wymaga kontynuacji.

Powrót do początków miasta, tradycji jego usytuowania nad rzeką, oprócz znaczenia symbolicznego, ma także znaczenie praktyczne – pobudza rozwój. Nad wodą dynamicznie rozwijają się usługi i gastronomia, a dla powstających nowych mieszkań lokalizacja nad Odrą także jest największym atutem.

Dlatego tak ważne jest, aby dbać o rzeki. Codzienną obecność rzek w życiu Wrocławia i jego mieszkańców traktować należy jako element prestiżu i miejskiej symbiozy, która polegać ma na wzbogacaniu wzajemnych korzyści przy zachowaniu równowagi wszystkich funkcji, jakie otoczenia rzek mają pełnić, szczególnie tych wynikających z ochrony miasta przed powodzią.

Atrakcyjność dolin rzecznych dla mieszkańców i turystów wzmacniana jest dzięki specjalizacji poszczególnych ich odcinków – wielofunkcyjnej, kulturowej, mieszkaniowej, sportowo-rekreacyjnej, przyrodniczej i agrarnej oraz aktywności gospodarczej. Odra musi być jak w najszerszym stopniu udostępniona dla żeglugi, zarówno o znaczeniu transportowym, jak i sportowym, rekreacyjnym i turystycznym. Rozwój miasta planuje się w taki sposób, aby mogło pełnić funkcję ważnego portu rzeczno-jeziornego. Istotne jest zapewnienie możliwości poruszania się wzdłuż całej długości nabrzeży oraz stworzenie wygodnych dojazdów i dojazdów z obszarów przyległych. Ukształtowanie, zabudowa i aranżacja dolin rzek jest jednym z najważniejszych elementów kształtowania miejskiego krajobrazu Wrocławia.

## 2.4 Bogactwo dziedzictwa kulturowego

Wszystkie zabytki są przedmiotem starannej ochrony. Chronione są również w całości dawne układy urbanistyczne. Ta dbałość wynika z jednej strony z ich wartości samej w sobie i potrzeby zakorzenienia, z drugiej z tego, że odgrywają one ważną rolę w wielu aspektach życia współczesnego Wrocławia. Istotną częścią działań ochronnych jest staranne kształtowanie otoczenia zabytków, a także wprowadzanie zasad korzystania z otaczającej je przestrzeni oraz z nich samych.

Zabytki trzeba harmonijnie włączać w tkankę miasta, tę historyczną i tę współczesną, tworząc całościowy, zharmonizowany krajobraz kulturowy Wrocławia, odpowiadający jego niepowtarzalnej tożsamości. Powstałe w przeszłości układy urbanistyczne odgrywać mają w tych działaniach rolę kanwy, na której kształtuje się indywidualną kompozycję i charakter poszczególnych części miasta. Nie wystarczy jedynie utrzymywanie zabytków w dobrym stanie, ale ważne jest, aby powstawały harmonijne urbanistyczne kompleksy kulturowe, w które są one wtopione. Istotą jest właściwe prowadzenie w przestrzeni tej nieustającej gry historii ze współczesnością.

## 2.5 Zrównoważona mobilność

Zasadniczym celem polityki przestrzennej w zakresie transportu jest nie tylko realizacja dużych inwestycji drogowych, ale przede wszystkim świadome kreowanie dostępności komunikacyjnej każdej części miasta, w zależności od jej charakteru i położenia. Chodzi o to, aby do każdego celu podróży można było docierać coraz szybciej i wygodniej, ale w sposób adekwatny do specyfiki obszaru miasta.

Ten cel realizowany będzie na dwóch płaszczyznach. Na pierwszej – przestrzennej – poprzez odpowiednie ukształtowanie miasta jako całości, które zmniejszy odległości do pokonania lub wyeliminuje potrzebę podjęcia wielu podróży. Służy temu zwiększenie zwartości miasta, wzmacnianie istniejących i stymulowanie powstania nowych ośrodków usługowych, tworzenie możliwości zaspokojenia wielu potrzeb lokalnie, sytuowanie skupisk miejsc zamieszkania, pracy, nauki i korzystania z usług wzdłuż tras transportu zbiorowego o dużych możliwościach przewozowych.

Drugi sposób to rozwój takiego systemu transportowego, w ramach którego dopuszcza się różne sposoby przemieszczania się: transportem zbiorowym, samochodem osobowym, rowerem lub

pieszo, przy zachowaniu priorytetu dla transportu niesamochodowego. Szczególne znaczenie ma rozwój transportu zbiorowego oraz jego pełna integracja z rozwiązaniami umożliwiającymi łatwe i sprawne zmiany środków transportu. Ważne jest, aby system transportowy miasta był integralną częścią systemu w ramach Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego.

Istotne jest także, żeby ulice oraz miejsca, w których przebywają podróżujący, traktowane były jako ważne przestrzenie publiczne miasta o wysokiej jakości, estetyce, wyposażeniu w elementy małej architektury i zieleni.

## **Rozdział 3. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Rozdział przedstawia nadrzędne zasady, które należy uwzględniać w polityce przestrzennej Wrocławia.

### **3.1 Partycypacja społeczna**

Wraz z ciągłym wzrostem świadomości obywatelskiej społeczeństwa, partycypacja społeczna wkracza na wyższy poziom zarówno merytoryczny, jak i operacyjny. Istotnym jest zaangażowanie i włączenie mieszkańców we współdecydowanie o przyszłym funkcjonowaniu i wyglądzie miasta, zachęcenie do aktywnego udziału w procesie planowania miasta oraz utożsamiania się mieszkańców z przyjętymi kierunkami jego rozwoju.

Grupa mieszkańców i podmiotów, włączona do procesu planowania, powinna obejmować wszystkie strony związane z koniecznymi do rozstrzygnięcia kwestiami. W przypadku decyzji odnoszących się tylko do spraw lokalnych, również grupa będzie miała charakter głównie lokalny. W przypadku spraw mających znaczenie dla całej dzielnicy lub całego miasta w proces partycypacji trzeba włączyć mieszkańców i podmioty odpowiednio z całej dzielnicy lub z całego miasta.

### **3.2 Urbanistyka operacyjna**

Kierunki polityki przestrzennej powinny uwzględniać procesy prowadzące do realizacji koncepcji zagospodarowania przestrzennego – w tym zarówno działania, jakie muszą podjąć instytucje publiczne, jak i prawdopodobne działania podmiotów niepublicznych, wynikające chociażby ze zmieniającego się rynku. Działania zmierzające do zmiany zagospodarowania przestrzennego należy w danym okresie koncentrować w wybranych miejscach, tak aby w stosunkowo krótkim czasie doprowadzać do powstania kompletnych całości urbanistycznych. Chodzi o to, aby maksymalnie skrócić okres potrzebny do doprowadzenia budowanego osiedla mieszkaniowego czy ośrodka usługowego do pełnej kompletności w zakresie wyposażenia, obsługi komunikacyjnej, urządzenia przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni. Powierzchnie obszarów pozostających w stanie tymczasowości i niezagospodarowania należy skutecznie redukować.

### **3.3 Miejska wielofunkcyjność**

Należy dążyć do tworzenia przestrzeni wielofunkcyjnych. W szczególny sposób odnosi się to do obszarów ośrodków usługowych.

Istotą żywotności miast europejskich jest duża liczba i różnorodność obiektów skupionych na jednym obszarze. Zapewnia to możliwość załatwienia wielu spraw w jednym miejscu, wzbogaca życie społeczne i tożsamość miejsca.

### **3.4 Funkcje społeczne przestrzeni ogólnodostępnych**

Polityka przestrzenna powinna prowadzić do takiego ukształtowania przestrzeni miejskiej, która sprzyja i inspirować zachowania prospołeczne, takie jak wspólne przebywanie w przestrzeni, nawiązywanie kontaktu wzrokowego, zapoznania oraz spotkania i uczestnictwo we wspólnych działaniach o różnym charakterze, poziomie sformalizowania i liczbie uczestników. Takie działania

warto wspierać także w obszarach mieszkaniowych i usługowych, rozwijając system powierzchni ogólnodostępnych, nie dopuszczając do powstawania dużych obszarów zamkniętych i niedostępnych z otoczenia. Fragmentacja i separacja stanowią zaprzeczenie istoty miejskości.

### 3.5 Ograniczanie konfliktów przestrzennych i unikanie polaryzacji społecznej

Należy dążyć do unikania przestrzennego rozdzielania zbiorowości społecznych o różnym statusie materialnym i społecznym. Dotyczy to zarówno powstawania stref gentryfikacji, jak i obszarów ubóstwa. Należy minimalizować konflikty przestrzenne będące skutkiem rozlokowania względem siebie obiektów lub obszarów, gdzie działanie lub wygląd jednego może negatywnie wpływać na drugi. Należy dążyć do zmniejszania konfliktów poprzez odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych i wprowadzanie terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej.





**KIERUNKI**



## IV. KIERUNKI

W części tej znajdują się kierunki polityki przestrzennej ogólnomiejskiej, która składa się z szeregu ustaleń z zakresu różnych dziedzin i sfer związanych ze sposobem zagospodarowania przestrzeni.

Są to ustalenia dotyczące struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników regulujących sposób zabudowy i zagospodarowania terenów.

Kolejne rozdziały dotyczą polityki przestrzennej dla 9 dziedzin, którym przypisano szczególne znaczenie. Są to: polityka zamieszkiwania, polityka gospodarczo-usługowa, polityka zieleni i środowiska, polityka rzeczna, polityka przestrzeni publicznych, polityka kompozycji urbanistycznej, polityka dziedzictwa kulturowego, polityka zrównoważonej mobilności oraz polityka infrastruktury technicznej. Ustalenia w nich zawarte, jak w i kartach jednostek urbanistycznych, o których mowa w części VI, gdzie mogą znaleźć się ustalenia szczegółowe dla jednostek urbanistycznych, stanowią wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ostatni, 13. rozdział odnosi się do pozostałych kwestii, wynikających z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa również narzędzia i sposoby realizacji ustaleń *Studium*. W rozdziale tym odniesiono się również do problematyki terenów zamkniętych i ich obszarów ochronnych znajdujących się w obszarze opracowania *Studium*. Wskazuje obszary szczególnej koncentracji inwestycyjnej oraz działania miejskie niezbędne do powstania na nich kompletnych całości urbanistycznych. Opisane są tu również kompleksowe działania odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego, w tym procesy rewitalizacji.





# **STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**



## Rozdział 1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowią zasady konstruowania szczegółowych ustaleń *Studium*. W rozdziale przedstawiono podstawowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawiono na rys. nr 5 *Studium*.

### 1.1 Pasma

Planuje się utrzymanie, wzmocnienie i rozwinięcie układu pasm mieszkalnych, pasm aktywności gospodarczej oraz pasm zieleni w taki sposób, aby utrzymać i zwiększyć korzyści, jakie on przynosi.

Planuje się następujące pasma na lewym brzegu Odry:

- a) południowo-zachodnie pasmo aktywności gospodarczej – biegnące od węzła AOW Bielany przez rejon portu lotniczego; rozwój tego pasma jest wynikiem realizacji polityki przestrzennej określonej w poprzednich studiach Wrocławia,
- b) południowe pasmo mieszkalne – rozciągające się od Jagodna, przez Krzyki i Oporów, Muchobór Wielki, Żerniki, Jerzmanowo-Jarnołtów do Ratynia,
- c) południowo-zachodnie pasmo mieszkalne – biegnące od Brochowa przez Tarnogaj, Grabiszyn, Nowy Dwór do Leśnicy,
- d) centralne pasmo aktywności gospodarczej – biegnące od Księży Wielkiego do centrum Wrocławia i dalej przez rejon ul. Robotniczej i węzła AOW Kosmonautów do Złotnik; jego daleką kontynuacją jest rejon EIT,
- e) centralne pasmo mieszkalne – przebiegające od Praczy Odrzańskich, przez Maślice, Szczepin, Przedmieście Piaskowe i Odrzańskie do Biskupina i Sępólna,

oraz na prawym brzegu Odry:

- f) północne pasmo mieszkalne – ciągnące się od Rędzina i Osobowic, przez Karłowice do Wojnowa i Strachocina,
- g) północne pasmo aktywności gospodarczej – biegnące od Ligoty do Kowal i Swojczyc,
- h) północno-zachodnie pasmo mieszkalne – biegnące od Świniar, przez Widawę do Sołtysowic,
- i) północno-wschodnie pasmo aktywności gospodarczej obejmuje tereny przemysłowe na Zakrzowie i Psim Polu,
- j) północno-wschodnie pasmo mieszkalne 2 – przechodzące od Pawłowic, przez Psie Pole do Zgorzeliska i rejonu ul. Kiełczowskiej,
- k) północno-wschodnie pasmo mieszkalne 1 – obejmujące Psie Pole i Zgorzelisko.

Układ pasm przeplata się również z pasmami zieleni.

Pasma zieleni układające się równolegle do Odry to:

- a) Promenada Krzycka – przebiegająca od parku Grabiszyńskiego wzdłuż południowej obwodnicy kolejowej, przez park Południowy, do parku Brochowskiego, z odnogą do parku Tarnogajskiego,
- b) klin jerzmanowski – biegnący od powstającego parku Tysiąclecia do Lasu Ratyńskiego,
- c) klin stabłowski – biegnący od kąpieliska Glinianki do Lasu Mokrzańskiego,
- d) dolina Odry, Starej Odry i Oławy,
- e) dolina Widawy,

oraz układające się prostopadle do pasm to:

- f) dolina Bystrzycy,
- g) dolina Ślęzy,
- h) dolina Dobrej.

Korzystając z bliskości równoległych do siebie pasm mieszkalnych i pasm zieleni, należy dążyć do zwiększenia dostępności dużych kompleksów zieleni dla mieszkańców poprzez rozbudowywanie ciągów pieszych i rowerowych poprzecznych do tych pasm.

Wykorzystując naprzemienne położenie pasm mieszkalnych i aktywności gospodarczej, należy dążyć do bardziej równomiernego obciążania systemu transportowego i jednocześnie zwiększenia wygody dojazdów dom–praca poprzez wzmacnianie ciągów komunikacyjnych, zarówno biegnących wzdłuż pasm, jak i poprzecznie do nich.

Uwzględniając poprzeczny przebieg AOW w stosunku do pasm aktywności gospodarczej, należy wzmacniać drogi dla transportu drogowego ciężkiego, wiążące węzły AOW z pasmami aktywności gospodarczej.

Układ pasm mieszkalnych, aktywności gospodarczej i zieleni traktuje się jako kanwę ładu przestrzennego w mieście.

## 1.2 Dzielnice urbanistyczne

Planuje się następujące dzielnice urbanistyczne: Śródmieście, Wschód, Południe, Zachód i Północ, w granicach wskazanych na rys. nr 5 *Studium*, takich samych, jakie są opisane w uwarunkowaniach.

Polityka przestrzenna wobec dzielnic urbanistycznych uwzględnia dwie kwestie.

Po pierwsze – ważne jest niedopuszczenie do rozprzestrzeniania się litej, skupionej formy układu przylegających do siebie jednostek urbanistycznych Śródmieścia poza jego granice. Chodzi o utrzymanie i rozwijanie ukształtowania pozostałych dzielnic urbanistycznych w formie konstelacji jednostek urbanistycznych pooddzielanych od siebie terenami zieleni. Przyrost zabudowy w tych dzielnicach można osiągnąć przez zwiększanie przestrzennej zwartości.

Po drugie – istotnym celem jest zwiększenie poziomu samowystarczalności dzielnic urbanistycznych oraz atrakcyjności dla przedsiębiorstw, a tym samym dla tworzenia miejsc pracy. Temu ma służyć wewnętrzna integracja dzielnic urbanistycznych przez rozbudowę sieci przestrzeni publicznych, sieci transportowej, tras pieszych i rowerowych. To również uzasadnia potrzebę zbudowania co najmniej jednego dodatkowego połączenia drogowego pomiędzy graniczącymi ze sobą dzielnicami poza Śródmieściem.

## 1.3 Jednostki urbanistyczne

W Śródmieściu strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta planuje się w formie zwartego układu jednostek urbanistycznych, a poza nim w formie ich konstelacji. Jednostki urbanistyczne stanowią elementy składowe pasm mieszkalnych, aktywności gospodarczej i zieleni oraz dzielnic urbanistycznych. Granice jednostek urbanistycznych wyznaczono na rys. nr 5 *Studium*.

Najważniejsze zasady kształtowania jednostek urbanistycznych to:

- osiągnięcie wysokiego poziomu samowystarczalności w zakresie usług, w tym szczególnie publicznych, dla mieszkańców i użytkowników przestrzeni każdej jednostki,
- ukształtowanie lokalnego ośrodka usługowego o profilu odpowiadającym charakterowi jednostki,
- zapewnienie wysokiej jakości wewnętrznego układu przestrzeni publicznych – ulic i placów dla pieszych,
- ukształtowanie jednostki wzmacniające i wzbogacające jej indywidualną tożsamość,
- zapewnienie różnorodności terenów zieleni i rekreacji wewnątrz jednostki oraz łatwego dostępu dla mieszkańców i użytkowników do dużych kompleksów zieleni w pasmach zieleni,
- utrzymanie i wzmocnienie wewnętrznego układu powiązań drogowych, pieszych i rowerowych.

Rozwój przestrzenny i udoskonalenie struktur jednostek urbanistycznych zależeć będzie od ich obecnego stanu. Planuje się:

- dalszy rozwój przestrzenny już rozwiniętych jednostek urbanistycznych, dla których w znacznej mierze spełnione są zasady wymienione w poprzednim akapicie,

- doprowadzenie do realizacji wymienionych zasad w tych rozwiniętych jednostkach, które ich jeszcze nie spełniają,
- jednoczesny rozwój przestrzenny i doprowadzenie do realizacji zasad w jednostkach, które mają znaczny potencjał rozwojowy,
- utworzenie trzech jednostek urbanistycznych na obszarach dotąd w całości niezabudowanych: Nowe Żerniki–Szpital, Rędzin Port, Żar Przemysłowy.

Dla każdej jednostki urbanistycznej obowiązuje karta określająca szczegółowe uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na jej obszarze. Karty te można znaleźć w części VI.

#### 1.4 Ośrodki usługowe

Planuje się system składający się z następujących ośrodków usługowych wskazanych na rys. nr 5 *Studium*, przy czym ich lokalizacja wskazana jest orientacyjnie.

##### 1. Ośrodki lokalne

Są to wielofunkcyjne lokalne ośrodki usługowe nastawione na zaspokajanie codziennych potrzeb, niewymagających zróżnicowanej oferty, w każdej wyznaczonej na rys. nr 5 *Studium* jednostce urbanistycznej. W jednostkach, w których istnieje skupisko tego rodzaju usług, powinno ono być punktem wyjścia do uformowania ośrodka. Chodzi o wykorzystanie miejsca, które zostało wybrane w wyniku oddolnego procesu rynkowego lub społecznego.

Najważniejsze w powstaniu ośrodka jest ukształtowanie centralnej przestrzeni publicznej czyli ulicy lub placu wygodnego dla pieszych, który ma być jego rdzeniem oraz powiązanie piesze i kołowe zapewniające wygodną komunikację z innymi częściami jednostki urbanistycznej.

##### 2. Ośrodki wyspecjalizowane

Ośrodki wyspecjalizowane stanowią koncentracje obiektów usługowych – głównie sklepów, obiektów kultury, rozrywki, opieki zdrowotnej, rekreacji, obsługi finansowej – oferujących towary lub usługi w szerokim asortymencie w określonym zakresie, branży, poziomie cen czy charakterze.

Stosuje się następujące zasady planowania wyspecjalizowanych ośrodków usługowych:

- doprowadzenie do bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej do każdego ośrodka z każdej części miasta, w tym szczególnie środkami transportu zbiorowego,
- ukształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznej w ramach ośrodka,
- wspieranie wykraczania poza specjalizację ośrodka w stronę wielofunkcyjności, co zwiększa jego rolę w zakresie obsługi grupy otaczających go jednostek urbanistycznych,
- wkomponowanie ośrodka w otoczenie, w tym powiązanie ciągami pieszymi z systemem przestrzeni publicznych jednostki lub jednostek, na których terytorium lub w pobliżu których terytoriów jest położony, a także z terenami zieleni w otoczeniu,
- powiązanie trasami pieszymi i rowerowymi z sąsiednimi ośrodkami usługowymi.

Ośrodki wyspecjalizowane o szczególnym znaczeniu dla miasta, a także pełniące funkcję metropolitalną, to m.in.:

- a) kompleks Hali Stulecia i Ogrodu Zoologicznego – w zakresie kultury i rekreacji,
- b) kompleks Stadionu Miejskiego – w zakresie rekreacji, kultury i handlu detalicznego,
- c) kompleksy obiektów opieki zdrowotnej w rejonie kampusu Uniwersytetu Medycznego przy ul. Borowskiej oraz w rejonie skrzyżowania ul. Kosmonautów z ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa i Aleją Stabłowicką.

##### 3. Ośrodek centralny

Należy kontynuować kształtowanie centrum miasta w formie nakładających się na siebie sieci obiektów, w których prowadzona jest różnego rodzaju działalność, scalonych z zabudową mieszkaniową i biurową. Jako istotną wartość traktuje się przecięcia tych sieci ze sobą, w których

tworzy się specyficzny zbiór obiektów o rozmaitych funkcjach, niepowtarzalny nastrój i klimat. Obok sieci obiektów kultury, gastronomii, handlu detalicznego, rozrywki, administracji, finansów, obsługi firm i hoteli, wspierać trzeba obecność innego rodzaju obiektów, które wzmocnią wielofunkcyjność ośrodka.

Poza tym najważniejsze zasady kształtowania ośrodka centralnego to:

- zapewnienie łatwej dostępności do każdej części centrum miasta ze wszystkich kierunków,
- zapewnienie możliwości łatwego poruszania się po obszarze centrum komunikacją zbiorową, pieszo i rowerem – stanowi to wsparcie osób, które poruszają się po centrum bez użycia samochodu, oraz zwiększa dostępność i tym samym ekonomiczną opłacalność działania lokali usługowych,
- utrzymanie gęstego systemu pasaży i przejść pozwalających na poruszanie się we wszystkich kierunkach najkrótszymi trasami,
- polepszenie warunków zamieszkiwania, które ograniczać ma odpływ ludności,
- dalsze polepszanie jakości przestrzeni publicznych,
- aktywizacja części centrum leżącej poza sieciami obiektów usługowych opisanych w uwarunkowaniach,
- dążenie do zachowania oferty przestrzeni biurowych dla obsługi przedsiębiorstw,
- zapewnienie powiązań z terenami otaczającymi centrum miasta przez ciągłość przestrzeni publicznych.

Planuje się rozbudowę tkanki miejskiej wzbogacającej ośrodek centralny w następujących rejonach: pl. Społecznego, wzdłuż ul. Powstańców Śląskich, w rejonie dworca kolejowego Wrocław Świebodzki, pl. Jana Pawła II oraz na Kępie Mieszczańskiej.

Ośrodki usługowe wszystkich typów trzeba kształtować w taki sposób, aby były nie tylko miejscem wygodnego zaspokojenia potrzeb, ale żeby stanowiły tło do rozwoju życia społecznego. Służyć ma temu odpowiednia skala, wzajemne przenikanie przestrzeni publicznych z półprywatnymi, wyposażenie w zieleni, indywidualna tożsamość ośrodka.

## 1.5 Tereny zieleni

System pasm zieleni został opisany w niniejszej części, rozdziale 1., podrozdziale 1.1. Pasma stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Kompleks zieleni w strefie ochrony ujęcia wody pitnej, znaczna część dawnych osobowickich pól irygacyjnych oraz lasy wymienione w uwarunkowaniach, a także znaczna część kompleksu ogrodów działkowych w rejonie ul. Klecińskiej, stanowią największe zajmowane przez niego połacie. Parki Szczytnicki, Zachodni, Wschodni, Południowy, Grabiszyński oraz Tysiąclecia, a także kompleks parkowo-leśny na północ od ul. Kosmonautów mają pełnić funkcję miejsc węzłowych systemu.

Najważniejsze zasady kształtowania systemu terenów zieleni to:

- wypełnienie wszystkich terenów należących do systemu intensywnymi formami zieleni pełniącymi funkcje rekreacyjne, klimatyczne, ochronne i krajobrazowe, przede wszystkim parkami, lasami, łąkami rekreacyjnymi, terenami sportowymi,
- objęcie skuteczną ochroną terenów cennych pod względem przyrodniczym,
- ograniczenie zabudowy do tej, która służy rekreacji, sportowi i gastronomii,
- zapewnienie możliwości poruszania się pieszo, rowerem lub drogą wodną wzdłuż planowanych pasm zieleni,
- zapewnienie dojść pieszych i ścieżek rowerowych umożliwiających mieszkańcom poszczególnych części miasta łatwe dotarcie do pasm zieleni,
- potraktowanie rzek, strumieni, cieków i innych akwenów, w miarę możliwości poddanych renaturalizacji, jako centralnych elementów zagospodarowania pasm zieleni,
- wykorzystanie pasm zieleni do retencji wód deszczowych i roztopowych.



**PRZEZNACZENIE TERENÓW  
DEFINICJE**



## Rozdział 2. PRZEZNACZENIE TERENÓW – DEFINICJE

### 2.1 Klasy i rodzaje przeznaczenia terenu

#### 1. Klasy przeznaczenia terenu

W *Studium* ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) mieszkalnictwo,
- b) usługi powszechne 1,
- c) usługi powszechne 2,
- d) usługi wielkomiejskie,
- e) nauka,
- f) przemysł,
- g) zieleń,
- h) usługi publiczne,
- i) wojsko,
- j) rolnictwo,
- k) infrastruktura,
- l) infrastruktura specjalna.

#### 2. Rodzaje przeznaczenia terenu w klasach przeznaczenia terenu

Ustalone klasy przeznaczenia terenu obejmują następujące rodzaje przeznaczeń:

- a) mieszkalnictwo – zabudowa mieszkaniowa,
- b) usługi powszechne 1:
  - handel detaliczny,
  - rozrywka,
  - upowszechnianie kultury,
  - obiekty sakralne,
  - biura i pracownie,
  - produkcja drobna i usługi drobne,
  - obsługa pojazdów i jednostek,
  - opieka nad dzieckiem,
  - usługi zdrowia,
  - edukacja,
  - mieszkania towarzyszące,
  - zabudowa zamieszkiwania zbiorowego i wspólnot religijnych,
- c) usługi powszechne 2:
  - gastronomia,
  - obiekty hotelowe,
  - kryte urządzenia sportowe,
  - pomoc społeczna,
- d) usługi wielkomiejskie:
  - widowiskowe obiekty kultury,
  - obiekty kongresowe i konferencyjne,
  - obiekty wystawienniczo-targowe,
  - parki rozrywki,
- e) nauka:
  - uczelnie wyższe,
  - obiekty naukowe i badawcze,
- f) przemysł:
  - produkcja,
  - górnictwo i kopalnictwo,
  - wytwarzanie i przechowywanie gazu,

- bazy budowlane i sprzętowe,
  - magazyny,
  - handel hurtowy,
  - giełdy towarowe,
  - bazy logistyczne i transportowe,
  - bazy kurierskie i wysyłkowe,
- g) zieleni:
- łąki,
  - lasy,
  - zieleni miejska,
  - wody powierzchniowe,
  - ogrody działkowe,
  - cmentarze,
  - terenowe urządzenia sportowe,
  - kempingi i pola biwakowe,
  - polany rekreacyjne,
  - ogrody tematyczne,
- h) usługi publiczne:
- policja i służby ochrony,
  - straż pożarna,
  - obrona cywilna,
  - usługi pogrzebowe,
  - obiekty penitencjarne,
  - schroniska dla zwierząt,
- i) wojsko – wojsko,
- j) rolnictwo:
- uprawy polowe i sady,
  - chów i hodowla,
- k) infrastruktura:
- pasażerskie porty, przystanie i mariny,
  - porty rzeczne,
  - lądowiska,
  - dworce kolejowe,
  - dworce autobusowe,
  - linie kolejowe,
  - stacje i przystanki kolejowe,
  - bocznice kolejowe,
  - ulice,
  - drogi wewnętrzne,
  - place,
  - zintegrowane węzły przesiadkowe,
  - ciągi piesze,
  - ciągi pieszo-rowerowe,
  - pętle i zajezdnie transportu publicznego,
  - obiekty do parkowania pojazdów,
  - główne punkty zasilania w energię elektryczną,
  - stacje transformatorowe,
  - stacje gazowe,
  - infrastruktura wodociągowa,
  - infrastruktura kanalizacyjna,
  - wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej,
  - oczyszczalnie ścieków,

- budowlę przeciwpowodziową,
- zbiórka odpadów,
- pobór i uzdatnianie wody,
- l) infrastruktura specjalna:
  - lotniska,
  - obiekty unieszkodliwiania odpadów,
  - składowiska odpadów,
  - sortownie odpadów.

## 2.2 Obszary przeznaczeń

### 1. Dopuszczone klasy przeznaczenia terenu na obszarach przeznaczeń

Wyznacza się obszary przeznaczeń przedstawione na rys. nr 6 *Studium*, na których dopuszczone są wyłącznie następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) obszary mieszkaniowe, oznaczone symbolem M, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego podrozdziału:
  - mieszkalnictwo,
  - usługi powszechne 1,
  - usługi powszechne 2,
  - nauka,
  - infrastruktura,
  - zieleni,
- b) obszary mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolem MU:
  - mieszkalnictwo,
  - usługi powszechne 1,
  - usługi powszechne 2,
  - usługi wielkomiejskie,
  - usługi publiczne,
  - nauka,
  - infrastruktura,
  - zieleni,
- c) obszary usługowe, oznaczone symbolem U:
  - usługi powszechne 1,
  - usługi powszechne 2,
  - usługi wielkomiejskie,
  - usługi publiczne,
  - nauka,
  - infrastruktura,
  - zieleni,
- d) obszary przemysłowe, oznaczone symbolem AG, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w kartach jednostek urbanistycznych B5 i B11:
  - usługi powszechne 1,
  - usługi powszechne 2,
  - usługi wielkomiejskie,
  - usługi publiczne,
  - przemysł,
  - nauka,
  - infrastruktura,
  - infrastruktura specjalna,
  - zieleni,
- e) obszary zieleni 1, oznaczone symbolem Z1:
  - zieleni,

- rolnictwo,
  - nauka,
  - infrastruktura,
  - usługi powszechne 2 wyłącznie w zakresie rodzaju przeznaczenia terenu gastronomia,
- f) obszary zieleni 2, oznaczone symbolem Z2:
- zieleni,
  - usługi powszechne 2,
  - nauka,
  - infrastruktura,
- g) obszary specjalne, oznaczone symbolem IS:
- infrastruktura specjalna,
  - usługi powszechne 1,
  - usługi powszechne 2,
  - usługi wielkomiejskie,
  - usługi publiczne,
  - nauka,
  - przemysł,
  - infrastruktura,
  - zieleni,
- h) obszary wojskowe, oznaczone symbolem W.

## 2. Klasy przeznaczenia terenu na obszarach mieszkaniowych M

Ustala się, że na obszarach mieszkaniowych M dominującą klasą przeznaczenia jest mieszkalnictwo, co należy rozumieć jako możliwość wprowadzenia na części obszaru pozostałych klas przeznaczenia terenu jako uzupełniających, pod warunkiem zachowania mieszkaniowego charakteru całego obszaru.

### 2.3 Odstępstwa lub ograniczenia w obszarach przeznaczeń

Ustala się, że:

- a) na obszarach dotychczasowo zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 2., podrozdziale 2.2, ust. 1, dopuszcza się dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu,
- b) na obszarach, na których w planach miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie *Studium*, określone są przeznaczenia niezgodne z dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 2., podrozdziale 2.2, ust. 1, dopuszcza się dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń,
- c) w stosunku do obszarowych form zieleni, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 6., podrozdziale 6.4, wyznaczonych na rys. nr 6 *Studium*:
  - obszarowe formy zieleni wypoczynkowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania, na których dopuszcza się klasę przeznaczenia terenu zieleni oraz dodatkowo wyłącznie:
    - drobne obiekty gastronomiczne, o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 3% powierzchni terenu specjalnego zagospodarowania,
    - klasę przeznaczenia terenu infrastruktura w zakresie nienaruszającym charakteru terenu specjalnego zagospodarowania, wynikającego w szczególności z zagospodarowania zielenią, z zastrzeżeniem podpunktu trzeciego,

- obiekty do parkowania pojazdów samochodowych, w ramach klasy przeznaczenia terenu infrastruktura o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu specjalnego zagospodarowania zielenią, przy czym liczba miejsc postojowych nie może być większa niż 20,
- dotychczasowe zagospodarowanie,
- obszarowe formy zieleni sportowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania z wiodącą funkcją sportową i towarzyszącymi usługami oraz niezbędną infrastrukturą, w zakresie zgodnym z obszarem przeznaczeń, w którym się znajdują,
- obszarowe formy zieleni tematycznej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania w formie ogrodów zoologicznych i botanicznych, z towarzyszącymi usługami oraz niezbędną infrastrukturą, w zakresie zgodnym z obszarem przeznaczeń, w którym się znajdują.





## **PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE**



## Rozdział 3. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

### 3.1 Grupy obszarów wskaźnikowych

W *Studium* ustala się następujące grupy obszarów wskaźnikowych:

- płaszczyzn wysokościowy – grupa określająca maksymalną dopuszczalną wysokość nowo projektowanej zabudowy,
- powierzchnia zabudowy – grupa określająca dopuszczalny procent udziału powierzchni zabudowy w działce budowlanej,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – grupa określająca minimalny dopuszczalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w działce budowlanej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczące wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego. Wartości tych parametrów i wskaźników określone poniżej są wytycznymi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gdy w tabeli w miejscu wartości wskaźników określono ich wielkość, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się je na podstawie wytycznych. W przypadku gdy *Studium* wartości tej się nie określa i w miejscu wartości wskaźnika występuje zwrot „w mpzp”, określenie jego wielkości odbywa się indywidualnie na poziomie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Występowanie w miejscu wskaźnika zwrotu „nie dotyczy” oznacza, że w *Studium* nie jest dopuszczona dana klasa przeznaczenia terenu.

#### 1. Grupa obszarów wskaźnikowych – płaszczyzn wysokościowy

W celu harmonijnego kształtowania gabarytu zabudowy wyznacza się obszary wskaźnikowe oznaczone symbolem **W**, określające obowiązujące maksymalne wysokości dopuszczone dla nowej zabudowy, zawarte w tabeli poniżej, z dopuszczonymi odstępstwami, o których mowa w pkt 1), 2), 3) niniejszego ustępu. Zasięg przestrzenny obszarów wskaźnikowych wyznaczono na rys. nr 7A *Studium*.

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.]
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25 m
W2	40 m
W3	25 m
W4	18 m
W5	12 m
W6	w mpzp

Tab. 21 Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.]

Dla określenia granic poszczególnych obszarów posłużono się analizą wysokości istniejącej zabudowy i planowanych inwestycji, wyznaczonych w planach miejscowych oraz nowych przewidywanych w *Studium*. Kierowano się przeważającymi w poszczególnych obszarach gabarytami zabudowy, stanowiącymi ponad 70% wysokości wszystkich budynków na danym obszarze. Wskazane ograniczenia kształtowania wysokości zabudowy nie dotyczą: wież obiektów sakralnych, krytych i terenowych urządzeń sportowych, obiektów zabytkowych, obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, w tym należących do klas przeznaczenia terenu: infrastruktura i infrastruktura specjalna, dla których dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości, wyznaczonej w *Studium*. Należy przeanalizować zasadność tego przekroczenia w koncepcjach urbanistycznych i analizach przestrzennych wykonanych dla potrzeb sporządzania planów miejscowych.

W ramach wyznaczonych obszarów możliwych zakresów wysokości zabudowy dopuszcza się rozwój zabudowy o wysokości nieprzekraczającej maksymalnej wartości określonej na danym obszarze. W każdym przedziale wysokości obowiązuje wymóg harmonijnego kształtowania zabudowy, opartego na poszanowaniu sąsiedztwa i wzajemnego dostosowania się do potrzeb kompozycyjnych, przestrzennych i społecznych. Należy przy tym dążyć do kształtowania dominant kompozycyjnych oraz podwyższeń, wyniesień zabudowy w obszarach i miejscach uzasadnionych kompozycyjnie oraz urbanistycznie, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych. Najwyższa zabudowa powinna być lokalizowana dla uwydatnienia, wzmocnienia układów kompozycyjnych w celu zaakcentowania położenia i znaczenia głównych elementów tworzących kompozycję. Każdorazowo przy wyznaczaniu wysokości nowej zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w polityce kompozycji urbanistycznej.

Dla zabudowy planowanej w dolinach rzecznych, w obszarach między wałami przeciwpowodziowymi, dopuszcza się mierzenie wysokości zabudowy od poziomu korony wału.

#### 1) Styki obszarów o różnych przedziałach wysokości zabudowy

Styki obszarów o różnych przedziałach wysokości zabudowy, wyznaczone na rys. nr 7A *Studium*, wymagają specjalnego kształtowania w zakresie wysokości zabudowy. Należy dążyć do dostosowania zabudowy pod względem gabarytu i wysokości po obu stronach strefy poprzez dopasowanie sylwety zabudowy odpowiednio do kontekstu urbanistycznego oraz względów kompozycyjnych. Należy przy tym kierować się zasadą poszanowania potrzeb przestrzennych i społecznych zlokalizowanych po stronie obszaru niższej wysokości zabudowy. Dopuszcza się jednak, aby w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po stronie obszaru niższej zabudowy podnieść wysokość zabudowy, dostosowując ją do wymiarów budynków po drugiej stronie strefy styku, gdzie wyznaczono obszar wskaźnikowy wyższej zabudowy. Maksymalna wysokość planowanej zabudowy nie może wówczas przekraczać maksymalnej wysokości obowiązującej po stronie wyższej zabudowy. Przy wyznaczaniu nowej zabudowy przewyższającej maksymalną wysokość dopuszczoną na tym obszarze należy dążyć do minimalizowania istniejących oraz unikania nowych konfliktów przestrzennych i społecznych.

#### 2) Śródmiejska strefa podwyższenia wysokości zabudowy

Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej na 25 m do wartości nie większej niż 55 m wyłącznie na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy wyznaczonej na rys. nr 7A *Studium* oraz na stykach z tą strefą dla obszarów bezpośrednio przylegających do Obwodnicy Śródmiejskiej.

Przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych.

#### 3) Budynki wysokościowe

W ramach kierunków kształtowania wysokości zabudowy w mieście wyznacza się rejony dopuszczeń budynków wysokościowych, w których dopuszcza się budynki o wysokości powyżej 55 m. Rejony te zostały wyznaczone na rys. nr 7A *Studium* i dotyczą następujących obszarów:

- a) Centrum Południowego,
- b) placu Społecznego,
- c) Osi Grunwaldzkiej w sąsiedztwie mostu Szczytnickiego,
- d) Stadionu Miejskiego.

W wymienionych rejonach planuje się realizację budynków wysokościowych o wysokości powyżej 55 m, kształtowanych jako element większych założeń i całości urbanistycznych. Należy dążyć do kreowania w wyznaczonych obszarach skończonych zespołów zabudowy, stanowiących kompleksowe układy kompozycyjne, w tym również pod względem wysokości. Należy dążyć do lokalizacji budynków o wysokości powyżej 55 m w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Należy dążyć do tego, aby granice planu miejscowego obejmowały większy obszar niż teren inwestycji związanej z realizacją zabudowy o wysokości powyżej 55 m.

## 2. Grupa obszarów wskaźnikowych – powierzchnia zabudowy

W celu kształtowania zagospodarowania przestrzennego harmonijnego pod względem powierzchni nieruchomości zajętej przez budynki wyznacza się obszary wskaźnikowe oznaczone symbolem **P**, na których określa się zalecany maksymalny procent udziału powierzchni zabudowy w działce budowlanej, zawarte w tabeli poniżej. Zasięg przestrzenny obszarów wskaźnikowych wyznaczono na rys. nr 7B *Studium*.

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
<b>P1</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	70	w mpzp
<b>P2</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp
<b>P3</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	50	w mpzp
<b>P4</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	40	w mpzp
<b>P5</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	30	w mpzp
<b>P6</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	w mpzp
<b>P7</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
<b>P8</b>	25	35	50	60	w mpzp
<b>P9</b>	25	35	50	35	w mpzp
<b>P10</b>	20	30	50	35	w mpzp
<b>P11</b>	18	25	40	25	w mpzp
<b>P12</b>	10	15	nie dotyczy	25	w mpzp
<b>P13</b>	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
<b>P14</b>	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
<b>P15</b>	20	25	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
<b>P16</b>	10	15	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
<b>P17</b>	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
<b>P18</b>	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp

Tab. 22 Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Dla określenia granic poszczególnych obszarów posłużono się analizą powierzchni zajętej przez istniejącą zabudowę i przez planowane inwestycje, wyznaczone w planach miejscowych oraz przewidywane w *Studium*.

## 3. Grupa obszarów wskaźnikowych – powierzchnia terenu biologicznie czynnego

W celu kształtowania zagospodarowania przestrzennego harmonijnego pod względem powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się obszary wskaźnikowe oznaczone symbolem **B**, na których należy dążyć do osiągnięcia minimalnego procentu udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w działce budowlanej, zawartych w tabeli poniżej. Zasięg przestrzenny obszarów wskaźnikowych wyznaczono na rys. nr 7C *Studium*.

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B2	40	w mpzp	15
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B8	nie dotyczy	w mpzp	15
B9	nie dotyczy	90	80
B10	nie dotyczy	50	50
B11	nie dotyczy	100	100
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp
B13	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Tab. 23 Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Dla określenia granic poszczególnych obszarów posłużono się analizą powierzchni terenu biologicznie czynnego dla istniejącej zabudowy i dla planowanych inwestycji, wyznaczonych w planach miejscowych oraz przewidywanych w *Studium*.

### 3.2 Odstępstwa lub ograniczenia od ustalonych parametrów i wskaźników urbanistycznych

Za wyjątkiem dopuszczonych odstępstw, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 3., podrozdziale 3.1, ust. 1, pkt 1), 2), 3) ustala się, że:

- w odniesieniu do budynków i budowli istniejących lub objętych ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie *Studium*, których parametry są niezgodne z zasadami i wskaźnikami ustalonymi w niniejszej części, rozdziale 3., podrozdziale 3.1 dopuszcza się zasady i wskaźniki odpowiadające tym parametrom,
- na obszarach, na których w planach miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie *Studium* określone są zasady i wskaźniki niezgodne z zasadami i wskaźnikami ustalonymi w niniejszej części, rozdziale 3., podrozdziale 3.1 dopuszcza się zasady i wskaźniki odpowiadające zasadom i wskaźnikom określonym w planie miejscowym,
- zakazuje się obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wokół lotniska Wrocław-Strachowice, jak również obiektów mogących mieć negatywny wpływ na działanie lotniczych urządzeń naziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z obowiązującymi strefami od tych urządzeń.



# **POLITYKA ZAMIESZKIWANIA**



## Rozdział 4. POLITYKA ZAMIESZKIWANIA

### 4.1 Wstęp

Zamieszkiwanie jest sposobem życia w danym miejscu co oznacza, że nie odnosi się wyłącznie do formy budynku. Na zamieszkiwanie wpływa szereg czynników, dzięki czemu polityka zamieszkiwania w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* ogniskuje w sobie wiele elementów polityki przestrzennej, m.in. takich jak: układy przestrzenne, skalę zabudowy, formy zabudowy, ale także wyposażenie osiedli, tereny zieleni w okolicy miejsca zamieszkania czy przestrzenie ogólnodostępne. Style zamieszkiwania nie wiążą się wyłącznie z kształtowaniem form zabudowy mieszkaniowej, ale również dotyczą funkcjonowania lokalnych społeczności.

We Wrocławiu na poszczególnych osiedlach można wyodrębnić lokalne style zamieszkiwania. Charakterystyczne cechy przywołanych powyżej czynników powtarzają się w różnych miejscach Wrocławia. Styl zamieszkiwania rozumie się więc jako zbiór cech wyróżniających zespół mieszkaniowy. Spośród wrocławskich stylów zamieszkiwania wyodrębniono 8 charakterystycznych grup i dla każdej z nich definiowano obszarową politykę przestrzenną, określającą indywidualne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni.

Sprostanie wyzwaniom w zakresie zamieszkiwania wymaga podjęcia działań lokalnych oraz w skali całego miasta, w tym również wykraczających poza ramy urbanistyki i architektury. Tworząc politykę zamieszkiwania, należy brać pod uwagę szerszy niż materialny kontekst mający wpływ na zaspokajanie potrzeb mieszkańców, sprzyjanie wzajemnej integracji, budowanie tożsamości i zarządzanie lokalnej przestrzeni w taki sposób, aby odpowiadała potrzebom preferowanego stylu życia mieszkańców.

Kierunki polityki zamieszkiwania przedstawiono na rys. nr 8 *Studium*.

### 4.2 Diagnoza

Na strukturę zamieszkiwania we Wrocławiu składa się wiele czynników, które są nawarstwieniem uwarunkowań historycznych, współczesnych tendencji i dynamicznie zmieniających się preferencji mieszkańców.

#### 1. Fragmentacja i różnorodność

Cechą charakterystyczną terenów mieszkaniowych we Wrocławiu jest ich wyraźna fragmentacja. Wyjątkiem od tej reguły jest spójne przestrzennie centrum oraz fragmenty śródmieścia. Fragmentaryczny układ tworzy swego rodzaju archipeląg mieszkaniowy Wrocławia, w którym wyspami są osiedla mieszkaniowe, otoczone z różnych stron terenami zieleni, dolinami rzecznyymi bądź innymi funkcjami. Istniejąca struktura daje podstawę do myślenia o możliwościach dopełniania jej i rozwoju zgodnie z ideą zwartości miasta. Zabudowa mieszkaniowa we Wrocławiu jest różnorodna pod względem typów, form zabudowy, wieku i charakteru. Występują osiedla z wyodrębnioną strukturą zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, ale są i takie, które łączą obydwa rodzaje zabudowy. Różnorodne są także układy zabudowy mieszkaniowej. Wyróżnić można odmienne od siebie obszary zabudowy śródmiejskiej kwartałowej (o charakterystycznej dla Wrocławia wysokości kamienicy ok. 25 m), zabudowy blokowej, osiedla kameralne (wyróżniające się historycznym układem zabudowy), osiedla wielorodzinne – blokowe z lat 70. i 80. ubiegłego wieku, oraz te powstałe w latach 90. Wyróżniają się odmienne układy osiedli jednorodzinnych. Charakterystyczne są liczne struktury ukształtowane na bazie dawnych wsi i trzech przyłączonych do Wrocławia dawnych miasteczek. Zwarte tereny mieszkaniowe we Wrocławiu koncentrują się w rejonie ograniczonym: od północy – linią kolejową przebiegającą na północ od Karłowic, od wschodu – Odrą i Oławą, od południa – obwodową linią kolejową łączącą wylot kolejowy w kierunku Opola i Poznania, od zachodu – AOW i osią ulicy Kosmonautów.

Fragmentacja i różnorodność obszarów mieszkaniowych ma wiele walorów i stanowi znaczący potencjał dla dalszego rozwoju. Daje na przykład możliwość kreowania nowych relacji

między osiedlami przy wykorzystaniu otwartych terenów zlokalizowanych między nimi. Jednocześnie niesie za sobą zagrożenia, powodując lokalne problemy społeczne, np. osłabiając więzi społeczne mieszkańców odseparowanych od siebie osiedli. Taki stan rzeczy wymaga więc działań przestrzennych na rzecz poprawy więzi sąsiedzkich i wzmacniania tożsamości z własnym miejscem zamieszkania. Dlatego polityka zamieszkiwania, poza kontekstem przestrzennym, powinna uwzględniać równie ważny aspekt społeczny, odnosząc się do sposobu i jakości życia mieszkańców.

## 2. Ekspansja terytorialna

Duże znaczenie dla rozwoju osiedli mieszkaniowych miały kolejne etapy ekspansji terytorialnej miasta związane ze zmianami jego granic administracyjnych. Tego typu procesy wpływały na obecny stan zwartości fizycznej tkanki mieszkaniowej. Poziomą tej zwartości łączy się z kolei z poczuciem tożsamości mieszkańców. Przestrzennie zwartym rdzeniem miasta jest historyczne centrum zawierające się w granicach dawnych fortyfikacji. Do tego obszaru przyłączone zostały w XIX w. i początku XX w. kolejne tereny, stanowiące dzisiejsze śródmieście. Duża zmiana nastąpiła w okresie międzywojennym i nawiązywała m.in. do idei osiedli ogrodów. Po II wojnie światowej obecny kształt miasta nadany został w latach 50. oraz 70. XX wieku. Wówczas dołączone zostały okoliczne miejscowości, co znacząco powiększyło ogólną powierzchnię Wrocławia. Obszary te nadal zamieszkuje wiele osób pamiętających poprzedni podział administracyjny, utożsamiających się z miejscem zamieszkania inaczej niż mieszkańcy obszarów położonych bliżej centrum.

## 3. Dynamika zmian

W ostatnich latach w strukturze miasta zaczęły wyróżniać się obszary o dużej dynamice rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Są to przede wszystkim obszary rozwoju, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 13., podrozdziale 13.9. W stosunku do wielu z nich, które są nadal w fazie powstawania, zauważalna jest potrzeba wzmocnienia wyposażenia w usługi podstawowe, zieleni oraz poprawę dostępności komunikacyjnej.

## 4. Programy miejskie

Jednym z działań podejmowanych we Wrocławiu na rzecz koordynacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest Program mieszkaniowy. Intensywne przemiany ekonomiczne, gospodarcze i społeczne we Wrocławiu spowodowały wzrost zapotrzebowania na nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe. Podjęto prace mające na celu przygotowanie szerokiej i urozmaiconej oferty terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Zamierzeniem było uruchomienie atrakcyjnych terenów pod taką funkcję w różnych rejonach miasta. Oferty objęły zarówno tereny stanowiące własność gminy, jak i tereny będące we władaniu innych podmiotów. Efektem programu jest wzrost dynamiki rozwoju inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w obszarach o najszybszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Niezależnie od Programu mieszkaniowego, w mieście od wielu lat prowadzony jest Lokalny Program Rewitalizacji, który realizuje kompleksowe i interdyscyplinarne działania w istniejącej tkance mieszkaniowej.

## 5. Suburbanizacja

Wrocław jest od wielu lat w czołówce miast w kraju pod względem ilości oddanych do użytku lokali mieszkalnych, głównie wielorodzinnych. Ilości powinna jednak towarzyszyć różnorodność typów zabudowy w strukturze miasta. Szczególnie ważne w tym aspekcie wydaje się wsparcie rozwoju budownictwa jednorodzinnego w celu równoważenia występującej w ostatnich latach dysproporcji przyrostu mieszkań w stosunku do domów. Tendencja dynamicznego zwiększania się obszarów budownictwa wielorodzinnego wynika z trendów rynku mieszkaniowego oraz potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców. Wysoka cena gruntów dodatkowo ogranicza grupę odbiorców budownictwa indywidualnego. Konsekwencją tego jest m.in. migracja części mieszkańców Wrocławia do gmin sąsiednich, w których niższe ceny nieruchomości pozwalają zamieszkać we własnym domu. Ceną są jednak codzienne dojazdy do Wrocławia, uboga oferta usługowa oraz ograniczony dostęp do komunikacji zbiorowej i sieci infrastruktury technicznej. Zjawisko suburbanizacji jest procesem naturalnym. W interesie Wrocławia leży natomiast intensyfikowanie

działań zmierzających do reurbanizacji, czyli powrotu do miasta. Można na nią wpływać poprzez podnoszenie jakości zamieszkiwania w mieście oraz dostępność do ofert mieszkaniowych. Jednym ze sposobów wspierania budownictwa jednorodzinnego we Wrocławiu może być zwiększenie liczby ofert nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na niedużych powierzchniowo działkach. Działanie takie powinno być poparte kreowaniem zwartych zespołów jednorodzinnych obsługiwanych komunikacyjnie, infrastrukturalnie i kompleksowo wyposażonych w niezbędne usługi, przestrzenie publiczne i tereny zieleni.

#### 6. Dywersyfikacja podmiotów

Obecnie zdecydowaną przewagę mają podmioty realizujące inwestycje w systemie deweloperskim. Pojawia się więc potrzeba dywersyfikacji podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe. Atutem inwestycji deweloperskich jest częstsza kompleksowość rozwoju nowych inwestycji mieszkaniowych. Powinno się jednak dążyć do większego udziału komunalnego budownictwa czynszowego, kooperatyw mieszkaniowych, a także spółdzielni mieszkaniowych, czy operatorów mieszkań na wynajem. Dzięki temu rynek mieszkaniowy mógłby charakteryzować się, z perspektywy mieszkańców, większą swobodą wyboru.

#### 7. Migracje

Na popyt i podaż oferty zamieszkiwania we Wrocławiu wpływ mają również zjawiska migracji o zasięgu większym niż aglomeracyjny. Kształtują ją przyjezdni z innych krajów, migrujący pomiędzy miastami i regionami Polski oraz wrocławianie wyjeżdżający za granicę. Atrakcyjność Wrocławia jako miejsca do mieszkania wiąże się często z ważnymi etapami życia człowieka – studiami, zawieraniem nowych znajomości, podejmowaniem pierwszej pracy, założeniem rodziny, stabilizacją finansową czy osiągnięciem wieku senioralnego. Uwzględnienie zmieniających się potrzeb przejawiać powinno się m.in. w odpowiednio dopasowanej ofercie mieszkaniowej. Dostosowanie rynku mieszkaniowego do oczekiwań społecznych sprzyjać będzie zwiększeniu migracji wewnątrzmijskich i pozostawaniu mieszkańców we Wrocławiu.

### 4.3 Cele

Na cele polityki mieszkaniowej należy patrzeć z różnych perspektyw: mieszkańca, osób znajdujących się w danej przestrzeni, podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe, ich klientów oraz osób spoza Wrocławia.

Cele ogólnomiejskie polityki zamieszkiwania:

- wykreowanie różnorodnej oferty mieszkaniowej zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe dla obecnych i przyszłych mieszkańców Wrocławia,
- podkreślenie indywidualnych cech i tożsamości zespołów mieszkaniowych,
- kreowanie kompletnych zespołów mieszkaniowych, co wzmacnia zwartość struktury miasta i zwiększa możliwości pełnego wyposażenia,
- różnicowanie typów podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe (takich jak podmioty publiczne: TBS-y, realizujące budownictwo czynszowe, komunalne oraz podmioty komercyjne, takie jak: deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe, operatorzy mieszkań na wynajem, kooperatywy mieszkaniowe),
- popieranie rozwoju osiedli integrujących różne grupy społeczne, z uwzględnieniem potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych,
- wykreowanie oferty stanowiącej odpowiedź na migracje za miasto,
- podwyższenie standardu zabudowy i wyposażenia istniejących zespołów mieszkaniowych oraz przekształcenia obszarów o innych funkcjach poprzez wprowadzenie na nich funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- propagowanie działań społecznych poprawiających jakość i standard zamieszkiwania wraz z dbaniem o wizerunek miasta jako miejsca dobrego do zamieszkania.

#### 4.4 Polityka ogólnomiejska

Zamieszkiwanie we Wrocławiu charakteryzuje się różnorodnością skali, form zabudowy, krajobrazu i lokalizacji terenów mieszkaniowych. Unikatową cechą miasta jest szeroki wybór między zabudową nowoczesną a osadzoną w wielokulturowej tradycji, między miejscami gwałtownymi a położonymi z dala od miejskiego zgiełku, wkomponowanymi w wielkomiejskie centrum a zatopionymi w zieleni. Niezależnie od miejsca klimat zamieszkiwania buduje również bliskość Odry i innych rzek oraz atrakcyjnych, ogólnodostępnych terenów zieleni.

Zamieszkiwanie rozumiane jako sposób życia we Wrocławiu pozwala mieszkańcom Wrocławia czuć swoją tożsamość w sposób szczególny i wyjątkowy. To powoduje, że Wrocław jest wybierany na miejsce stałego zamieszkania. W skali lokalnej Wrocław składa się z archipelagu osiedli, w dużej części wyraźnie od siebie odseparowanych przestrzennie terenami o innym przeznaczeniu, w tym w szczególności terenami zieleni, rekreacyjnymi oraz otwartymi, nadzeczynymi. Jest to szczególnie widoczne poza obszarem śródmiejskim Wrocławia. Zamieszkiwanie w skali lokalnej wiąże się nie tylko z formą budynku mieszkalnego, ale również z szeregiem innych czynników, wpływających na specyfikę miejsca i sposób funkcjonowania lokalnych społeczności. Z tego powodu polityka zamieszkiwania szczególnie mocno ogniskuje w sobie inne dziedziny polityki przestrzennej ogólnomiejskiej.

Na zamieszkiwanie w poszczególnych osiedlach mają więc wpływ takie czynniki jak:

- układ przestrzenny,
- dominująca skala zabudowy,
- dominujące formy zabudowy mieszkaniowej,
- wyposażenie i program usługowy,
- formy ośrodków usługowych i ich lokalizacja,
- tereny zieleni na osiedlu i w jego sąsiedztwie,
- relacje przestrzeni publicznych, półprywatnych i prywatnych,
- dostępność i powiązania z otoczeniem,
- tożsamość mieszkańców i dziedzictwo kulturowe miejsca.

Łącznie powyższe czynniki budują styl zamieszkiwania w danym miejscu. Charakterystyczne cechy przywołanych czynników powtarzają się w różnych miejscach Wrocławia. Możliwe jest więc określenie typowych cech dla wrocławskich stylów zamieszkiwania i na ich podstawie wyznaczenie reprezentatywnych stylów, które oddają docelowy charakter poszczególnych zespołów mieszkaniowych.

Styl zamieszkiwania rozumie się jako zbiór cech wyróżniających zespół mieszkaniowy pod kątem funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym, kształtujących relacje pomiędzy mieszkańcami a ich miejscem życia. Styl zamieszkiwania jest odpowiedzią na preferencje w zakresie układu urbanistycznego i formy zabudowy, integracji sąsiedzkiej, sposobu przemieszczania się, dostępności do usług i terenów zieleni, spędzania czasu wolnego.

#### 4.5 Polityka obszarowa

W ramach wrocławskiego stylu zamieszkiwania przeprowadzono delimitację obszarową, w której wyróżniono 8 stylów zamieszkiwania, wyznaczonych na rys. nr 8 *Studium*. Są to następujące style zamieszkiwania:

- śródmiejski,
- kameralny,
- osiedlowy,
- osiedli blokowych,
- indywidualny,
- małomiasteczkowy,
- sielski,
- mozaikowy.

Style zamieszkiwania nie wiążą się wyłącznie z kształtowaniem form zabudowy mieszkaniowej, ale dotyczą również funkcjonowania lokalnych społeczności. Z tego względu polityka zamieszkiwania ma silne powiązania z innymi dziedzinami polityki przestrzennej. Każda z tych dziedzin dotyczy kwestii przestrzennych, społecznych i infrastrukturalnych, związanych z zamieszkiwaniem. W związku z tym w szczególności należy mieć na uwadze:

- silne relacje z polityką przestrzenną w zakresie zieleni i kształtowania środowiska przyrodniczego dla poszczególnych stylów zamieszkiwania, w której szczegółowo określone zostały zasady kształtowania zieleni zarówno w samych zespołach zabudowy, w zależności od ich formy i układu przestrzennego, jak również w otoczeniu obszarów zabudowanych w ramach systemu zieleni dominującej; polityka w zakresie zieleni podkreśla zasadę, według której zieleń jest równoprawnym, a czasem nawet dominującym elementem struktury przestrzennej miasta, społeczne aspekty zamieszkiwania na osiedlach mają swoje silne odniesienie w polityce przestrzeni publicznych, w ramach której wskazuje się na potrzebę sprzyjania integracji społecznej i inicjatywom społecznym, kształtowania poczucia wspólnoty mieszkańców oraz przywiązania do wspólnej przestrzeni i troski o nią, wzmacniania lokalnej tożsamości, urządzania przestrzeni przy uwzględnieniu walorów historycznych i tradycji, a w aspekcie zamieszkiwania znaczenie ma przede wszystkim kreowanie i wzmacnianie przestrzeni lokalnych oraz lokalnych centrów w zespołach mieszkaniowych,
- kształtowanie harmonijnych zespołów mieszkaniowych oraz ich charakterystycznych układów określono szczegółowo w polityce kompozycji urbanistycznej, gdzie kreowanie stylów zamieszkiwania jest wspierane przez wyznaczoną typologię układów kompozycyjnych osiedli,
- system ośrodków usługowo-handlowych, określonych w polityce gospodarczo-usługowej, w szczególności w zakresie lokalnych ośrodków usługowych skupiających znaczną część życia lokalnych wspólnot, które poza funkcją dostarczania usług powszechnych, powinny być również miejscem rekreacji oraz budowania lokalnej tożsamości, w tym także poprzez wspieranie kreowania i utrzymywania lokalnych targowisk,
- dobrą dostępność komunikacyjną lokalnych centrów usługowych, powiązania z podstawowym układem komunikacyjnym i wewnętrzne powiązania terenów mieszkaniowych z dworcami kolejowymi, które stanowią ważne aspekty polityki zrównoważonej mobilności i wpływają wyraźnie na jakość i relacje funkcjonalno-przestrzenne dotyczące zamieszkiwania.

## 1. Styl śródmiejski

Styl śródmiejski to sposób zamieszkiwania blisko centrum Wrocławia. Oznacza to obecność obiektów o różnorodnych funkcjach, w tym także wielu ogólnomiejskich. Dostępność do gęstej sieci komunikacji zbiorowej, pieszej i rowerowej zapewnia mieszkańcom możliwość podróżowania we wszystkich kierunkach. Przeważa zamieszkiwanie w zabudowie wielorodzinnej kwaterowej i blokowej, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni ogólnomiejskiej – reprezentacyjnych parków, skwerów, zieleńców, bulwarów oraz zieleni przydomowej – podwórkowej i otwartej międzyblokowej. Mieszkańcy mają blisko do obiektów, takich jak sklepy, restauracje, kluby, pracownie rzemieślnicze, usytuowanych głównie w parterach budynków wzdłuż ulic i placów. Żyją w sąsiedztwie ważnych dla całego miasta przestrzeni publicznych oraz obiektów i zespołów zabudowy o znaczeniu historycznym, często symbolicznym dla Wrocławia.

W ramach wytycznych dla stylu śródmiejskiego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako wielorodzinną,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
  - w układzie kwaterowym: kamienice, bloki mieszkalne,
  - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,

## c) należy dążyć do:

- formy zabudowy wyróżniającej się wysokim standardem rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych oraz jakością wykonania, w szczególności w rejonie ulic i placów,
- harmonizowania ze sobą różnorodnych układów i typów zabudowy śródmiejskiej,
- kształtowania śródmiejskich form ulic i placów, zdeterminowanych kształtem zabudowy bądź układami zieleni i nasyconych małą architekturą,
- nasycania obiektami o funkcjach ogólnomiejskich, takimi jak domy towarowe i galerie handlowe, obiekty kultury, nauki i administracji,
- uzupełniania historycznych pierzei śródmiejskich kwartałów zabudowy, o ile nie powoduje to konfliktów z funkcją mieszkaniową,
- kształtowania wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej w formie skwerów oraz miejsc do rekreacji i wypoczynku, z możliwością wprowadzenia niewielkich obiektów usługowych, o ile nie narusza to terenów zieleni i nie powoduje konfliktów z funkcją mieszkaniową,
- niewprowadzania układów zabudowy pierzejowej na obszarach osiedli blokowych,
- nasycenia przestrzeni w centrum miasta zabudową mieszkaniową o wysokich walorach architektonicznych,
- nasycenia usługami parterów zabudowy kwartałowej,
- nasycenia obiektami usługowymi osiedli blokowych,
- zachowania układu osiedli blokowych i otwartej zieleni międzyblokowej,
- zapewnienia dostępu terenów mieszkaniowych do ogólnodostępnych parków i zieleńców, szczególnie w oparciu o system ciągów pieszych i rowerowych,
- kształtowania dostępności komunikacyjnej w oparciu o ciągi piesze, rowerowe i transport publiczny.

## 2. Styl kameralny

Styl kameralny to sposób zamieszkiwania na osiedlach powstałych według całościowych projektów w okresie międzywojennym. Mieszka się tu w niskiej zabudowie wielorodzinnej lub intensywnej jednorodzinnej. Harmonijny układ wszystkich rodzajów zabudowy zatopiony jest w zieleni, co zapewnia mieszkańcom codzienny, bezpośredni z nią kontakt. Niewielka skala oraz bogactwo alei, ogrodów, przedogródków, skwerów i zieleńców tworzą wyjątkowy klimat. Mieszkańcy mogą korzystać z różnorodnych funkcji o znaczeniu osiedlowym, które zwykle zlokalizowane są przy ważnych ulicach lub placach. Mieszkańcy mają możliwość wygodnego korzystania z ogólnomiejskich parków i terenów nadrzecznych, znajdujących się zwykle w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla.

W ramach wytycznych dla stylu kameralnego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako jednorodziną i wielorodzinną,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
  - w układzie kwartałowym: kamienice, bloki mieszkalne,
  - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,
- c) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 700 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 300 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 270 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 300 m<sup>2</sup>,
  - willa miejska: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) należy dążyć do:
  - ochrony historycznych oraz kompletnych układów zabudowy i obszarów zieleni,
  - utrzymania, kształtowania i doposażenia przestrzeni publicznych i półprywatnych,

- harmonijnego powiązania układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w zakresie takich parametrów jak gabaryt, forma i intensywność zabudowy,
- ograniczania dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie gabarytu, wysokości, formy, typu i intensywności zabudowy,
- nawiązania do historycznych układów zabudowy w celu uzupełnienia lub dokończenia ich założeń,
- kreowania nowych układów zabudowy z poszanowaniem historycznych obiektów, układów zabudowy i założeń zieleni znajdujących się w sąsiedztwie,
- utrzymania, kreowania nowych bądź przywracania przestrzeni półprywatnych,
- uzupełniania układów mieszkaniowych jednorodzinnych wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie,
- kształtowania obszarów styku między zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną poprzez wprowadzanie formy zabudowy willowej, z wyjątkiem przypadków, w których odtwarzane są pierwotne układy zabudowy,
- tworzenia bogatej oferty usługowej w hierarchicznie ważnych miejscach osiedli,
- zachowania i wzmacniania dużego nasycenia i różnorodności form zieleni, w tym w szczególności zieleni wysokiej,
- tworzenia systemu tras pieszych i rowerowych, zapewniających poprawę dostępności do systemu zieleni ogólnomiejskiej, w tym terenów otwartych i nadrzecznych.

### 3. Styl osiedlowy

Styl osiedlowy to sposób zamieszkiwania w osiedlach domów wielorodzinnych powstałych po 1990 roku, a także tych, które będą powstawały w przyszłości. Na zewnątrz budynków życie toczy się tutaj w dobrze urządzonej, półprywatnej zieleni przydomowej, a także w dostępnych dla wszystkich parkach, skwerach, placach i ulicach. W sąsiedztwie są atrakcyjne tereny sportowo-rekreacyjne. Mieszkańcy mogą korzystać z ulokowanych w parterach domów lokali handlowych, lokali gastronomicznych, gabinetów lekarskich i innych punktów usługowych. W osobnych budynkach mieszczą się większe sklepy, szkoły, przedszkola, sale sportowe. Zakupy robi się również na osiedlowym targowisku. Można wybrać się na spacer lub pojechać rowerem wzdłuż alei lub zielonego traktu, prowadzącego do pobliskich większych kompleksów leśnych, parkowych i łąkowych. Sprawną łączność z centrum i innymi częściami miasta zapewnia transport publiczny.

W ramach wytycznych dla stylu osiedlowego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako wielorodzinną i jednorodzinną,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
  - w układzie kwartałowym: bloki mieszkalne,
  - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,
- c) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 450 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 270 m<sup>2</sup>,
  - willa miejska: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) należy dążyć do:
  - kształtowania przestrzeni publicznych i prywatnych osiedli mieszkaniowych w sposób umożliwiający ciągłość powiązań i wzajemną integrację mieszkańców w zespołach zabudowy wielorodzinnej,
  - kreowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w następujących formach: domy szeregowe, domy atrialne, domy w układzie gniazdowym,

- zapewnienia dobrej dostępności terenów mieszkaniowych do komunikacji publicznej,
- tworzenia ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym placów zabaw i terenowych siłowni,
- kształtowania lokalnych ośrodków usługowych o bogatym programie funkcjonalnym dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej lub wspólnych ośrodków, obsługujących jednocześnie kilka zespołów zabudowy,
- tworzenia lokalnych targowisk,
- kształtowania parterów usługowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przy głównych ulicach oraz w miejscach hierarchicznie ważnych,
- harmonizowania zielenią styków zabudowy wielorodzinnej o różnej skali i intensywności przy pomocy odpowiednio urządzonej zieleni,
- wiązania w jeden system zieleni przydomowej, publicznej z systemem podstawowym zieleni miejskiej.

#### 4. Styl osiedli blokowych

Styl osiedli blokowych to sposób zamieszkiwania w osiedlach, które powstały według całościowych projektów w latach 60., 70. i 80. XX wieku. Oznacza to życie w budynkach otoczonych dużymi, dostępnymi dla wszystkich, rozległymi przestrzeniami nasycenymi zielenią. W tych przestrzeniach – niepodzielonych żadnymi barierami – można korzystać zarówno z zieleni przydomowej, jak i osiedlowej, obejmującej większe zieleńce, łąki rekreacyjne, place zabaw, boiska. Mieszkańcy korzystają z bliskości usług, ulokowanych zwykle w samodzielnych obiektach położonych między blokami. Na miejscu są żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, a także sklepy, lokalne targowiska i obiekty wypoczynku i sportu. Osiedla te mają dobre powiązania komunikacyjne z resztą miasta.

W ramach wytycznych dla stylu osiedli blokowych:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako wielorodzinną,
- b) należy dążyć do tego, aby dominującą formą zabudowy mieszkaniowej były wielorodzinne bloki mieszkalne w układzie swobodnym, przy czym należy dążyć do niedopuszczania innych form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) należy dążyć do:
  - utrzymania dużego udziału terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej jako otwartej zieleni międzyblokowej,
  - tworzenia ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym placów zabaw i terenowych siłowni,
  - utrzymania i wzmacniania lokalnych ośrodków usługowych poprzez tworzenie różnorodnej oferty, dostosowując je do skali i charakteru zespołu,
  - utrzymania i ukończenia osiedli w nawiązaniu do pierwotnej koncepcji założenia osiedla i ograniczania nowej zabudowy niewpisującej się w tę koncepcję,
  - kreowania przestrzeni publicznych związanych z ośrodkami usługowymi i ważnymi ciągami pieszymi, tworzenia i sankcjonowania lokalnych targowisk z uwzględnieniem poprawy ich estetyki, w szczególności zlokalizowanych przy obiektach handlowych,
  - powiązania i poprawy dostępności terenów osiedli mieszkaniowych do systemu zieleni dominującej,
- d) zaleca się:
  - działania zmierzające do modernizacji zabudowy blokowej i dbania o stan zabudowy w celu poprawy lub utrzymania odpowiedniej jakości zamieszkiwania,
  - przekształcenie obszarów obecnie zajmowanych przez niezorganizowane i kolidujące z zielenią parkingi terenowe w tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### 5. Styl małomiasteczkowy

Styl małomiasteczkowy to sposób zamieszkiwania w dawnych miasteczkach – na Psim Polu, w Leśnicy i Brochowie. Historyczne ulice handlowe, rynek, nieregularne kwartały zabudowy, małe kamieniczki tworzą wyjątkowy klimat miejsca. Wzbogaca go gęsta sieć uliczek, pieszych alejek i przejść, małych parków i zieleńców. Mieszka się tutaj w domach różnego typu o niewielkiej skali. Codzienne sprawy załatwia się przy głównej ulicy, która jest tutaj najważniejszą przestrzenią kontaktów między mieszkańcami. Do centrum miasta można dostać się koleją, wsiadając do niej na stacji w węźle komunikacji zbiorowej usytuowanym w niedalekiej odległości od centrum małego miasteczka. Aleje spacerowe i rowerowe prowadzą mieszkańców do otwartych terenów zieleni, rolniczych i nadrzecznych. Dawne małe miasteczko może być dla jego mieszkańców lokalnym mikroświatem, w którym da się zrealizować znaczną część aktywności życiowej.

W ramach wytycznych dla stylu małomiasteczkowego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako jednorodzinna i wielorodzinna,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
  - w układzie kwartałowym: kamienice, bloki mieszkalne,
  - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,
- c) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 450 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 270 m<sup>2</sup>,
  - willa miejska: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) należy dążyć do:
  - kształtowania jako dominującej formy zabudowy w centrum osiedla kamienicy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami w parterach,
  - kształtowania poza centrami dawnych miasteczek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w różnorodnej formie i różnorodnych układach kompozycyjnych,
  - wykształcenia głównego centralnego placu lub ulicy, stanowiących przestrzeń publiczną, z którą identyfikują się mieszkańcy,
  - powiązania układu komunikacyjnego oraz skwerów i parków ze zlokalizowanymi w sąsiedztwie elementami systemu zieleni dominującej,
  - zapewnienia czytelnych powiązań z dworcem kolejowym poprzez kreowanie komunikacyjnych tras pieszych i rowerowych oraz odpowiednie kształtowanie zabudowy podkreślające znaczenie dworca,
  - tworzenia ulic i placów handlowych w centrum zespołów zabudowy, wyposażania ich w zielen, małą architekturę oraz kreowania przestrzeni współdzielonych,
  - zachowania, odtwarzania lub nawiązywania do zabytkowych założeń urbanistycznych,
  - wielofunkcyjności w centrum dawnych miasteczek,
  - rozdrobnionej struktury usług w ramach lokalnego ośrodka usługowego,
  - jak najlepszego powiązania centrum z otoczeniem trasami pieszymi, w szczególności uwarunkowanymi historycznie takimi elementami jak przejścia bramowe, ulice o nieregularnym przebiegu prowadzące do centrum,
  - sytuowania przystanków transportu publicznego w rejonie centrum.

## 6. Styl indywidualny

Styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijnie skomponowane osiedla, dające mieszkańcom poczucie spokoju i intymności. Dużą część czasu wolnego mieszkańcy spędzają we własnych ogrodach oraz na pobliskich półprywatnych skwerach, zieleńcach, małych parkach i innych kameralnych terenach

rekreacyjnych. Ulice w tych osiedlach są bezpiecznym miejscem spotkań sąsiedzkich i zabawy dzieci. Podstawowe sprawy można załatwić w niewielkich osiedlowych obiektach usługowych zlokalizowanych zwykle przy przystankach komunikacji publicznej. W pobliżu położone są rozległe tereny zieleni, do których łatwo dotrzeć pieszo lub rowerem.

W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodzinną,
- b) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 450 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 270 m<sup>2</sup>,
- c) należy dążyć do:
  - utrzymania oraz ochrony układu kompletnych, harmonijnych osiedli zabudowy jednorodzinnej,
  - rewaloryzacji przedwojennych osiedli zabudowy mieszkaniowej, zespołów dawnych wsi, parków i cmentarzy,
  - kształtowania na obszarach o szczególnych wartościach krajobrazowych formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym o charakterze rezydencjonalnym,
  - powiązania, wzajemnej integracji i zharmonizowania różnorodnych układów indywidualnej zabudowy w spójne całości,
  - wyposażenia osiedli w podstawowy program usługowy i zapewnienia dostępności do tego wyposażenia,
  - nasycania osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych ogólnodostępnymi przestrzeniami służącymi integracji społecznej, rekreacji i wypoczynkowi w zieleni,
  - ochrony i wzbogacania wartości przyrodniczych i krajobrazowych, towarzyszących układom zabudowy.

## 7. Styl sielski

Styl sielski to sposób zamieszkiwania w dawnych wsiach, w których zachował się dawny ich układ. Charakterystyczne relikty dawnych wsi dolnośląskich – główna droga lub wrzecionowaty obszar pomiędzy dwoma drogami – zwykle z kościołem, szkołą, stawem, zieleńcem – pełnią funkcję centrum osiedla i miejsca spotkań sąsiedzkich. Mieszka się tu w wolnostojących domach jednorodzinnych oraz przystosowanych do tego budynkach pofolwarczych i poinwentarskich, swobodnie rozlokowanych, najczęściej ze stromymi dachami. Często zamieszkiwaniu towarzyszy prowadzenie działalności usługowej lub rzemieślniczej, w tych samych budynkach. Drogi polne, ciągi zadrzewień śródpolnych i cieki prowadzą mieszkańców do otaczających dawne wsie otwartych terenów zieleni, rolniczych i nadrzecznych.

W ramach wytycznych dla stylu sielskiego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako jednorodzinną i wielorodzinną,
- b) za dominującą uznaje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako lokalne uzupełnienia historycznych układów urbanistycznych dawnych wsi z poszanowaniem ich skali, gabarytów budynków i formy dachów,
- d) dopuszcza się wyłącznie następujące formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej,
- e) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 500 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>,

## f) należy dążyć do:

- utrzymania i ochrony rdzenia układu wsi,
- utrzymania elementów zagospodarowania stanowiących relikty dawnej wsi,
- ochrony skali i układów zabudowy dawnej wsi,
- kształtowania zabudowy w sposób podkreślający charakterystyczne układy i gabaryty wiejskich budynków,
- powiązania i wzajemnej integracji zespołów zabudowy w spójne całości,
- wyposażenia układu dawnej wsi w usługi podstawowe i zieleń,
- przeznaczenia rdzeni dawnych wsi na obiekty dostępne publicznie, takie jak obiekty kultury, gastronomii, handlu, religijne, a także tereny rekreacyjne i zieleni,

## g) zaleca się:

- pozostawianie terenów wokół zespołów zabudowy dawnych wsi jako tereny otwarte,
- przekształcanie dawnych form zabudowy zagrodowej i folwarcznej w obiekty gastronomii, rekreacji, usług hotelowych lub zabudowę mieszkaniową podkreślające i eksponujące walory architektury regionalnej dawnej wsi dolnośląskiej,
- kształtowanie dachów zabudowy jako spadzistych w celu nawiązania do charakteru dawnej wsi dolnośląskiej.

## 8. Styl mozaikowy

Styl mozaikowy to sposób zamieszkiwania łączący elementy różnego pochodzenia – można tu więc mieszkać w kompleksach zabudowy wielorodzinnej, na osiedlu domów jednorodzinnych lub na obszarze dawnej wsi. Wszystkie te kompleksy stopione są w jedną współgrającą ze sobą całość, gdzie każdy z nich oferuje jakąś swoją szczególną wartość mieszkańcom pozostałych części. Ta zasada wzajemnych korzyści jest wartością dodaną dla mieszkańców. Grupy domów wielorodzinnych harmonijnie powiązane są z zespołami zabudowy jednorodzinnej, a zieleń i tereny rekreacyjne oraz sklepy i inne obiekty usługowe przyjmują różnorodne formy towarzyszące mieszkańcom w ich codziennej aktywności. Odpowiednie powiązania piesze i rowerowe wszystkich kompleksów z przystankami zachęcają do podróżowania tramwajem, autobusem lub koleją.

W ramach wytycznych dla stylu mozaikowego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako wielorodzinną i jednorodzinną,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
  - w układzie kwartałowym: bloki mieszkalne, kamienice,
  - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,
- c) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
  - budynek jednorodzinny wolnostojący: 450 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 250 m<sup>2</sup>,
  - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 270 m<sup>2</sup>,
  - willa miejska: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) należy dążyć do:
  - rozwinięcia i kształtowania skończonych, harmonijnych układów zróżnicowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, tworzących czytelne całości urbanistyczne,
  - utrzymania oraz ochrony kompletnych, harmonijnych osiedli zabudowy jednorodzinnej,
  - dobrego powiązania zespołów zabudowy z układem transportu publicznego,
  - kształtowania bogatego wyposażenia osiedli mieszkaniowych w usługi,

- szczególnego zadbania o styki zabudowy wielorodzinnej z jednorodzinną i minimalizowania konfliktów przestrzennych i społecznych, wynikających z zestawienia układów zróżnicowanej zabudowy,
  - łączenia różnorodnych form zabudowy mieszkaniowej w celu tworzenia przestrzeni sprzyjających interakcjom między zamieszkującymi je różnymi społecznościami,
  - kształtowania centrów usługowych, dostosowanych do skali i charakteru zlokalizowanych w ich otoczeniu układów zabudowy,
  - zapewnienia dobrej dostępności do systemu przestrzeni publicznych i półprywatnych,
  - ochrony i wzbogacania wartości przyrodniczych i krajobrazowych, towarzyszących układom zabudowy,
- e) zaleca się kreowanie zieleni jako elementu integrującego mieszkańców – w formie ważnego ciągu zieleni lub pierścienia zieleni wokół zespołów zabudowy.

#### 4.6 Polityka w obszarach styków

##### 1. Kształtowanie styków stylów zamieszkiwania

Charakterystyczne dla Wrocławia jest zróżnicowanie lokalizacji obszarów o odmiennych stylach zamieszkiwania. Pociąga to za sobą potrzebę określenia działań kierunkowych na styku tych obszarów z:

- innymi stylami zamieszkiwania,
- obszarami o funkcji innej niż mieszkaniowa, w tym na styku z ważnymi ciągami komunikacji kołowej i kolejowej,
- obszarami poza granicą Wrocławia.

Celem określenia kierunków dla kształtowania rejonów granic stylów zabudowy jest:

- minimalizowanie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- dążenie do spójności funkcjonalno-przestrzennej obszarów mieszkaniowych,
- kształtowanie przestrzeni w sposób ułatwiający interakcje społeczne,
- harmonizowanie zabudowy na styku stylów zamieszkiwania bądź wprowadzanie elementów izolujących obszary o zabudowie i funkcjach dysharmonizujących,
- odpowiednie kształtowanie otoczenia stylów zamieszkiwania,
- dążenie do kompatybilności z polityką przestrzenną w gminach sąsiednich bądź izolowanie funkcji konfliktowych.

Na styku stylów zamieszkiwania należy dążyć do:

- harmonizowania układów kompozycyjnych,
- harmonizowania skali zabudowy,
- kreowania przestrzeni publicznych lub punktów węzłowych sprzyjających interakcjom społecznym,
- w przypadku styków zabudowy jedno- i wielorodzinnej o konfliktowej skali i intensywności zabudowy zaplanowania stref zieleni, otwartych terenów publicznych,
- powstawania ciągów pieszych i rowerowych.

Na styku stylów zamieszkiwania z obszarami o funkcji innej niż mieszkaniowa należy dążyć do:

- izolowania obszarów mieszkaniowych od funkcji uciążliwych zielenią bądź obiektami o innych funkcjach,
- harmonizowania skali zabudowy,
- uzupełniania brakujących elementów wyposażenia terenów mieszkaniowych,
- tworzenia ciągów pieszych i rowerowych,
- kreowania powiązań obszarów mieszkaniowych z terenami zieleni,
- łagodzenia negatywnego wpływu terenów komunikacji na funkcję mieszkaniową poprzez ich izolowanie bądź zmianę charakteru ich kształtowania.

Na styku stylów zamieszkiwania z obszarami poza granicą Wrocławia należy dążyć do:

- izolowania obszarów mieszkaniowych od funkcji uciążliwych zielenią, bądź obiektami o innych funkcjach,
- harmonizowania skali i układów zabudowy,
- uwzględniania charakteru zabudowy na obrzeżach miasta, jeśli nie stoi to w sprzeczności z dużą skalą zabudowy w gminie sąsiedniej,
- kreowania spójnego układu komunikacyjnego na granicy gmin.

## 2. Kształtowanie styków zabudowy wewnątrz stylów zamieszkiwania

Istotną kwestią w budowaniu relacji przestrzennych wewnątrz poszczególnych stylów zamieszkiwania jest harmonijne kształtowanie styków sąsiadującej ze sobą zabudowy o różnych formach i gabarytach. Relacje między budynkami są istotne zwłaszcza przy kształtowaniu obudowy ulic, styków zabudowy mieszkaniowej o odmiennych formach (w szczególności wielorodzinnej z jednorodziną) oraz przy kształtowaniu dachów w poszczególnych zespołach zabudowy.

W ramach kształtowania relacji między sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi, należy dążyć do:

- ograniczania różnic wysokości sąsiadujących ze sobą budynków do maksymalnie dwóch kondygnacji; zasadę tę można łagodzić poprzez lokalizowanie budynków w większych odległościach od siebie i stosowanie izolacji w postaci zieleni wysokiej; za sąsiedztwo budynków uznaje się w szczególności lokalizację ich po dwóch stronach tych samych ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, placów bądź skwerów,
- podkreślania symetryczności wnętrza ulicy zielenią wysoką, w przypadku istniejącej niesymetrycznej skali zabudowy mieszkaniowej stanowiącej jej obudowę,
- określania minimalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej w przypadku potrzeby kreowania obudowy ulicy,
- ograniczania wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- ujednolicania form dachów w ramach zespołów zabudowy, w których dominuje jakaś ich forma.

## 4.7 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





## **POLITYKA GOSPODARCZO-USŁUGOWA**



## Rozdział 5. POLITYKA GOSPODARCZO-USŁUGOWA

### 5.1 Wstęp

Wrocław jest miastem o dużym potencjale gospodarczym, na którego rozwój wpływają m.in. takie czynniki jak: położenie, potencjał ludnościowy, obecność ośrodków naukowych i wykwalifikowana kadra, obecność znaczących i prestiżowych na rynku europejskim podmiotów, rezerwy terenów inwestycyjnych, w tym także terenów przemysłowych i poprzemysłowych.

Gospodarka miasta, jako ośrodka ponadlokalnego, cechuje się wieloma złożonymi procesami. W ciągu ostatnich lat notuje się rozwój nowych rodzajów działalności i branż przemysłowych, czemu towarzyszą procesy przekształcania struktury gruntów i sposobu ich użytkowania, a także wtórny podział terenów produkcyjnych zajmowanych przez innego rodzaju działalność i usługi.

Wizerunek przedsiębiorczego i dynamicznie rozwijającego się miasta tworzą nie tylko obszary przemysłowe, parki przemysłowe i technologiczne czy inkubatory przedsiębiorczości, które kojarzone są z pojęciem aktywności gospodarczej, ale również szeroko pojęte usługi, w tym przede wszystkim działalność biurowa, handlowa czy – tak istotne dla mieszkańców – usługi powszechne zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Za równie ważną gałąź gospodarki, która ma znaczący udział w rozwoju Wrocławia, uznaje się kulturę i turystykę. Są one magnesem przyciągającym nowych inwestorów, kształtującym pozytywny wizerunek miasta w Polsce i za granicą. Większe podmioty usługowe oraz te, dla których znaczenie ma czynnik bliskości klienta, skoncentrowane są w miejscach dogodnych komunikacyjnie, w sąsiedztwie węzłów przesiadkowych czy w rejonie innych większych obiektów usługowych. Istotnym elementem jest również dostępność atrakcyjnych miejsc spotkań – instytucji kultury, gastronomii, obiektów sportu, a także atrakcji turystycznych.

Jednym z efektów tendencji do koncentracji usług są parki biurowe. Ponadto szczególną rolę w rozwoju gospodarczym Wrocławia odgrywają ośrodki naukowo-badawcze i akademickie stanowiące bieguny nauki i źródła innowacji.

Kierunki polityki gospodarczo-usługowej przedstawiono na rys. nr 13 *Studium*.

### 5.2 Diagnoza

Wrocław jako jedno z wiodących miast w Polsce dąży do zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców i od wielu lat wypracowuje zindywidualizowany pomysł na własny rozwój, wyraźnie nastawiony na innowacyjność i konkurencyjność.

Obszar działalności produkcyjnej w mieście maleje na rzecz usług, lecz nadal pozostaje znaczący i będzie istotny dla rynku pracy. Obecnie przemysł w mieście zmienia swój profil w kierunku wysokiej technologii w związku z czym zwiększa się atrakcyjność parków technologicznych. Pojawiają się przedsiębiorstwa o zwiększonych wymaganiach co do standardów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a także z pogranicza działalności produkcyjnej i usług. Na wielu obszarach przemysłowych ustaje działalność produkcyjna, a na jej miejsce wprowadzają się inne rodzaje działalności, lepiej wykorzystujące położenie w mieście. Małe podmioty produkcyjne usytuowane są często na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Uciążliwe podmioty produkcyjne przenoszą się na obszary, gdzie ich funkcjonowanie jest mniej dokuczliwe dla otoczenia. Obserwuje się silną tendencję do wtórnego podziału terenów produkcyjnych i wkraczania na nie nowych rodzajów działalności. Dynamiczne i niekontrolowane procesy tego typu często wiążą się z negatywnymi skutkami w postaci poważnych utrudnień w obsłudze komunikacyjnej oraz powiększaniem się chaosu przestrzennego. Wielu inwestorów ze sfery produkcyjnej, ze względu na wymagania technologiczne i ekonomiczne, preferuje wznoszenie nowych obiektów, zamiast adaptacji obiektów istniejących.

Główne lokalizacje obszarów przemysłowych Wrocławia to przede wszystkim:

- a) południowo-zachodnie pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego,

- b) centralne pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: Fabrycznej, Stargardzkiej, Szczecińskiej, Jerzmanowskiej i Żwirowej oraz w rejonie ul. Krakowskiej,
- c) północne pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: Kwidzyńskiej, Kowalskiej, Mydlanej i Żmigrodzkiej,
- d) północno-wschodnie pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego i Bierutowskiej.

Do obszarów przemysłowych należą również elektrociepłownia zlokalizowana w obrębie ul. Łowieckiej, zakład produkcji wody przy ul. Na Grobli, stocznia przy ul. Kazimierza Michalczyka oraz Port Miejski.

Następujące obszary znajdują się w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (stan na dzień 12 lipca 2017 r.):

- a) Jerzmanowo,
- b) Żar,
- c) TJX European Distribution Sp. z o.o./Goodman Alpha Logistics (Poland) Sp. z o.o.,
- d) ID Technology,
- e) Walki Sp. z o.o.,
- f) WABCO Polska Sp. z o.o.,
- g) HSV – Polska Sp. z o.o.,
- h) 3M Wrocław Sp. z o.o.,
- i) TJX Kiełczowska,
- j) Oleofarm Sp. z o.o.,
- k) Robert Bosch Sp. z o.o.,
- l) W-Support.pl Sp. z o.o.,
- m) Gestamp Wrocław Sp. z o.o.,
- n) Wojdyła Business Park S.A. – IBM Global Services Delivery Centre Polska Sp. z o.o.,
- o) Pro-Therm, Goodman Omega Logistics (Poland),
- p) Sumika Ceramics Poland Sp. z o.o.,
- q) Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A.,
- r) Mondelez Polska Production Sp. z o.o.,
- s) Hirsch Porozell Sp. z o.o.,
- t) Goodman – hala do wynajęcia 20 000 m<sup>2</sup>,
- u) Bombardier Transportation Sp. z o.o.,
- v) BSH Wrocław Sp. z o.o.

Usługi wyższego rzędu związane z nauką, szkolnictwem wyższym, zarządzaniem, wiedzą i informacją to czynniki sprzyjające dynamicznemu rozwojowi miasta. We Wrocławiu zlokalizowanych jest 25 uczelni wyższych, które koncentrują środowisko naukowe różnych dziedzin. Większość obiektów nauki usytuowana jest w śródmieściu, w niewielkiej odległości od nabrzeży Odry, która stanowi istotny element życia akademickiego. Stolica Dolnego Śląska posiada dobre zaplecze badawczo-rozwojowe, co przekłada się na stały wzrost liczby innowacji.

Położenie Wrocławia oraz jego ranga jako ośrodka biznesowego przyciągają liczne nowe inwestycje biurowe, tworzące podstawy rozwoju ośrodków kierowania biznesem. Widoczny jest także proces adaptowania na cele biurowe istniejących obiektów, dotychczas wykorzystywanych do innych celów i jednocześnie dynamiczna tendencja wznoszenia nowych obiektów. W okresie najbliższych kilku lat przewiduje się znaczny wzrost zapotrzebowania na obiekty i powierzchnie biurowe, w tym dla dużych przedsiębiorstw prowadzących działalność biurową. Wiąże się to także z potrzebą przygotowywania ofert w zależności od zmian w popycie dla różnego rodzaju działalności biurowej, w tym dla przedsiębiorstw typu *call center*. Działalność biurowa prowadzona na obszarze wielkomiejskiego centrum Wrocławia ma w większości charakter ponadlokalny.

We Wrocławiu można zaobserwować kilka głównych obszarów koncentracji nowoczesnych obiektów biurowych. Należą do nich:

- a) centrum miasta,

- b) lokalizacje wokół centrum miasta, w szczególności rejon ulicy: Strzegomskiej, Powstańców Śląskich i zachodniego odcinka Legnickiej.

Wrocław, założony na skrzyżowaniu ważnych szlaków handlowych Europy, przez wieki bogacił się na wymianie handlowej. Udział branży handlowej ciągle jest bardzo wysoki, a miasto stanowi stabilny rynek, który charakteryzuje się wyższą od średniej krajowej podażą powierzchni handlowej oraz siłą nabywczą w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Handel detaliczny wpływa w bardzo dużym stopniu na rozwój lokalny. Odgrywa podstawową rolę konsumencką, ale też tworzy duży rynek pracy, determinuje przestrzeń miasta oraz – zwłaszcza ostatnio – kreuje relacje społeczne i model życia.

Rozkład przestrzenny obiektów handlowych w mieście nie jest jednakowy. Najwyższe zagęszczenie obiektów handlowych występuje w Śródmieściu oraz zespołach mieszkaniowych o dużej liczbie mieszkańców (4–5 obiektów na 1 km<sup>2</sup>). W granicach Wrocławia znajdują się też obszary pozbawione takich obiektów lub posiadające nieliczne sklepy. Są to m.in. osiedla Marszowice, Lipa Piotrowska, część Widawy, część Kowal, Strachowice, Ratyń, Jerzmanowo, Jarnołtów, Osiniec, Bieńkowice, gdzie zagęszczenie jest na poziomie 0–0,1 obiektu na 1 km<sup>2</sup>. Są to jednocześnie obszary najslabiej zaludnione, o gęstości zaludnienia wynoszącej 0–500 os./1 km<sup>2</sup>. Działalność handlowa w tych rejonach prowadzona jest w sklepach tradycyjnych, najczęściej w obiektach o niewielkiej powierzchni sprzedaży.

Małe obiekty handlowe, świadczące usługi na poziomie podstawowym, na obszarze śródmiejskim rozmieszczone są dość równomiernie, choć zauważalna jest skłonność do koncentracji ich na obszarach o lepszej dostępności, zwłaszcza pieszej. Usługi te mają zasięg lokalny, ich obszar oddziaływania ogranicza się najczęściej do kilku ulic (ok. 500 m). Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługi podstawowe mają tendencję do kumulowania w miejscach węzłowych (przy głównych ciągach komunikacyjnych, skrzyżowaniach, na placach, w sąsiedztwie przystanków komunikacji publicznej). W niewielkim stopniu występuje tu rozpraszanie obiektów na obszarze zabudowy mieszkaniowej.

Wrocławską sieć obiektów handlowych służy nie tylko klientom stale przebywającym w mieście. Stolica Dolnego Śląska, jako ośrodek ponadlokalny, przyciąga ich również z dalszych odległości. Z kolei wrocławianie korzystają z oferty wielkiego centrum (Aleja Bielany i Auchan) na styku gmin, w rejonie skrzyżowania autostrad. Aglomeracja Wrocławia charakteryzuje się drugim najwyższym w Polsce współczynnikiem nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych, wynoszącym ok. 600 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców. W roku 2016 w aglomeracji funkcjonowało 19 centrów o powierzchni najmu brutto (GLA) powyżej 5000 m<sup>2</sup>. Największe to: Aleja Bielany (145 000 m<sup>2</sup> GLA), Magnolia Park (98 700 m<sup>2</sup> GLA), Auchan Bielany Wrocławskie (56 000 m<sup>2</sup> GLA), Pasaż Grunwaldzki (52 000 m<sup>2</sup> GLA). Wrocław zbliża się do poziomu równowagi podaży i popytu, stąd sieci handlowe rozważnie podejmują decyzje o nowych lokalizacjach.

Wymagania klientów związane z działalnością obiektów handlowo-usługowych odnoszą się głównie do rozmieszczenia tych placówek na obszarze miasta. Szczególne znaczenie ma odległość od miejsca zamieszkania, oferta produktów sklepu i poziom cen oraz liczba klientów, jaką może obsłużyć każda placówka handlowa czy usługowa. W dużych miastach, a więc i we Wrocławiu, obserwuje się silną segmentację rynku konsumentów, a zróżnicowana oferta handlowa powiększa się ze względu na rozmaite preferencje klientów. Ważne są czynniki takie jak: miejsce zamieszkania, dostęp do danej placówki, wielkość gospodarstwa domowego i jego status, wiek i poziom dochodów klienta, rodzaj pracy zawodowej, model konsumpcji i spędzania czasu wolnego, indywidualne upodobania, skala działań promocyjnych sklepu czy punktu usługowego.

Przemiany wynikające m.in. ze swobodnego, wolnorynkowego kształtowania się sieci handlowej skutkują czasem niekorzystnymi z punktu widzenia ładu przestrzennego lokalizacjami i zaburzeniami tkanki miejskiej. Z jednej strony obserwuje się przesycenie obiektami handlowymi nowych typów w sąsiedztwie zgrupowań sklepów tradycyjnych. Z drugiej strony osiedla peryferyjne, słabo zaludnione, rejon dawnych wsi, osiedla deweloperskie w pierwszej fazie rozwoju – to często obszary wykluczenia handlowego, o niewielkiej dostępności do powierzchni handlowych. Zauważa się brak wystarczającej dbałości o tereny przestrzeni publicznych i zieleni w otoczeniu sklepów.

Jednokondygnacyjne obiekty handlowo-usługowe o znacznych powierzchniach sprzedaży mają zwykle zbyt monotonicznie ukształtowane elewacje, prawie pozbawione wejść i witryn. Powszechnym negatywnym trendem jest też brak segregacji ruchu pieszego i kołowego oraz rozległe terenowe parkingi, eksponowane w strefach wejściowych nieruchomości.

We Wrocławiu następuje zrównoważenie podaży i popytu handlu prowadzonego w supermarketach i dyskontach działających w ramach sieci handlowych. Zacieśnia się różnica między dyskontami a supermarketami. Powierzchnia sprzedaży w tych obiektach handlowych wynosi 800–2000 m<sup>2</sup>.

W odniesieniu do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zauważalna jest prawidłowość, zgodnie z którą obiekty starszych typów położone są bardziej peryferyjnie, natomiast nowocześniejsze obiekty lokują się bliżej centrum. Wynika to przede wszystkim z wysokich cen gruntów w sąsiedztwie centrum, które wymuszają na inwestorze bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią (parkingi wbudowane lub na dachu zamiast na poziomie terenu) czy zróżnicowanie oferty poprzez łączenie części handlowej z innymi rodzajami usługami (kina, biura, siłownie, przychodnie itp.). Zauważalna jest również ewolucja starszych obiektów i podnoszenie ich standardu, zarówno poprzez modernizację czy rozbudowę, jak i poprzez wprowadzenie dodatkowej oferty. W ostatnich latach zaobserwować można tendencję do rozwoju mniejszych galerii handlowych, które przejmują funkcję osiedlowych ośrodków usługowo-handlowych, zwłaszcza na obszarach intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z obserwacji bieżących trendów w gospodarce zauważa się, że na obszarach usługowych oraz w rejonach rozmieszczenia obiektów handlowych zachodzą będą następujące procesy:

- rozwój centrów lokalnych prowadzący do lepszej obsługi obszarów odizolowanych, ubogich w infrastrukturę handlową lub kompletnie jej pozbawionych,
- przekształcanie obszarów i obiektów niewykorzystywanych, zdekapitalizowanych – w tym poprzemysłowych, pokolejowych i zabytkowych,
- rozwój ośrodków w rejonach ważnych węzłów komunikacji zbiorowej, z wygodnym zapleczem parkingowym,
- równoważenie handlu tradycyjnego z formami nowoczesnymi prowadzące do powstania szerokiej oferty dla wielu zróżnicowanych grup klientów,
- rozwój lokalnej przedsiębiorczości,
- podnoszenie jakości zieleni i przestrzeni publicznych oraz poziomu bezpieczeństwa i wygody,
- rozwój elektronicznego handlu.

Oprócz usług handlu Wrocław posiada bogatą miejską infrastrukturę społeczną. Składają się na nią przede wszystkim usługi edukacji, szeroko rozumiane usługi opieki społecznej, usługi zdrowia oraz bezpieczeństwa publicznego.

Znakiem szczególnym Wrocławia jest kreatywność wyrażana w dziedzinie kultury i sztuki. Oczekiwania mieszkańców i gości w tym zakresie stale rosną, są coraz szersze i coraz bardziej zróżnicowane. Tradycyjne przestrzenie wykorzystane na tę funkcję – Rynek, Stare Miasto, Ostrów Tumski, Stadion Olimpijski i Stadion Miejski, Hala Orbita, Wzgórze Andersa, park Szczytnicki z kompleksem Hali Stulecia – będą pełnić ją nadal. Należy oczekiwać dalszego poszerzania oferty atrakcji kulturalnych, wkomponowanych w tkankę miejską Wrocławia. Doświadczenia Wrocławia jako Europejskiej Stolicy Kultury 2016 pokazują kolejne możliwości w tej dziedzinie, a efektem jest stałe zbliżanie kultury do szerokiego grona jej odbiorców, również w znaczeniu lokalizacyjnym.

Usługi z zakresu gastronomii, rozrywki i obsługi turystyki dostępne są w wielu punktach miasta, przy znacznej koncentracji w centrum. Stale rośnie zapotrzebowanie, które jest adekwatne do procesu przekształcania się Wrocławia w ośrodek o profilu usługowym. Coraz lepsze powiązania komunikacyjne skutkują zwiększonym napływem przyjezdnych, również stali mieszkańcy oczekują coraz bogatszej, urozmaiconej oferty w tych dziedzinach. Działalności te przyczyniają się do utrwalania pozytywnego wizerunku miasta oraz mają duży udział w jego rozwoju gospodarczym.

Znaczącym elementem w strukturze miasta są usługi podstawowe obejmujące: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, obiekty podstawowej opieki zdrowotnej, obiekty

handlowe oferujące artykuły codziennego użytku lub często nabywane, obiekty gastronomiczne, lokalne targowiska, lokalne ośrodki i instytucje kultury, obiekty kultu religijnego, urzędy pocztowe itp. Ważna jest ich dostępność, wysoki poziom oraz bogata oferta, dopasowana do struktury demograficznej na danym obszarze.

### 5.3 Cele

Cele ogólnomiejskie polityki gospodarczo-usługowej:

- utrzymanie nieprzerwanego rozwoju gospodarczego w mieście, którego wynikiem będą:
  - zwiększenie się części produktu krajowego brutto osiąganego we Wrocławiu,
  - wzrost udziału produktów i usług o wysokiej wartości dodanej,
  - różnorodność w zakresie branż i wielkości przedsiębiorstw,
  - wzajemne wzmacnianie się dynamiki rozwojowej przez powiązanie z gospodarką Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego i Dolnego Śląska,
  - wysoki poziom zatrudnienia,
  - powstawanie dobrze płatnych miejsc pracy dla wysoko kwalifikowanych pracowników,
  - podwyższanie się poziomu innowacyjności,
  - zakorzenienie się przedsiębiorstw w mieście,
  - zapewnienie zasobów potrzebnych do rozwoju gospodarczego w przyszłości zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- zapewnienie wysokiego poziomu realizacji różnorodnych i zmieniających się w czasie potrzeb mieszkańców i gości miasta,
- wzmocnienie znaczenia Wrocławia w światowej sieci miast poprzez wspieranie rozwoju działalności wykraczającej swoim zasięgiem poza granice Dolnego Śląska.

### 5.4 Polityka ogólnomiejska

Dynamiczny rozwój Wrocławia w ostatnich latach to w dużej mierze zasługa prężnie działających podmiotów gospodarczych i usługowych. Rozwój miasta będzie postępował dzięki wspieraniu m.in. tych sektorów, na których opiera się obecna wysoce zróżnicowana pod względem asortymentu gospodarka w mieście, w szczególności działalności produkcyjnej, naukowej, biurowej czy usługowej. Zmierzając do podtrzymania długookresowego trendu wzrostowego w gospodarce, szczególną wagę należy przykładąć do tworzenia sprzyjających warunków i wspomagania procesu rozprzestrzeniania się działalności innowacyjnej, kreatywnej, opartej na wiedzy i wysokim poziomie technologicznym. Istotne jest to zwłaszcza obecnie, gdyż w perspektywie przyspieszającej reindustrializacji to właśnie te działalności będą odgrywały kluczową rolę w tworzeniu nowej jakości przemysłu, co powinno przekładać się na wzmocnienie powiązania nauki z biznesem.

Stworzenie warunków do rozwoju i lepszego funkcjonowania uczelni wyższych i instytucji naukowo-badawczych stanowi jeden z najwyższych priorytetów polityki przestrzennej. Wyjątkową cechą miasta, którą należy podtrzymywać, jest usytuowanie kampusów uczelnianych blisko nabrzeży Odry na obszarze śródmiejskim, co przekłada się na studiowanie powiązane z dużym uczestnictwem w życiu miasta, szczególnie w życiu kulturalnym. Przestrzenie miasta wokół obiektów akademickich powinny mieć specjalny charakter jako miejsce kontaktów środowiska związanego z nauką, uczelniami, biznesem i twórczością kulturalną.

Ważnym elementem do wspierania rozwoju różnych działalności jest zapewnienie możliwości tworzenia przestrzeni biurowych, które mogą przybierać różnorodne formy. Będą to z jednej strony pojedyncze podmioty związane z działalnością mikroprzedsiębiorstw, często zlokalizowane wśród zabudowy mieszkaniowej, z drugiej zaś duże zespoły obiektów biurowych, zajmujące nieraz całe kwartały zabudowy.

Komfort życia mieszkańców w dużej mierze wynika z łatwego dostępu do usług, w szczególności tych, z których korzysta się codziennie lub często. W odniesieniu do części z nich, świadczonych przez instytucje miejskie, można wprost regulować ich rozmieszczenie. Lokalizacja pozostałych jest zależna od decyzji przedsiębiorców świadczących te usługi, jednakże można wpływać na nie poprzez zapewnienie warunków umożliwiających ich sytuowanie w miejscach do wygodnych z punktu widzenia mieszkańców. Rozwój gospodarczo-usługowy miasta powinien więc być elementem wspierającym poprawę jakości życia mieszkańców.

Realizując cele polityki ogólnomiejskiej rozwoju gospodarczo-usługowego, należy dążyć do:

- przygotowywania miejsc – terenów i pomieszczeń – dla wielu różnych rodzajów działalności o zróżnicowanych wymaganiach, co do rozmiarów, usytuowania, obsługi transportowej, potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, sąsiedztwa.

Przygotowanie powinno obejmować następujące sfery:

- planistyczną – sporządzenie planu miejscowego,
- prawną – uregulowanie stanu prawnego,
- organizacyjną – tworzenie lub wspieranie tworzenia i rozwoju zorganizowanych obszarów działalności,
- transportową – zapewnienie dojazdu,
- infrastrukturalną – wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej,
- parcelacyjną – zmiany podziału nieruchomości,
- środowiskową – ograniczenie konfliktów w przestrzeni.

Miejsca powinny być tak przygotowane, aby – w zależności od lokalnych uwarunkowań – mogły być wykorzystane alternatywnie dla jak największej liczby różnych rodzajów działalności. Wyjątkiem od tej zasady powinny być miejsca, które są jedynymi lub jednymi z nielicznych lub zdecydowanie najlepszymi dla lokalizacji tych rodzajów działalności, które uznane są za szczególnie potrzebne w mieście. Te miejsca, w miarę potrzeb, należy rezerwować dla tych właśnie rodzajów działalności.

Ze względu na rynkowy charakter wyborów dokonywanych przez przedsiębiorców, podaż miejsc dla poszczególnych rodzajów działalności w miarę możliwości powinna przekraczać popyt, lecz w stopniu nie powodującym nadmiernego rozproszenia zabudowy oraz niewykorzystania zbudowanej infrastruktury technicznej i transportowej.

- niesytuowania zespołów monofunkcyjnych w celu zapewnienia różnorodności funkcjonalnej,
- rozmieszczenia obiektów biurowych i usługowych w powiązaniu z obszarami zabudowy mieszkaniowej,
- zapewnienia wyposażenia w usługi powszechne obszarów mieszkaniowych, uwzględniając potrzeby wynikające z liczby mieszkańców i struktury wiekowej,
- nasycania rejonów o dużej liczbie klientów, szczególnie w strefach biurowych, turystycznych i akademickich, obiektami gastronomicznymi i upowszechniania kultury oraz rozrywki,
- polepszenia przestrzennych warunków prowadzenia działalności w zakresie transportu, powiązań z otoczeniem, infrastruktury technicznej,
- podnoszenia jakości zagospodarowania przestrzennego i polepszenia wyposażenia w zieleń, w powiązaniu z przestrzeniami publicznymi,
- ograniczania konfliktów przestrzennych i społecznych związanych z prowadzonymi działalnościami,
- minimalizowania negatywnego oddziaływania działalności na otoczenie, w tym tworzenia harmonijnych powiązań przestrzennych, a na obszarach mieszkaniowych – dopasowania do stylu zamieszkiwania określonego w polityce zamieszkiwania,

- wspierania powstawania wysokiej jakości obiektów wystawienniczo-konferencyjnych jako obiektów stymulujących rozwój gospodarczy; za najbardziej predysponowane do tego celu uznaje się obszary usługowe i przemysłowe położone w rejonach węzłów Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, a także w jednostce urbanistycznej Żerniki Przemysłowe.

Istotnym elementem ogólnomiejskiej polityki gospodarczo-usługowej jest wykształcenie zrównoważonego systemu ośrodków usługowych dla zapewnienia właściwej dostępności usług. W związku z tym planuje się system ośrodków usługowych złożonych z ośrodka centralnego, ośrodków wyspecjalizowanych oraz ośrodków lokalnych, odgrywających szczególnie istotną rolę, przy dalszym wzmacnianiu ośrodka centralnego. Formy ośrodków usługowych zależą będą od lokalnych uwarunkowań przestrzennych i potrzeb. Tworzyć je mogą elementy takie jak: plac, rynek, ulica/pierzeja handlowa, zespół obiektów, w tym pawilony i markety, kwartał ulic.

W ramach kształtowania systemu ośrodków usługowych, należy dążyć do:

- zapewnienia dobrego – opartego przede wszystkim na komunikacji zbiorowej – dostępu do ośrodków, w szczególności do ośrodka centralnego, a także tworzenie powiązań między ośrodkami usługowymi,
- przygotowania terenów pod inwestycje handlowe w planowanych ośrodkach oraz prowadzenie polityki wspierającej lokalnych przedsiębiorców w zakresie najmu pomieszczeń, w szczególności wzdłuż ulic handlowych,
- kształtowania wygodnych, wysokiej jakości przestrzeni publicznych w obrębie planowanych ośrodków,
- rozmieszczania obiektów często odwiedzanych, takich jak galerie handlowe, większe sklepy, przystanki komunikacji zbiorowej w taki sposób, aby ruch pieszy pomiędzy nimi zwiększał atrakcyjność miejsc wzdłuż łączących je ciągów, dla prowadzenia działalności usługowej.

Lokalne ośrodki usługowe będą odgrywać podstawową rolę w strukturze, skupiając znaczną część życia lokalnych wspólnot. Powinny one pełnić funkcje społeczne, transportowe, rekreacyjne, być powszechnie dostępne i znajdować się w niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania. Ośrodki lokalne służą wymianie handlowej, społecznej i intelektualnej, posiadają ofertę dla różnych grup wiekowych, zapewniają bezpieczeństwo użytkownikom oraz budują lokalną tożsamość.

W odniesieniu do lokalnych ośrodków usługowych należy dążyć do:

- utrzymania, uzupełnienia lub wykreowania lokalnych ośrodków usługowych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, szczególnie na obszarach rozwoju, zapewniających zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców,
- wyposażenia ośrodków w szeroki pakiet usług, w tym upowszechniania kultury, gastronomii,
- zapewnienia dobrego dostępu, zwłaszcza pieszego,
- wykształcenia przestrzeni publicznych o wysokiej jakości, stanowiących centralne części ośrodków,
- dostosowania zagospodarowania do skali otoczenia,
- wzmacniania identyfikacji i czytelności przestrzennej ośrodka.

Centralny ośrodek usługowy, ze względu na jego znaczenie metropolitalne, powinien obejmować wiele nakładających się sieci zróżnicowanych usług o zasięgu ogólnomiejskim, regionalnym i metropolitalnym, w tym kulturalnych i religijnych, handlowych, gastronomicznych i rozrywkowych oraz administracyjnych.

W odniesieniu do centralnego ośrodka usługowego należy dążyć do:

- wspierania i rozwoju istniejących i nowych działalności usługowych, w szczególności podnoszących jakość i różnorodność wyposażenia ośrodka,
- wyposażenia w bogatą i atrakcyjną przestrzeń publiczną, dostępną dla wszystkich użytkowników,
- zapewnienia dogodnych powiązań pieszych i rowerowych wewnątrz ośrodka oraz z otoczeniem,

- zapewnienia bardzo dobrej obsługi komunikacją zbiorową.

Ośrodki wyspecjalizowane oferują usługi o szczególnym zakresie pod względem asortymentu, ceny, standardu. Największe znaczenie wśród ośrodków wyspecjalizowanych powinny mieć dwa z nich – Hala Stulecia i Stadion Miejski – jako wzmocnienie funkcji metropolitalnej miasta.

W ośrodkach wyspecjalizowanych należy dążyć do wytworzenia szerokiego pakietu usług związanych np. z kulturą, rozrywką, rekreacją, gastronomią czy edukacją.

## 5.5 Polityka szczegółowa

W zależności od rodzaju i charakteru prowadzonej lub planowanej na danym obszarze działalności gospodarczej i usługowej oraz typu obiektów jej służących należy prowadzić odpowiednią politykę szczegółową określającą zasady zagospodarowania przestrzennego.

### 1. Polityka rozwoju gospodarki

Polityka gospodarcza miasta będzie skupiała się przede wszystkim na wspieraniu i rozwoju branż nowoczesnych technologii, przekształcaniu terenów przemysłowych i rozwoju szeroko pojętych usług. Istotny będzie także rozwój ośrodków naukowo-badawczych i akademickich, stanowiących bieguny nauki i innowacji, w formie koncentracji tych obiektów, laboratoriów, instytutów naukowych, obiektów związanych z wysoką technologią i innych towarzyszących im obiektów.

#### 1) Rozwój działalności produkcyjnej

W ramach rozwoju działalności produkcyjnej, należy dążyć do:

- lokalizacji inwestycji na obecnie istniejących terenach przemysłowych i poprzemysłowych,
- minimalizowania negatywnego oddziaływania działalności na otoczenie, w tym tworzenia pasów zieleni, stref wejściowych i harmonijnych powiązań przestrzennych,
- zapewnienia dobrego powiązania z zewnętrznym komunikacyjnym układem drogowym, kolejowym, żegludowym i lotniczym,
- zapewnienia dobrego dojazdu dla pracowników, z promowaniem transportu niesamochodowego,
- zapewnienia adekwatnej do zapotrzebowania dostępności i wydolności systemów infrastruktury technicznej,
- utrzymania wysokich walorów estetycznych od strony przestrzeni publicznych i stref wejściowych,
- rozwoju istniejących i tworzenia nowych parków przemysłowych,
- nadania rangi atrakcji turystycznej kompleksom historycznej zabudowy przemysłowej.

W ramach rozwoju działalności produkcyjnej zaleca się:

- wyposażenie obszarów w różne formy zieleni, w tym zieleni wysokiej, o funkcjach krajobrazowych, rekreacyjnych i ochronnych,
- retencjonowanie wód opadowych.

Działalność produkcyjną zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

#### 2) Rozwój działalności z zastosowaniem wysokich technologii

W ramach rozwoju działalności z zastosowaniem wysokich technologii, należy dążyć do:

- rozwoju i tworzenia nowych parków technologicznych i naukowo-technologicznych,
- współlokowania z obiektami usługowymi,

- wykształcenia zintegrowanych przestrzennie i funkcjonalnie powiązań terenów pod działalność z zastosowaniem wysokiej technologii z obiektami naukowymi, badawczymi i uczelniami wyższymi,
- zapewnienia dobrego dojazdu dla pracowników, z promowaniem transportu niesamochodowego,
- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z portem lotniczym, zewnętrznym układem drogowym i dworcami kolejowymi obsługującymi połączenia dalekobieżne,
- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z centralną częścią miasta oraz ośrodkami usługowymi,
- zapewnienia adekwatnej do zapotrzebowania dostępności i wydolności systemów infrastruktury technicznej,
- wyposażenia w wysokiej jakości zieleni o funkcji reprezentacyjnej, krajobrazowej i rekreacyjnej.

Działalność z zastosowaniem wysokich technologii zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

### 3) Rozwój dużych działalności gospodarczych – generujących zapotrzebowanie terenowe powyżej 15 ha

W ramach rozwoju dużych działalności gospodarczych, należy dążyć do:

- zapewnienia odpowiednich nieruchomości w jednym władaniu o powierzchni co najmniej 15 ha,
- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem drogowym, kolejowym i żeglugowym,
- zapewnienia dobrego dojazdu dla pracowników,
- zapewnienia adekwatnej do zapotrzebowania dostępności i wydolności systemów infrastruktury technicznej,
- wyposażenia obszarów w różne formy zieleni, w tym zieleni wysokiej, o funkcjach krajobrazowych, rekreacyjnych i ochronnych,
- utrzymania wysokich walorów estetycznych od strony przestrzeni publicznych i stref wejściowych.

W ramach rozwoju dużych działalności gospodarczych zaleca się:

- sytuowanie dużych działalności gospodarczych na obszarach o dobrych powiązaniach z zewnętrznym układem drogowym,
- lokalizowanie pasów zieleni izolacyjnej w miejscach styków z terenami o innych przeznaczeniach,
- retencjonowanie wód opadowych.

Duże działalności gospodarcze zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

### 4) Rozwój dużych kompleksów logistycznych

Duże kompleksy logistyczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

W ramach rozwoju dużych kompleksów logistycznych, należy dążyć do:

- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem drogowym, kolejowym, żeglugowym i lotniczym,
- zapewnienia adekwatnej do zapotrzebowania dostępności i wydolności systemów infrastruktury technicznej,
- wyposażenia obszarów w różne formy zieleni, w tym zieleni wysokiej, o funkcjach izolacyjnych i ochronnych,
- retencjonowania wód opadowych,
- utrzymania wysokich walorów estetycznych od strony przestrzeni publicznych i stref wejściowych.

## 5) Rozwój małych i średnich przedsiębiorstw

W ramach rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, należy dążyć do:

- minimalizowania negatywnego oddziaływania na otoczenie, w tym umożliwienia dogodnych połączeń pomiędzy terenami sąsiednimi oraz lokalizowania pasów zieleni izolacyjnej w miejscach styków z terenami o innych przeznaczeniach,
- wyznaczania terenów, na których można wydzielić działki budowlane o wielkości i kształcie dla różnych typów małych i średnich przedsiębiorstw, w tym dla warsztatów, małych obiektów produkcyjnych, punktów napraw,
- zapewnienia odpowiedniej sieci dróg obsługujących,
- zapewnienia podaży pomieszczeń dla małych i średnich przedsiębiorstw,
- otoczenia pasem zieleni o charakterze krajobrazowym i izolacyjnym,
- tworzenia i rozwoju parków małych i średnich przedsiębiorstw, a także parków biznesu oferujących pomieszczenia na wynajem dla małych i średnich przedsiębiorstw.

Małe i średnie przedsiębiorstwa zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

## 6) Rozwój działalności gospodarczej na obszarach śródmiejskich

Działalność gospodarczą na obszarach śródmiejskich dopuszcza się wyłącznie na obszarach wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

W ramach rozwoju działalności gospodarczej na obszarach śródmiejskich, należy dążyć do:

- sytuowania działalności gospodarczej w zespołach wielofunkcyjnych wraz z usługami,
- wprowadzania działalności, które będą ożywiały przestrzeń i generowały ruch klientów,
- sytuowania usług generujących duży ruch klientów na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
- wyznaczania terenów, na których można wydzielić działki budowlane o wielkości i kształcie dla różnych rodzajów śródmiejskiej działalności gospodarczej, a także zapewnienia dla nich pomieszczeń, w szczególności dla działalności kreatywnych,
- lokalizacji inwestycji na obecnie istniejących terenach przemysłowych i pokolejowych,
- wyposażenia w wysokiej jakości zieleni o funkcji reprezentacyjnej, rekreacyjnej, izolacyjnej i krajobrazowej.

W ramach rozwoju działalności gospodarczej na obszarach śródmiejskich zaleca się wyprowadzanie uciążliwych działalności gospodarczych poza strefę śródmiejską.

## 2. Polityka rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego

W ramach kształtowania polityki rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego, należy dążyć do:

- wspierania ich rozwoju we Wrocławiu,
- utrzymania obiektów uczelni wyższych, szczególnie w dzielnicy urbanistycznej Śródmieście, poprzez tworzenie atrakcyjnych ofert łączących naukę z innymi sferami życia w mieście oraz odpowiednie kształtowanie zagospodarowania wokół tych obiektów,
- wspierania rozwoju i rozbudowy wrocławskich wyższych uczelni,
- integracji przestrzeni obiektów akademickich wokół placu Grunwaldzkiego, pełniącego funkcję centrum dzielnicy akademickiej,
- rozwoju ośrodków naukowych i badawczych.

Usługi nauki i szkolnictwa wyższego zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

### 3. Polityka rozwoju działalności biurowej

W ramach kształtowania polityki rozwoju działalności biurowej, należy dążyć do:

- sytuowania działalności biurowej w kompleksach wielofunkcyjnych wraz z usługami,
- tworzenia i rozwoju parków biznesu, parków biurowo-usługowych o wysokiej jakości zagospodarowania przestrzennego poprzez kształtowanie przestrzeni publicznych i miejsc do rekreacji i wypoczynku,
- sytuowania usług generujących duży ruch klientów na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
- zapewnienia dobrego dojazdu dla pracowników, z promowaniem transportu niesamochodowego,
- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z portem lotniczym, zewnętrznym układem drogowym i dworcami kolejowymi obsługującymi połączenia dalekobieżne,
- zapewnienia dobrych powiązań komunikacyjnych z centralną częścią miasta oraz ośrodkami usługowymi i koncentracjami obiektów biurowych w mieście,
- wyposażenia w wysokiej jakości zieleń o funkcji reprezentacyjnej, rekreacyjnej i krajobrazowej.

Działalność biurową zaleca się sytuować na obszarach o szczególnych predyspozycjach, wskazanych na rys. nr 13 *Studium*.

### 4. Polityka rozwoju handlu detalicznego

Z punktu widzenia komfortu zamieszkiwania istotna jest dobra dostępność do różnych form handlu detalicznego – zarówno do dużych obiektów oferujących szeroki wachlarz produktów, jak również do obiektów mniejszych, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców. Wzrastające znaczenie bliskości jako czynnika determinującego preferencje klientów – jeśli chodzi o wybór miejsca dokonywania codziennych zakupów – powoduje, że szczególnego znaczenia nabierają niewielkie obiekty handlowe typu *convenience*, położone w dogodnych lokalizacjach i oferujące przede wszystkim towary służące zaspokojeniu codziennych potrzeb mieszkańców. Różnorodność form handlu detalicznego, dla których należy formułować odmienne cele i kierunki polityki rozwoju, powoduje konieczność indywidualnego podejścia do każdego z nich.

#### 1) Rozwój sklepów tradycyjnych

W ramach rozwoju sklepów tradycyjnych, należy dążyć do:

- wspierania handlu w niewielkich powierzchniowo placówkach o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
- wspierania rozwoju sklepów typu *convenience*, oferujących przede wszystkim towary służące zaspokojeniu codziennych potrzeb mieszkańców w dogodnych i często odwiedzanych punktach, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych,
- tworzenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego warunków umożliwiających lokalizację tego typu obiektów, zwłaszcza na obszarach pozbawionych usług handlowych.

#### 2) Rozwój ulic handlowych

W ramach rozwoju ulic handlowych, należy dążyć do:

- odtworzenia i wzmocnienia roli wrocławskich ulic handlowych w dzielnicy urbanistycznej Śródmieściu i w dawnych małych miasteczkach – Leśnicy, Psim Polu i Brochowie,
- wytworzenia szerokiej oferty – sklepów tradycyjnych, drobnych sklepów spożywczych, domów towarowych, supermarketów, butików, outletów, sklepów z pamiątkami, jarmarków, galerii handlowych – skierowanej do różnych klientów: mieszkańców, pracowników pobliskich firm, studentów, turystów,

- zapewnienia atrakcyjnej oferty wspomagającej ulice handlowe – lokali gastronomicznych, niewielkich obiektów kultury, miejsc do odpoczynku, wygodnych traktów pieszych, zadbanej zieleni publicznej, elementów małej architektury, starannie ukształtowanej nawierzchni, powiązań z przystankami komunikacji zbiorowej oraz z siecią ciągów pieszych i rowerowych,
- urządzania ulic handlowych lub ich fragmentów w formie przestrzeni współdzielonych,
- utrzymywania branż nastawionych na dużą liczbę klientów,
- zapewnienia czystości i estetyki.

### 3) Rozwój targowisk i hal targowych

W ramach rozwoju targowisk i hal targowych, należy dążyć do:

- wzmocnienia i poprawy jakości handlu targowego poprzez wyznaczenie lokalizacji stałych targowisk oraz zapewnienie możliwości funkcjonowania lokalnych bazarów,
- lokalizowanie targowisk osiedlowych w ramach ośrodków lokalnych,
- sankcjonowanie osiedlowych targowisk organizowanych spontanicznie poprzez wyposażenie miejsc, w których działają w odpowiednią infrastrukturę oraz poprzez dbałość o estetykę obiektów,
- organizowanie targowisk czasowych, funkcjonujących w określone dni tygodnia lub godziny,
- przywrócenie funkcji targowiskowej placów miejskich historycznie związanych z handlem,
- wspieranie targowisk tematycznych, w tym targów staroci, wyrobów regionalnych, targów kwiatowych, pamiątkarskich, ekologicznych oraz jarmarków okazjonalnych w centrum, takich jak: Jarmark Bożonarodzeniowy, Jarmark Świętojański, festiwal Europa na Widelcu.

### 4) Kształtowanie supermarketów

W ramach kształtowania rozwoju supermarketów, należy dążyć do:

- wyeksponowania w planach miejscowych stref wejściowych od strony przestrzeni publicznych,
- ustalenia w planach miejscowych co najmniej 2 kondygnacji nadziemnych na co najmniej 50% obszaru zabudowy obiektów, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,
- sytuowania ich w rejonach o dużej liczbie klientów, a także ich zintegrowanie i zharmonizowanie z otoczeniem,
- lokalizowania obiektów w lokalnych ośrodkach usługowych, w jednostkach urbanistycznych o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym, o dobrym dostępie komunikacyjnym, w tym szczególnie pieszym,
- wykorzystania zasobów innej zabudowy, np. poprzemysłowej i pokolejowej,
- lokalizowania nowych obiektów w rejonach pozbawionych sklepów o większej powierzchni sprzedaży, w rozwijających się osiedlach mieszkaniowych, a także przy ważnych węzłach komunikacyjnych,
- ustalania w planach miejscowych lokalizacji stref wejściowych, stref dostaw i stref parkingu, dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,
- ustalania wymagań estetycznych dotyczących istniejących i planowanych obiektów, w tym stosowanie urozmaiconych form elewacji z dużym udziałem witryn i przeszkleń,
- unikania lokowania strefy parkingu pomiędzy strefą wejściową a przestrzenią publiczną,

- kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących połączenie stref wejściowych tych obiektów z innymi zespołami zabudowy w otoczeniu.

#### 5) Kształtowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, lecz nieprzekraczającej 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się wyłącznie na obszarach wyznaczonych na rys. nr 13 *Studium*. Obiekty na śródmiejskim obszarze szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wyznaczonych na rys. nr 13 *Studium*, dopuszcza się wyłącznie w formie domów towarowych i hal targowych, przy czym zaleca się lokalizować je w budynkach pełniących historycznie funkcję handlową, usługową, produkcyjną lub biurową.

Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się wyłącznie na obszarach wyznaczonych na rys. nr 13 *Studium*, z możliwością wprowadzenia ograniczeń powierzchni sprzedaży w istniejących obiektach lub zespołach obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach kształtowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych obowiązuje:

- ustalenie w planach miejscowych co najmniej 2 kondygnacji nadziemnych na co najmniej 50% obszaru zabudowy obiektów, przy czym nie dotyczy to budynków zabytkowych,
- ustalanie w planach miejscowych wymagań estetycznych dotyczących istniejących i planowanych obiektów, w tym stosowanie urozmaiconych form elewacji z dużym udziałem witryn i przeszkleń, dla obiektów zlokalizowanych na śródmiejskim obszarze szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wyznaczonym na rys. nr 13 *Studium*.

W ramach kształtowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, należy dążyć do:

- kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących połączenie stref wejściowych tych obiektów z innymi zespołami zabudowy w otoczeniu,
- niewprowadzania na obszarze Wrocławia nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 5000 m<sup>2</sup>,
- ustalania w planach miejscowych lokalizacji stref wejściowych, stref dostaw i stref parkingu.

#### 5. Polityka rozwoju edukacji, opieki nad dzieckiem, pomocy społecznej i zdrowia

W ramach kształtowania polityki rozwoju usług edukacji, opieki nad dzieckiem, pomocy społecznej i zdrowia, należy dążyć do:

- utrzymywania i wyznaczania w planach miejscowych rezerw terenowych dla kolejnych inwestycji,
- sytuowania obiektów w miejscach o dobrych powiązaniach komunikacyjnych z obszarami zabudowy mieszkaniowej i miejscami pracy,
- wyposażenia obiektów edukacji i opieki nad dzieckiem w place zabaw i wysokiej jakości zieleni,
- nielocalizowania obiektów edukacji i opieki nad dzieckiem w miejscach narażonych na nadmierny hałas (w pobliżu linii kolejowych, ulic przenoszących duży ruch samochodowy, głośnych zakładów przemysłowych itp.),
- równomiernego rozmieszczania obiektów usługowych w odniesieniu do rozlokowania zabudowy mieszkaniowej,
- sytuowania obiektów w miejscach o niewystarczającej ofercie, z wykorzystaniem m.in. parterów budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

#### 6. Polityka rozwoju usług gastronomii, rozrywki i upowszechniania kultury

W ramach kształtowania polityki rozwoju usług gastronomii, rozrywki i upowszechniania kultury, należy dążyć do:

- rozwoju usług gastronomii, rozrywki i upowszechniania kultury w lokalnych ośrodkach usługowych,
- sytuowania obiektów gastronomicznych w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej,
- nasycania obiektami gastronomicznymi i obiektami upowszechniania kultury rejonów o dużej liczbie klientów, szczególnie w strefach biurowych, turystycznych i akademickich,
- wyposażenia obiektów gastronomii, rozrywki i upowszechniania kultury w zieleni i starannie urządzonej małą architekturę, w powiązaniu z przestrzeniami publicznymi,
- unikania sytuowania obiektów rozrywki w miejscach w których mogą powodować konflikty społeczne.

## 5.6 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.



**POLITYKA ZIELENI I ŚRODOWISKA  
ZIELEŃ BEZ GRANIC**



## Rozdział 6. POLITYKA ZIELENI I ŚRODOWISKA – ZIELEŃ BEZ GRANIC

### 6.1 Wstęp

Wrocław jest w nieustającym procesie rozwoju polegającym na doskonaleniu i wzbogacaniu miasta o przestrzeń przyjazną człowiekowi i środowisku, a nie wyłącznie na zabudowywaniu kolejnych fragmentów miasta. Najbardziej pożądaną formą tych przestrzeni jest zieleń, która powinna być postrzegana nie tylko jako tło i dodatek do realizowanych inwestycji, ale przede wszystkim jako integralna część struktury funkcjonalno-przestrzennej, wymagająca zrównoważonego kształtowania i aktywnej ochrony.

Zieleń miejska, tereny rolnicze oraz zieleń spontaniczna o różnym stopniu przekształcenia i wzajemnych powiązaniach funkcjonalnych staje się integralną częścią przestrzeni Wrocławia. Wyludnianie się centrum i rozwój strefy podmiejskiej, industrializacja krajobrazu oraz proces metropolizacji wiążą się nieuchronnie z przekształceniem niezabudowanych obszarów pod zainwestowanie. To sytuacja wymusza zmianę podejścia do kształtowania terenów zieleni. Dlatego ustala się zasadę kształtowania zieleni bez granic, zgodnie z którą zieleń jest równoprawnym lub nawet dominującym elementem struktury przestrzennej miasta. Konsekwencją takiego ujęcia tematu jest definiowanie zieleni jako terenów przyrodniczych pokrytych roślinnością o funkcjach ekologicznych, ochronnych, rekreacyjnych i estetycznych, niezależnie od tego, jak są użytkowane oraz kto jest ich właścicielem.

Planowanie rozwoju miasta w myśl tej idei ma doprowadzić do zaniku tradycyjnej granicy pomiędzy strukturą urbanistyczną a przyrodniczym otoczeniem oraz budowania ich relacji według trzech poziomów: dominującego, równorzędnego i współtworzącego, z których każdy tworzy swoją strefę w przestrzeni miasta i silną relację z obszarami zurbanizowanymi.

Kierunki polityki zieleni i środowiska przedstawiono na rys. nr 9 *Studium*.

### 6.2 Diagnoza

Wrocław jest miastem o wyjątkowej różnorodności krajobrazów – od dolin rzek małych, średnich i dużych, każdej o odmiennym charakterze i „osobowości”, przez ogrody przydomowe i działkowe po parki i lasy. Zieleń w naszym mieście jest wszechobecna – gdziekolwiek spojrzymy tam znajdujemy element przyrodniczego krajobrazu. To bogactwo form przyrody stanowi niezaprzeczalny walor naszego miasta a nasze działania powinny skupiać się na ich ochronie oraz na stworzeniu możliwości prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego.

Największą wartością przyrodniczą odznaczają się wnętrza dolin rzecznych z leżącymi na ich terenie starorzeczami i zbiornikami wodnymi, tereny wodonośne z cennymi zbiorowiskami roślinnymi oraz pozostałości lasów łęgowych i grądowych. Charakteryzują się one najwyższą różnorodnością gatunkową i liczebnością występujących organizmów. Jednocześnie doliny rzeczne tworzą korytarze ekologiczne umożliwiające migrację gatunków oraz genów. Część tych terenów objęta jest różnorodnymi formami ochrony przyrody (ochrona obszarowa), co pozwala na zachowanie ich walorów oraz częściowo chroni je przed zainwestowaniem.

W systemie przyrodniczym miasta wyróżniają się tereny zieleni miejskiej, a więc parki, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa i przyuliczna, ogrody działkowe oraz tereny cmentarne. Ponadto obszary zieleni wysokiej tworzą tereny leśne.

Rozwój osadniczy spowodował miejscami fragmentację obszarów zieleni, przez co system przyrodniczy nie tworzy zwanego układu. Tereny zieleni wysokiej rozmieszczone są nierównomiernie. Najslabiej wyposażone w zieleń są tereny śródmiejskie, zwłaszcza w obrębie osiedli mieszkaniowych.

### 6.3 Cele

Cele polityki zieleni i środowiska dla wszystkich trzech stref zieleni, wyznaczone zgodnie z ideą zieleni bez granic:

- ochrona drzew polegającej na dążeniu do zachowania jak największej liczby drzew oraz zachowania zieleni przyulicznej, w szczególności na obszarach zabudowanych i przeznaczonych do zainwestowania; ochroną obejmuje się w szczególności pomniki przyrody oraz osobiowości dendrologiczne,
- ochrona bioróżnorodności i zwiększanie powierzchni zieleni polegającej na dążeniu do poprawy stanu różnorodności biologicznej i powiązania jej ochrony z rozwojem społeczno-gospodarczym miasta, a także na tworzeniu nowych obszarów zieleni ogólnodostępnej przy zachowaniu ciągłości systemu zieleni w mieście,
- kształtowanie zintegrowanych systemów zieleni zgodnie z ideą zielono-niebieskiej infrastruktury zapewniających mieszkańcom lokalne współistnienie, więź, identyfikację i utożsamianie się z miejscem zamieszkania, wzbogacających proces budowania świadomości ekologicznej i zależności między środowiskiem przyrodniczym a zurbanizowanym,
- budowanie relacji z zielenią poprzez kształtowanie zieleni atrakcyjnej i dostępnej dla wszystkich na równorzędnym poziomie z innym zagospodarowaniem,
- kształtowanie świadomości społecznej dotyczącej obowiązków mieszkańców związanych z ochroną walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego w mieście.

## 6.4 Polityka ogólnomiejska

### 1. Strefa zieleni dominującej

Ustala się strefę zieleni dominującej, która obejmuje obszary kluczowe z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności. Wśród nich najwyższą rangą przyrodniczą odznaczają się wnętrza dolin rzecznych o znaczeniu regionalnym: Odry, Widawy, Bystrzycy, Ślęzy, Oławy, Dobrej, z leżącymi na ich terenie starorzeczami i zbiornikami wodnymi oraz mniejszych cieków o znaczeniu lokalnym takich jak: Ługowina, Kasina, Zielona, Brochówka. Ponadto dużymi wartościami odznaczają się tereny wodonośne z cennymi zbiorowiskami roślinnymi oraz pozostałości lasów łęgowych i grądów. Charakteryzują się one najwyższą różnorodnością gatunkową i liczebnością występujących organizmów. Jednocześnie doliny rzeczne tworzą korytarze ekologiczne umożliwiające migrację gatunków oraz genów. Część tych terenów objęta jest formami ochrony przyrody (ochrona obszarowa), które pozwolą na zachowanie ich walorów oraz częściowo chroni je przed nieodpowiednim zainwestowaniem. Dla funkcjonowania miasta największe znaczenie ma występująca w tej strefie różnorodność krajobrazów i form zieleni oraz nasycenie zielenią.

Strefa zieleni dominującej objęta została obszarową polityką przestrzenną określającą indywidualne zasady kształtowania środowiska przyrodniczego i zieleni, mające na celu ochronę i zachowanie najważniejszych elementów poszczególnych krajobrazów oraz przede wszystkim tworzenie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego.

### 2. Strefa zieleni równorzędnej

Ustala się strefę zieleni równorzędnej, która integruje i stwarza możliwości współistnienia człowieka i przyrody na obszarach zabudowanych – przenika tereny mieszkaniowe o zróżnicowanych stylach zamieszkiwania i tereny usługowe. Obszary zieleni miejskiej w tym ujęciu stanowią istotny element kształtowania oblicza miasta, podlegający wspólnym zasadom budowania kompozycji przestrzennej oraz estetycznej oprawy zabudowy. Tereny zieleni miejskiej, będąc miejscem i płaszczyzną kontaktów społecznych, stają się przestrzenią integrującą strukturę miasta, wpływają na identyfikację i zapamiętywanie miejsc. Ponadto zastosowanie zieleni w przestrzeni uznaje się za jedno z podstawowych narzędzi budowy i ulepszania struktury miejskiej, które sprzyja podnoszeniu standardów zagospodarowania i urządzania miasta.

W strefie zieleni równorzędnej wyznacza się punktowe, liniowe i obszarowe formy zieleni, które tworzą zielono-niebieską (zieleni i woda) infrastrukturę w przestrzeni miasta i pozwalają na

funkcjonowanie miejskich ekosystemów oraz usług z nimi związanych. Zieleń pełni w strukturze miasta wiele kluczowych funkcji: przyrodniczą, klimatyczną, krajobrazową, rekreacyjną, estetyczną i ochronną poprzez m.in.: oczyszczanie powietrza i wody, retencję wody, mitygację i adaptację do skutków zmian klimatu, obniżanie temperatur latem w miastach, retencję wód opadowych, zapobieganie powodziom.

Wyznaczone obszarowe formy zieleni wypoczynkowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania, na których dopuszcza się klasę przeznaczenia terenu zieleni, którymi są m.in. tereny zieleni miejskiej (np. parki, zieleńce, skwery) czy lasy, ogrody działkowe, itp., dla których ustala się ograniczenia, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 2., poddziale 2.3, lit. c. Liniowe formy zieleni natomiast łączą poszczególne elementy stref zieleni równorzędnej oraz dominującej, dopełniając wrocławską sieć zieleni, budując jej ciągłość i zwiększając dostępność dla mieszkańców.

Strefa zieleni równorzędnej objęta została obszarową polityką przestrzenną określającą indywidualne zasady kształtowania środowiska przyrodniczego i zieleni, w zależności od charakteru i funkcji obszaru.

### 3. Strefa zieleni współtworzącej

Ustala się strefę zieleni współtworzącej, w ramach której planuje się bufor wypełniony zielenią przy obszarach o najwyższym stopniu uprzemysłowienia. Zieleń towarzysząca obiektom przemysłowym pełni przede wszystkim funkcję izolacyjną, w mniejszym stopniu wypoczynkową, stanowić także będzie oprawę plastyczną zabudowań. Jednym z głównych wyznaczników nowoczesnego zagospodarowania obszarów przemysłowych jest kształtowanie zieleni z poszanowaniem istniejącego kontekstu i potencjału środowiska naturalnego.

Wyznaczone obszarowe formy zieleni wypoczynkowej stanowią tereny specjalnego zagospodarowania, na których dopuszcza się klasę przeznaczenia terenu zieleni, którymi są m.in. tereny zieleni miejskiej (np. parki, zieleńce, skwery) czy lasy, ogrody działkowe, dla których ustala się ograniczenia, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 2., podrozdziale 2.3, lit. c. Liniowe formy zieleni natomiast łączą poszczególne elementy stref zieleni współtworzącej oraz dominującej, dopełniając wrocławską sieć zieleni.

Strefa zieleni współtworzącej objęta została obszarową polityką przestrzenną określającą indywidualne zasady kształtowania środowiska przyrodniczego i zieleni, w zależności od charakteru i funkcji obszaru.

## 6.5 Polityka obszarowa

Ustala się obszarową politykę przestrzenną kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla 16 typów obszarów.

### 1. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Podstawową rolą zieleni na tych obszarach jest utrzymanie unikatowych w skali miasta ekosystemów leśnych, pełniących funkcje ochronne w mieście, jak również ekosystemów łąkowych, wodnych, a także krajobrazu w ramach powołanych form ochrony przyrody. Oprócz pełnienia funkcji ekologicznej, tereny te umożliwiają odpoczynek na łonie natury, co służy zaspokajaniu potrzeby kontaktu z dziką przyrodą bez konieczności opuszczania miasta, w sposób zgodny z wytycznymi ochronnymi. Zieleń na obszarach chronionych ma wysokie walory edukacyjne dzięki możliwości obcowania mieszkańców ze zróżnicowanymi ekosystemami o cechach półnaturalnych. Zieleń na tych obszarach zapewnia też utrzymanie odpowiedniego poziomu zróżnicowania biologicznego i łączność ekologiczną z cennymi przyrodniczo obszarami położonymi zarówno w mieście, jak i poza jego granicami.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, należy dążyć do:

- zachowania komponentów środowiska naturalnego będących celem ochrony Natura 2000,

- ustalenia priorytetu dla ochrony przyrody i krajobrazu przed zaspokajaniem potrzeby rekreacji i wypoczynku,
- wprowadzania zagospodarowania (m.in. wyposażenie w urządzenia rekreacyjne, wprowadzenie nowych form zieleni) nienaruszającego funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych, łąkowych i innych podlegających ochronie oraz przebiegu korytarzy ekologicznych,
- zagospodarowania rekreacyjno-sportowego poza cennymi przyrodniczo siedliskami i miejscami występowania chronionych gatunków,
- prowadzenia zrównoważonej gospodarki rolnej i leśnej z uwzględnieniem przebiegu tras pieszo-rowerowych, miejsc rekreacji i odpoczynku,
- tworzenia ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych,
- ograniczania wprowadzania nowej zabudowy,
- uzupełniania i nasadzania szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic,
- wykreowania połączeń pomiędzy zielenią obszarów przyrodniczo i krajobrazowo cennych a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych,
- nasadzeń roślinnością odtwarzającą zbiorowiska, zgodnie z występującymi typami siedlisk przyrodniczych, w sposób zgodny z wytycznymi ochronnymi,
- niewprowadzania gatunków obcych, szczególnie gatunków inwazyjnych,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

## 2. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów leśnych

Nadrzędną funkcją występujących na terenie Wrocławia lasów jest ochrona walorów przyrodniczych. W przestrzeni miasta lasy pełnią funkcje: klimatyczną, ochronną i krajobrazową. Zapewniają stabilizację obiegu wody w przyrodzie, przeciwdziałają powodziom, chronią glebę przed erozją. Lasy mają również istotny wpływ na kształtowanie klimatu lokalnego, stabilizację składu atmosfery i jej oczyszczanie. Stwarzają również warunki do zachowania potencjału biologicznego dużej liczby gatunków, ekosystemów i wartości genetycznych organizmów. Zapewniają także lepsze warunki zdrowia i życia ludzi.

Zwiększanie rangi lasów w strukturze zieleni miejskiej odbywa się poprzez utrzymanie istniejących kompleksów leśnych i zalesianie nowych obszarów, przeważnie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków i terenów przeznaczonych do rekultywacji. Funkcje lasów mogą być uzupełniane przez zbliżone funkcje zadrzewień i zakrzewień.

Powierzchniowo duże i zwarte kompleksy leśne umożliwiają mieszkańcom miasta i turystom zaspokajanie potrzeb rekreacji i wypoczynku. Lasy odgrywają również istotną rolę edukacyjną. Część z nich objęta jest formami ochrony przyrody.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów leśnych, należy dążyć do:

- ograniczenia gospodarki leśnej podporządkowanej wyłącznie produkcji drewna na rzecz funkcji ochronnych, klimatycznych, przyrodniczych, rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- tworzenia lasów o funkcji rekreacyjnej,
- wyposażenia lasów komunalnych w urządzenia rekreacyjne oraz miejsca wypoczynku, jak również wytyczenia tras spacerowych i rowerowych,
- kształtowania zalesień tak, aby tworzyły połączenia między większymi kompleksami leśnymi,
- prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej opartej na unikaniu usuwania martwych drzew, nadmiernego prześwietlania drzewostanów i tworzenia zrębów zupełnych o dużych powierzchniach,
- odnawiania drzewostanów w oparciu o gatunki zgodne z występującymi naturalnymi typami siedlisk przyrodniczych,

- odsunięcia planowanych terenów zabudowy od ściany lasów w celu zapewnienia stabilności ekosystemów leśnych, utworzenia strefy ekotonowej rozgraniczającej tereny leśne od powierzchni przeznaczonej do zainwestowania.

### 3. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych

Obszary objęte tą polityką stanowią tereny otwarte pełniące przede wszystkim funkcję przyrodniczą, ale również edukacyjną, wypoczynkową i sportową. Są niezbędne do odpowiedniego funkcjonowania miasta i jego zrównoważonego rozwoju. Tereny wielkoobszarowe stanowią dopełnienie dla obszarów chronionych i leśnych, tworząc podstawowe korytarze ekologiczne Wrocławia. Korytarze te zawierają pasma głównych dolin rzecznych wraz z przylegającymi do nich terenami zieleni, dużymi parkami i terenami wyłączonymi z zabudowy, ze względu na rolę, jaką odgrywają w systemie zaopatrzenia miasta w wodę, oraz z polami irygacyjnymi. To największy powierzchniowo obszar wpływający na zachowanie równowagi w ekosystemie miejskim.

Głównym celem polityki, warunkującym prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego, jest zapewnienie łączności wewnętrznej – pomiędzy poszczególnymi elementami systemu oraz zewnętrznej – z otoczeniem, które należy do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. W rezultacie podobne do siebie ekosystemy, połączone krótkimi i szerokimi korytarzami, będą bardziej stabilne, tworząc jednocześnie optymalne warunki do przemieszczania się gatunków, zachowania bioróżnorodności oraz regeneracji zdegradowanej przestrzeni przyrodniczej.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych, należy dążyć do:

- ochrony walorów przyrodniczych, ochronnych, krajobrazowych obszaru,
- integracji naturalnych obszarów zieleni z terenami wypoczynkowymi, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
- zwiększenia atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez tworzenie ciekawych i oryginalnych kompozycji zieleni,
- kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków rzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
- zapewnienia ciągłości terenów zieleni wzdłuż całego systemu hydrograficznego miasta,
- renaturalizacji rzek, w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki.

W ramach polityki dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych określa się w szczególności politykę kształtowania zieleni dla obszaru pól irygacyjnych:

- zaleca się rekultywację terenu ze względu na zanieczyszczenie gleb,
- postuluje się utrzymanie nawadniania części obszaru z wykorzystaniem wód opadowych lub wód rzecznych w celu zachowania stosunków hydrologicznych sprzyjających występowaniu siedlisk roślinnych i zwierzęcych, w tym w szczególności dla ptaków,
- postuluje się zachowanie cennych przyrodniczo trzcinowisk oraz terenów podmokłych,
- zaleca się zagospodarowanie części obszaru na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, z możliwością lokalizacji czatowni do obserwacji ptaków, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek edukacyjnych.

### 4. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych

Aktywne formy rekreacji cieszą się coraz większym zainteresowaniem, szczególnie wśród mieszkańców Wrocławia. Szczególnie ważna jest możliwość codziennej aktywnej rekreacji w najbliższym otoczeniu na obszarach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo. Wśród obiektów,

które stanowią najbardziej popularne zaplecze codziennego i weekendowego wypoczynku mieszkańców, są baseny (kryte i otwarte, w tym aquaparki), stadiony i boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki sportu i rekreacji, tory sportowe i rekreacyjne. Obok dostępu do najczęściej użytkowanych, tradycyjnych obiektów rekreacyjno-sportowych należy dążyć do zapewnienia go również do – dotąd bardziej „specjalistycznych” – form rekreacji, takich jak jazda konna, sporty lotnicze, sporty wodne i wielu innych form aktywności, które powinny rozwijać się w mieście. Sport i rekreacja sprzyja procesom integracji, ułatwia dialog międzykulturowy, jest ważnym elementem programów dla niepełnosprawnych – odgrywa ważną rolę integracyjną.

Głównym celem polityki dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych jest stworzenie w otoczeniu zieleni warunków do zaspokajania przede wszystkim potrzeby aktywności ruchowej, ćwiczeń dla dobrej kondycji fizycznej i aktywnego spędzaniu czasu wolnego, zarówno w formie sportu indywidualnego, rodzinnego jak i uprawianego w grupie przyjaciół i znajomych.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych, należy dążyć do:

- integracji obszarów zieleni wypoczynkowej z architekturą przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości krajobrazowych,
- kształtowania obszaru harmonijnego współistnienia zieleni i architektury w tej samej kompozycji przestrzennej,
- tworzenia przestrzeni przyrodniczej jako miejsca dla sportu i rekreacji,
- tworzenia obszarów wielofunkcyjnych otoczonych zielenią.

#### 5. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów otwartych

Obszary objęte tą polityką stanowią tereny otwartych użytków rolnych i obszarów o swobodnym i spontanicznym kształtowaniu się zieleni.

Głównym celem polityki jest utrzymanie ekstensywnego zagospodarowania z niewielką ingerencją człowieka. Są to obszary wspomagające bioróżnorodność.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów otwartych, należy dążyć do utrzymania terenów otwartych z dominującym zagospodarowaniem w formie zieleni niskiej, zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

#### 6. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów śródmiejskiego stylu zamieszkiwania

Śródmiejski styl zamieszkiwania obejmuje obszary centralne miasta. W obszarze ścisłego centrum dominują wielofunkcyjne kompleksy zabudowy, gdzie funkcja mieszkaniowa przemieszana jest z ogólnomiejskimi funkcjami usługowymi. Wokół tego obszaru występuje głównie zabudowa mieszkaniowa o różnych formach z uzupełniającymi ją obiektami usługowymi o charakterze centrotwórczym. Obszar cechuje bardzo dobra dostępność. Pod względem wyposażenia w zielenie jest to obszar o dobrej dostępności do prestiżowych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych – parków miejskich, skwerów, promenad, bulwarów nadodrzańskich. Ważnym elementem kompozycyjnym jest zielenie towarzysząca wnętrzem zabudowy kwartałowo-pierzejowej oraz otwarta zielenie w zespołach zabudowy blokowej wykorzystywana na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Na obszarze występują również rozległe kompleksy ogrodów działkowych użytkowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, które powinny być otwarte dla mieszkańców. Terenom komunikacyjnym w obszarze śródmiejskim towarzyszy zielenie przyuliczna w postaci szpalerów drzew oraz zielenie skwerów i zieleńców. W obrębie zabudowy usługowej zielenie występuje jako skwery i zieleńce lub zadrzewienia i pełni funkcje kompozycyjne lub wypoczynkowe.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego, należy dążyć do:

- powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi, za pośrednictwem ciągów zadrzewień i alei wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych,

- podniesienia standardu istniejących oraz urządzenia nowych ogólnodostępnych skwerów, parków i innych form urządzonej zieleni, z urządzeniami rekreacyjnymi, powiązanych ciągami pieszymi z zabudową,
- sytuowania we wnętrzach kwartałów zabudowy zieleni, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
- nasycenia obszarów zabudowy śródmiejskiej zielenią wysoką,
- zachowania historycznie ukształtowanej zieleni w kwartałach zabudowy, uzupełnienia zieleni i podniesienia standardu jej urządzenia w układach przestrzennych o wartości kulturowej,
- odtwarzania historycznych założeń zieleni,
- nieprzeznaczania terenów zieleni na parkingi,
- dosadzania drzew, uzupełniania szpalerów, zadrzewień przyulicznych, wymiany zieleni na bardziej długowieczną i estetyczną oraz powiązania terenów zieleni np. ciągami zadrzewień,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- lokalizowania zieleni na dachach w postaci ogrodów, zieleni wertykalnej w postaci zielonych ścian i pnączy,
- wykorzystanie istniejącej zieleni do kompozycji nowych założeń zieleni,
- podkreślania zielenią walorów zabudowy, osi widokowych, miejsc szczególnych, przestrzeni publicznych,
- tworzenia tzw. parków kieszonkowych, czyli niedużych obszarów zieleni np. na nieużytkach i miejscach po wyburzonych obiektach,
- wykorzystania wody opadowej w procesie kreowania terenów zieleni w celu poprawy wilgotności powietrza, co przyczyni się do przeciwdziałania miejskiej wyspie ciepła,
- tworzenia tzw. parkletów, czyli wykorzystania pojedynczych miejsc parkingowych do aranżacji zieleni i miejsca dla pieszych, z wykorzystaniem zieleni w donicach, ale także lokalizowanej na gruncie rodzimym,
- tworzenia tzw. woonerfów (podwórców miejskich) tzn. przekształcanie ulic w strefy współdzielone z wykorzystaniem zieleni, w tym drzew, krzewów i bylin, roślinności niskiej lub ozdobnej,
- wykorzystania zieleni okrywowej, w tym roślin zadarniających, na terenach zieleni przyulicznej i osiedlowej, które chronią glebę przed erozją, przegrzaniem i utratą wilgoci, ograniczają rozwój chwastów, wypełniają puste miejsca pod krzewami i drzewami i stanowią obramowanie dla rabat, mają wartości dekoracyjne,
- tworzenia terenów zieleni o funkcjach biologicznych i hydrologicznych, w postaci zieleni na dachach obiektów usługowych lub parkingowych, zapewniającej warunki do rozwoju dla zwierząt, zatrzymywanie wód opadowych, podnoszenie wilgotności powietrza,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

## 7. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów indywidualnego stylu zamieszkiwania

Polityka ta obejmuje zróżnicowane zarówno pod względem wielkości, jak i kompozycji obszary zabudowy jednorodzinnej, rozproszonej w całej przestrzeni miasta. Niektóre z zespołów charakteryzują się indywidualnymi i oryginalnymi rozwiązaniami estetyczno-kompozycyjnymi (Marszowice), inne idealnie harmonizują się z przyrodniczym otoczeniem (Oporów) lub też swoim układem funkcjonalnym nawiązują do kontekstu otoczenia (Pawłowice).

Zieleń występująca na terenach osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno przedwojennej, z czasów odbudowy Wrocławia, jak i współczesnej, jest również zróżnicowana: pod względem dendrologicznym, kompozycyjnym, estetycznym, funkcjonalnym oraz, choć w mniejszym

stopniu, pod względem wielkości, zajmując zazwyczaj niewielkie powierzchnie. Występują tu kompozycje planowanych nasadzeń drzew i krzewów (często z okazami egzotycznymi), kwietniki i powierzchnie trawiaste. Nierzadko napotyka się uprawy ogrodnicze i sadownicze, zazwyczaj na terenach peryferyjnych.

Podstawową funkcją terenów zieleni dla indywidualnego stylu zamieszkiwania jest zaspokajanie potrzeb związanych z codziennym wypoczynkiem i drobnymi formami rekreacji użytkowników poszczególnych posesji. Nie są one więc ogólnodostępne, nie łączą się ze sobą i nie tworzą jednolitego systemu funkcjonalnego. W obrębie osiedli występują jednak niewielkie skwery i zieleńce, tworzące miejsca spotkań dla mieszkańców. Wyposażone są w obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjno-sportowe. Zieleń poza posesjami występuje również w postaci przyulicznych zadrzewień i wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów indywidualnego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- wykreowania terenów zieleni ogólnodostępnej, w szczególności na terenach o nieustalonej jeszcze strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- tworzenia ciągów pieszo-rowerowych w formie alei, przecinających zespoły zabudowy,
- powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi strefy zieleni dominującej za pośrednictwem ciągów zadrzewień i alei wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych,
- kreowania zielonych promenad,
- podniesienia standardu i uzupełniania istniejących skwerów i innych form zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- uzupełnienia i nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory,
- tworzenia ciągów pieszo-rowerowych przez ogrody działkowe, które występują lub graniczą z indywidualnym stylem zamieszkiwania.

#### 8. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów kameralnego stylu zamieszkiwania

Kameralny styl zamieszkiwania obejmuje obszary o harmonijnie powiązanych układach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w zakresie formy, wysokości i intensywności zabudowy. Są to w przeważającej części osiedla o rysach historycznych, powstałe na bazie całościowej i czytelnej koncepcji przestrzennej. Obejmuje obszary zrealizowane zgodnie ze zrodzoną u progu XX w. ideą „miast-ogrodów” Ebenezera Howarda. We Wrocławiu ideę tę wspierał Max Berg – w latach 1908–1925 miejski radca budowlany. Obszary kameralnego stylu zamieszkiwania wyposażone są w zróżnicowaną zielenią zarówno ogólnodostępną w postaci parków i skwerów, jak i półprywatną i prywatną w zgrupowaniach zabudowy jednorodzinnej. Na obszarach tych występuje także duże nasycenie zielenią przyuliczną. Zabudowa kameralna jest silnie powiązana z systemem zieleni wyższego rzędu, w tym terenami otwartymi i nadrzecznymi.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów kameralnego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- utrzymania i podniesienia standardu istniejących oraz urządzenia nowych ogólnodostępnych skwerów, parków i innych form urządzonej zieleni, z urządzeniami rekreacyjnymi, powiązanych ciągami pieszymi z zabudową,
- zachowywania historycznie ukształtowanej zieleni w kwartałach zabudowy oraz odtwarzania historycznych założeń zieleni, w szczególności w zakresie doboru gatunkowego roślinności,
- ochrony unikatowych kompozycji zieleni wysokiej i niskiej stanowiącej o walorach krajobrazowych i kulturowych tego obszaru,

- ochrony terenów parkowych o założeniach historycznych – wzmocnienie ich funkcji kompozycyjnych, kulturowych, krajobrazowych i rekreacyjno-wypoczynkowych,
- tworzenia silnego powiązania z systemem zieleni wyższego rzędu, w tym terenami otwartymi i nadrzecznymi,
- powiązanie zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi strefy zieleni dominującej, w tym z zielenią nadrzeczną, za pośrednictwem ciągów zadrzewień, alei wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych, zielonych promenad,
- nasycenia zabudowy zielenią wysoką, w tym uzupełnienia i nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic,
- włączenia zbiorników i urządzeń wodnych, rzek do układów przestrzennych parków oraz wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i kompozycyjnych,
- tworzenia nowych terenów zieleni ogólnodostępnej w formie skwerów i zieleńców na terenach o nieustalonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- dla obszarów projektowanych zaleca się wykreowanie terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci parków, skwerów i zieleńców, z urządzeniami służącymi rekreacji oraz z udziałem zieleni wysokiej,
- konserwacji zieleni osiedlowej, poprawy jakości drzewostanu, poprawy jakości terenów rekreacyjnych, tworzenia wewnątrzosiedlowych przestrzeni publicznych,
- zachowania historycznie ukształtowanej zieleni w obrębie zabudowy, uzupełnienia zieleni i podniesienia standardu jej urządzenia w układach przestrzennych o wartości kulturowej,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

#### 9. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych

Jest to zieleń towarzysząca dużym osiedlom mieszkaniowym (tzw. blokowiskom) budowanym w latach 60.–80. XX wieku. Wnętrza międzyblokowe wypełniają różnorodne formy zieleni z licznymi kompozycjami drzew i krzewów, powierzchniami trawiastymi i kwietnikami, które zazwyczaj otoczone są formowanymi żywopłotami. Zieleń na tych terenach to głównie szybko rosnące i pionierskie topole i brzozy, które należałoby zastąpić bardziej trwałymi gatunkami. Elementy te składają się na system oparty na niewielkich powierzchniowo terenach, które powiązane są ze sobą funkcjonalnie. Charakterystyczną cechą tego układu urbanistycznego jest otwartość terenów zieleni, które wypełniają przestrzeń międzyblokową. Umiejętnie wprowadzone pojedyncze formy zieleni na podstawie planowych nasadzeń, często jednak o nieregularnym charakterze i niedokończonej strukturze, poprawiają jakość i walory kompozycyjne przestrzeni, wpływają na poziom atrakcyjności miejsca i tworzą wrażenie „zieleni na wyciągnięcie ręki”, wzbogacając tym samym monotony krajobraz osiedli mieszkaniowych. Odpowiednie wyposażenie w place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, ścieżki spacerowe, pozwala na zaspokajanie potrzeb związanych z codzienną rekreacją i wypoczynkiem. Tereny zieleni blokowej zazwyczaj posiadają dobre powiązania z dominującym systemem zieleni.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych, należy dążyć do:

- ochrony i podniesienia standardu terenów zieleni,
- uzupełniania istniejących terenów zieleni urządzeniami różnicującymi je funkcjonalnie – boiskami trawiastymi, miejscami odpoczynku dla seniorów, „zielonymi klubami” dla młodzieży, integracyjnymi placami zabaw itp.,
- wykreowania, na terenach o nieustalonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nowych terenów zieleni ogólnodostępnej w formie skwerów i zieleńców,

z zachowaniem przy tym cechy charakterystycznych dla „zieleni na wyciągnięcie ręki”, czyli zieleni położonej najbliżej człowieka,

- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- uzupełnienia i nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic, tworząc kompozycyjnie hierarchiczny układ alei,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory,
- powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi strefy zieleni dominującej za pośrednictwem ciągów zadrzewień, alei wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych oraz kreowania zielonych promenad,
- uzupełnienia i nasadzenia drzew na zieleńcach międzyblokowych,
- nasadzeń drzew dostosowanych skalą do zabudowy.

#### 10. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów osiedlowego stylu zamieszkiwania

Polityka obejmuje przede wszystkim obszary zainwestowane w ostatnich 20 latach oraz tereny obecnie niezainwestowane, położone wokół głównych arterii komunikacyjnych Wrocławia. Powstające nowe obiekty to głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w różnych formach, z przewagą budynków 4- i 5-kondygnacyjnych o zróżnicowanym stylu architektonicznym. Nierzadko są to ogrodzone osiedla o dużej intensywności zabudowy i znacznej gęstości zaludnienia. Zieleń na tych obszarach bardzo często ogranicza się do tzw. wewnętrznych dziedzińców z trawnikami i kwietnikami, gdzieś tam wyposażonych w place zabaw czy plenerowe siłownie. Taki układ urbanistyczny powoduje konieczność wykreowania systemu powiązanych ze sobą funkcjonalnie obszarów zieleni nie tylko w formie niewielkich parków, zieleńców czy nawet ogrodów działkowych, ale również intensywnego zagospodarowania zielenią wewnętrznych dziedzińców. Układ kompozycyjny zieleni na obszarach nowych inwestycji zaleca się dopasować do wielkości i intensywności zabudowy w myśl zasady: „wysoko i intensywnie w zabudowie – wysoko i intensywnie w zieleni”.

Ze względu na dość dużą intensywność zabudowy na tych obszarach tereny pokryte roślinnością powinny również pełnić funkcje biologiczne i hydrologiczne. W stylu zamieszkiwania osiedlowym duże znaczenie ma wykorzystanie potencjału sąsiadującej z większością z nich zieleni strefy dominującej, tworząc system powiązań liniowych ukształtowany w formie alei, zielonych ciągów pieszych i rowerowych.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów osiedlowego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- ochrony, podniesienia standardu i uzupełniania istniejących oraz tworzenia nowych ogólnodostępnych skwerów i innych form urządzonej zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi,
- wykreowania terenów parkowych w obrębie istniejących i projektowanych osiedli,
- wykreowania wejść do parków,
- uzupełniania istniejących terenów zieleni urządzeniami różnicującymi je funkcjonalnie – boiskami trawiastymi, miejscami odpoczynku dla seniorów, „zielonymi klubami” dla młodzieży, integracyjnymi placami zabaw itp.,
- powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi np. ciągami zadrzewień,
- uzupełnienia i nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

#### 11. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów mozaikowego stylu zamieszkiwania

Polityka ta obejmuje obszary dużych, istniejących i planowanych osiedli kompozycyjnie i funkcjonalnie skoncentrowanych na harmonijnym powiązaniu zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Cechą charakterystyczną dla tych obszarów jest również nierzadko oryginalne zróżnicowanie architektoniczne.

Tutejsza zieleń idealnie wpisuje się w filozofię zamierzonego zróżnicowania, tworząc bogaty w formy i funkcje system terenów w postaci parków, skwerów, zieleńców czy też terenów zieleni półprywatnej i prywatnej, z licznymi kompozycjami drzew i krzewów, powierzchniami trawiastymi i kwietnikami.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów mozaikowego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- kreowania terenów zieleni, jako elementu spajającego niejednorodność zagospodarowania,
- kreowania obszarów zieleni kompozycyjnie wielopiętrowej, w szczególności w obszarach przenikania się zróżnicowanych pod względem formy zespołów zabudowy,
- wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych,
- wykreowania terenów parkowych w obrębie istniejących i projektowanych osiedli,
- wykreowania wejść do parków i większych obszarów zieleni,
- ochrony, podniesienia standardu i uzupełniania istniejących oraz tworzenia nowych ogólnodostępnych skwerów i innych form urządzonej zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi,
- powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi, np. ciągami zadrzewień,
- uzupełnienia i nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

## 12. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów małomiasteczkowego stylu zamieszkiwania

Polityka ta obejmuje 3 obszary położone w północno-wschodniej, południowo-wschodniej i zachodniej części Wrocławia, stanowiące dawne miasteczka Psie Pole, Brochów, Leśnica. Zdecydowanie wyróżnia je z otoczenia historyczny układ przestrzenny z miejscem centralnym, charakterystyczną różnorodnością formy i funkcji zabudowy, dużą ilością zieleni towarzyszącej oraz terenami otwartymi w przestrzeni systemu przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie.

W dużej mierze zachowały one swój pierwotny, małomiasteczkowy charakter, do czego przyczyniło się ich peryferyjne położenie oraz, podobnie jak w przypadku dawnych wsi, silnie wykształcona tożsamość społeczności lokalnych. Stanowią one kompletne i samodzielne organizmy, w których harmonijnie przeplatają się funkcje mieszkaniowe i usługowe z rozbudowanym systemem zieleni.

Obszary osiedli małomiasteczkowych wyposażone są w zróżnicowaną zieleń, zarówno ogólnodostępną w postaci parków i zieleńców, jak i półprywatną i prywatną, w tym ogrodów działkowych, w zgrupowaniach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w formie niewielkich kamienic. Ważnym elementem kompozycyjnym jest nasycenie zielenią przyuliczną.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów małomiasteczkowego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- stworzenia wewnętrznego systemu zieleni opartego na historycznym układzie przestrzennym z wyróżnionym miejscem centralnym,
- zachowania i odtwarzania historycznych układów zieleni, w szczególności towarzyszącej przestrzeniom publicznym,

- rozwinięcia i uczytelnienia powiązań pomiędzy większymi obszarami zieleni położonych na obrzeżach a obszarami zabudowy,
- alejowego kształtowania układów komunikacyjnych jako ważnego elementu kompozycyjnego podkreślającego charakter małomiasteczkowy,
- podniesienia standardu i uzupełniania istniejących skwerów i innych form zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- wykreowania nowych terenów zieleni ogólnodostępnej w formie skwerów i zieleńców,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

### 13. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów sielskiego stylu zamieszkiwania

Osiedla te leżą na zachodnim i wschodnim krańcu miasta. Skupione są przede wszystkim wzdłuż biegu rzek: Bystrzycy, Widawy i Odry i obejmują obszary dawnych wsi wcielonych do Wrocławia w różnym okresie (1924–1973). Stały się one z czasem integralnymi osiedlami miasta. Część z nich zachowała jednak swój pierwotny, wiejski charakter, do czego przyczyniło się ich peryferyjne położenie oraz istnienie silnie zintegrowanych wewnętrznie społeczności lokalnych. Poszczególne wsie były własnością rycerską, kościelną lub wrocławskich klasztorów, a na ich terenie funkcjonowały założenia folwarczne z dworami i bogatymi założeniami parkowymi, stanowiące siedziby właścicieli majątków ziemskich. Niektóre z nich w przeszłości pełniły znaczące funkcje (np. Świniary) lub stanowiły zaplecze usługowe dla rolnictwa. Kulturowy wymiar atrakcyjności wiejskich osiedli Wrocławia wyraża się przede wszystkim w ich odmienności fizjonomicznej w porównaniu z pozostałymi częściami miasta. Dotyczy to m.in. typowego dla wsi rozplanowania i wiejskiej zabudowy. Większość wiejskich osiedli Wrocławia to ulicówki lub wielodrożnice, rozplanowane wzdłuż głównych ulic przebiegających przez wieś.

Najważniejszym walorem wiejskich osiedli Wrocławia jest sąsiedztwo malowniczych dolin rzecznych i zwartych kompleksów leśnych. Większość z nich położona jest w sąsiedztwie obszarów chronionych, co dodatkowo podnosi ich walory przyrodnicze. Wszystko to sprawia, że osiedla wiejskie mogą stanowić znakomite miejsce do rekreacji i czynnego wypoczynku.

Zielen występująca na tych terenach skupiona jest zazwyczaj w centralnych miejscach układu i towarzyszy dawnej zabudowie folwarcznej, kościelnej lub klasztornej. Występują tu również zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń porastająca brzegi cieków i zbiorników wodnych. Zieleń zabudowy mieszkaniowej to głównie uprawy ogrodnicze i sadownicze oraz zróżnicowana pod względem dendrologicznym, kompozycyjnym i estetycznym zieleń przydomowa.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów sielskiego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- zachowania dawnych układów zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie, podkreślającej charakter wiejskiego układu urbanistycznego,
- rozwinięcia i uczytelnienia powiązań pomiędzy terenami dolin rzecznych i zwartych kompleksów leśnych a obszarami zabudowy,
- podniesienia standardu i uzupełniania istniejących skwerów i innych form zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- wykreowania nowych terenów zieleni ogólnodostępnej w formie skwerów i zieleńców,
- ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

### 14. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów usług komunalnych

Obszary objęte polityką stanowią tereny dużych cmentarzy wrocławskich, bez wątpienia stanowiące uzupełnienie zieleni miejskiej. Cmentarze to charakterystyczna forma zieleni, określana bardzo często jako park będący kompozycją krajobrazową.

Głównym celem polityki jest kształtowanie tych obszarów zgodnie z ideą cmentarza jako terenu zieleni o założeniu parkowym.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów usług komunalnych, należy dążyć do:

- zachowania historycznych układów zieleni w formie alei, placów i ścieżek,
- kształtowania zieleni jako ramy dla przestrzeni, w której zawarte są pozostałe elementy kompozycji cmentarza,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

#### 15. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów usługowych

Polityka obejmuje obszary o dużym zróżnicowaniu przestrzennym i funkcjonalnym oraz o szerokiej ofercie usługowej. W dużej mierze obszary te skupione są w miejscach o dobrej dostępności komunikacyjnej. Stanowią istotny element przestrzeni publicznych miasta.

Zieleń na obszarach usługowych stanowi przede wszystkim element reprezentacyjny, podkreślający rangę obiektów. Występuje najczęściej w formie drobnych aranżacji w strefach wejściowych, wnętrzach między budynkami. Zauważalna jest tendencja do kreowania niewielkich terenów zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjną, w szczególności w rejonach węzłów komunikacyjnych czy centrów handlowych i sportowych. Jedną z ważniejszych zasad tej polityki jest dążenie, aby tereny pokryte roślinnością pełniły również funkcje biologiczne i hydrologiczne.

Zieleń tych obszarów powinna być traktowana równorzędnie z przestrzenią urbanistyczną, dopełniając kompozycyjnie zabudowę. Musi być zharmonizowana z jej charakterem i pełnić funkcję. Należy ją kreować jako zieleni ogólnodostępną, z wykorzystaniem istniejących układów zieleni, z czytelnie zaznaczonymi wejściami.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów usługowych, należy dążyć do:

- integracji funkcji reprezentacyjnej z funkcjami hydrologicznymi i klimatycznymi,
- tworzenia form zieleni zapewniającej naturalną retencję,
- lokalizowania zieleni na dachach w formie ogrodów, zieleni wertykalnej w postaci zielonych ścian i pnączy,
- ochrony, podniesienia standardu i uzupełnienia istniejących skwerów i innych form urządzonej zieleni,
- kreowania otwartych i dostępnych przestrzeni zieleni urządzonej,
- zapewnienia zielonych przejść, zwłaszcza na ich styku ze strefą zieleni dominującej,
- nasadzenia ulic zielenią wysoką,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

#### 16. Polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów gospodarczych

Obszary gospodarcze obejmują historyczne układy przestrzenne podlegające przekształceniom oraz tworzone i planowane do utworzenia strefy produkcyjnej. Skupione są głównie w południowej i południowo-zachodniej części miasta, tworząc pasma aktywności gospodarczej oraz jako odrębne obszary w części wschodniej. Zieleń na obszarach aktywności gospodarczej rzadko pełni funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe. Ogranicza się przeważnie do zieleni wysokiej ukształtowanej kompozycyjnie tak, aby oddzielić tereny sąsiednie, np.: szpalery topoli wzdłuż granic działek oraz zieleni niskiej wypełniającej przestrzeń pomiędzy zabudowaniami przemysłowymi. Zieleń ta pełni głównie funkcje kompozycyjne i izolacyjne. Podobnie jak w przypadku obszarów usługowych, jedną z najważniejszych zasad tej polityki jest dążenie, aby tereny pokryte roślinnością pełniły funkcje biologiczne i hydrologiczne.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przemysłowych, należy dążyć do:

- integracji funkcji reprezentacyjnej z funkcjami hydrologicznymi i klimatycznymi,
- oddzielenia obiektów przemysłowo-magazynowych od terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną, w tym urządzenie pasów zieleni wielopiętrowej,
- wykorzystania rzek, cieków i zbiorników wodnych do celów kompozycyjnych i nadanie im funkcji rekreacyjnych,
- nasadzenia szpalerów drzew i pasów zieleni wzdłuż ulic wewnątrz obszarów,
- wykreowania zielonych przejść, zwłaszcza na ich styku z dominującym systemem zieleni, ale także w celu zapewnienia powiązań ekologicznych z obszarami nadrzecznymi i leśnymi,
- uzupełnienia zieleni i podniesienia standardu jej urządzenia.

## 6.6 Polityka sektorowa

W celu ochrony środowiska przyrodniczego przed zanieczyszczaniem powietrza, wód i gleb w *Studium* ustala się polityki sektorowe.

### 1. Polityka adaptacji do zmian klimatu

Skutki zmian klimatu, zwłaszcza wzrost temperatury, częstotliwości i nasilenia zjawisk ekstremalnych, występujące w ostatnich kilku dekadach pogłębiają się. Wysiłki na rzecz dostosowania się do nich powinny być podejmowane jednocześnie z realizowanymi przez miasto działaniami ograniczającymi emisję gazów cieplarnianych. Działania te są zapisane m.in. w *Planie gospodarki niskoemisyjnej*.

Pomiędzy zagospodarowaniem przestrzennym a zmianami klimatycznymi oraz koniecznością adaptacji do zmian klimatu występuje sprzężenie zwrotne. Zmiany klimatyczne będą prowadziły do zmniejszenia zasobów przestrzeni dostępnej dla prowadzonej lub planowanej działalności – m.in. ze względu na zwiększone ryzyko powodziowe, nasilenie procesów erozji wodnej i wietrznej, deficyt wody, podniesienie, a także obniżenie poziomu wód gruntowych. Wrocław zagrożony jest bezpośrednio szczególnie trzema zjawiskami: intensyfikacją miejskiej wyspy ciepła i silnymi ulewami powodującymi podtopienia oraz suszą sprzyjającą deficytowi wody. Mniejszym zagrożeniem jest silny wiatr, który z uwagi na dużą szorstkość podłoża traci swoją siłę. Zagrożenie to może dotyczyć przedmieść o zabudowie rozproszonej. Miejska wyspa ciepła jest efektem zaburzonego przez powierzchnie sztuczne przebiegu procesów wymiany energii między podłożem a atmosferą. Dodatkowo wzmacnia ją wzrastająca temperatura, co sprzyja stresowi cieplnemu, stagnacji powietrza nad miastem, wzrostowi koncentracji zanieczyszczeń powietrza, w tym pyłu zawieszonego i smogu.

W celu poprawy warunków bioklimatycznych i klimatu lokalnego należy dążyć do:

- wprowadzenia, na obszary między zabudową mieszkaniową blokową a terenami otwartymi, pośredniej strefy zagospodarowania w postaci zabudowy ekstensywnej lub terenów zieleni,
- kształtowania struktury zabudowy miejskiej poprzez naprzemienny układ obszarów zabudowanych i czynnych biologicznie, co wpływa na zintensyfikowanie wymiany pionowej i poziomej powietrza,
- uwzględnienia w planowaniu przestrzennym konieczności zwiększenia obszarów zieleni i obszarów wodnych, stanowiących korytarze przewietrzające zabudowę śródmiejską,
- rewaloryzacji zdegradowanych obszarów o funkcji przyrodniczej, w tym przywracania terenom zieleni i zbiornikom wodnym ich pierwotnych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem małej retencji,
- tworzenia warunków dla bioróżnorodności,

- podjęcia działań sprzyjających prowadzeniu zrównoważonej gospodarki leśnej w warunkach zmian klimatu, jak również przygotowaniu ekosystemów leśnych na zwiększoną presję wynikającą z nasilenia ekstremalnych zjawisk pogodowych, m.in. okresów suszy, fal upałów, gwałtownych opadów deszczu, porywistych wiatrów,
- adaptacji systemu gospodarowania wodami opadowymi do zwiększonej częstotliwości występowania opadów nawałnych,
- promowania systemów małej retencji w pasach drogowych (rowy retencyjne wzdłuż dróg, zielone ronda i torowiska tramwajowe),
- zagospodarowywania nowych terenów zieleni (parków, skwerów, zieleńców) pod kątem małej retencji (niecki zbierające nadmiar wody opadowej, stawy retencyjne),
- wprowadzania obiektów małej retencji w przestrzeniach publicznych lub utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej (np. suche zbiorniki retencyjne na placach),
- likwidacji uciążliwych źródeł zanieczyszczeń powietrza, w szczególności znajdujących się wśród zabudowy mieszkaniowej,
- wykształcenia pasm zieleni o strukturze sprzyjającej przyspieszeniu prędkości wiatru, m.in. równoległych pasm zieleni wysokiej, doprowadzających czyste powietrze do obszarów centralnych miasta z kierunków: południowego, północnego i północno-zachodniego,
- wprowadzania przegród w formie, m.in. skupisk zieleni wysokiej lub zwartych ciągów zadrzewień, o przebiegu prostopadłym do kierunków najsilniejszych wiatrów w obszarach występowania hiperwentylacji, m.in. na obszarach zabudowy blokowej lub niezabudowanych,
- uwzględniania w planowaniu przestrzennym ogrodów deszczowych, które mogą być pomocne w usuwaniu zanieczyszczeń z wody deszczowej zbieranej z powierzchni dróg, placów i dachów oraz opóźniając jej odpływ do kanalizacji,
- uwzględniania w planowaniu przestrzennym rozwiązań technicznych umożliwiających wykorzystanie wód opadowych do nawadniania terenów zieleni, w tym drzew przyulicznych,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory i zadrzewiania, szczególnie w gęstej zabudowie śródmiejskiej.

## 2. Polityka ochrony powietrza

Polityka ochrony powietrza w kontekście planowania przestrzennego pokazuje skuteczne i możliwe do zrealizowania działania, których wdrożenie wpłynie na obniżenie poziomów zanieczyszczeń, co najmniej do poziomów dopuszczalnych lub docelowych.

Głównym celem tej polityki jest przywrócenie naruszonych standardów jakości powietrza, a więc poprawa warunków życia mieszkańców, podwyższenie standardów cywilizacyjnych oraz lepsza jakość życia w mieście.

W celu poprawy ochrony powietrza należy dążyć do:

- wprowadzania zieleni izolacyjnej i urządzonej oraz niekubaturowego zagospodarowania przestrzeni publicznych (place, skwery),
- kształtowania klinów zieleni dla lepszego przewietrzania miasta,
- ustalania sposobu zaopatrzenia w ciepło z preferencją dla następujących czynników grzewczych: miejska sieć ciepłownicza, gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna,
- zwiększenia efektywności wykorzystania energetyki odnawialnej,
- nielokalizowania zakładów przemysłowych emitujących zanieczyszczenia pyłowe i gazowe do powietrza na terenach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem centrum miasta,
- rozwoju sieci transportu publicznego – transport szynowy, autobusowy, rowerowy, wodny (infrastruktura dla komunikacji zbiorowej, obiekty P+R i B+R),

- reorganizacji układu komunikacyjnego oraz wprowadzenia stref zamkniętych dla ruchu samochodowego w ścisłym centrum miasta,
- obudowy ciągów komunikacyjnych zielenią wielopiętrową, zimozieloną lub w formie nasadzeń alejowych lub szpalerowych drzew,
- stwarzania warunków do korzystania z pojazdów z silnikami ekologicznymi, w tym rozwoju infrastruktury dla paliw alternatywnych (samochody zasilane energią elektryczną, łodzie zasilane energią elektryczną, tzw. solar boat),
- zwiększania udziału powierzchni parków leśnych i terenów zieleni na obszarze miasta, tworzenie nowych form zieleni miejskiej – szczególnie w sektorach zwartej zabudowy,
- tworzenia połączeń istniejących terenów zieleni (sieć terenów zieleni), umożliwiających niskoemisyjną komunikację (pieszą, rowerową),
- rewaloryzacji oraz zagospodarowania terenów zieleni.

Ponadto, w ramach polityki ochrony powietrza, wspiera się i promuje działania zmierzające do:

- ograniczania uciążliwości źródeł emisji punktowej m.in. poprzez likwidację niskiej emisji, stosowanie nisko- lub bezemisyjnych źródeł energii,
- budowy i modernizacji (w tym termomodernizacji) budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i pozostałych (handel, usługi, przemysł i inne) z uwzględnieniem wysokich wymogów efektywności energetycznej (zwłaszcza standardu pasywnego i niskoenergetycznego) i zastosowaniem OZE,
- ograniczenia uciążliwości powierzchniowych źródeł zanieczyszczeń powietrza poprzez, m.in. rekultywację składowisk odpadów.

### 3. Polityka ochrony klimatu akustycznego

W planowaniu przestrzennym polityka klimatu akustycznego pokazuje skuteczne i możliwe do zrealizowania działania, które powinny zostać podjęte na obszarach, gdzie stwierdzono ponadnormatywne oddziaływanie hałasu. Jednym z wyzwań planowania przestrzennego jest minimalizowanie zarówno istniejących, jak i prognozowanych problemów ekologicznych, w tym również klimatu akustycznego. Perspektywiczne planowanie przestrzenne, uwzględniające aspekty ochrony przed hałasem, powinno dotyczyć przede wszystkim odpowiedniego lokalizowania obiektów, mogących stanowić źródła hałasu w bezpiecznej odległości od obszarów podlegających ochronie przed hałasem.

W celu poprawy ochrony klimatu akustycznego należy dążyć do:

- lokalizowania nowych budynków mieszkalnych poza zasięgiem uciążliwego hałasu drogowego lub wprowadzenie obowiązku zastosowania środków technicznych w budynkach zmniejszających uciążliwości do poziomów dopuszczalnych,
- eliminowania powstawania nowych kolizji funkcjonalnych i łagodzenia już istniejących konfliktów,
- zapewnienia odpowiedniego kształtu budynków oraz ich wzajemnej lokalizacji względem źródła emisji hałasu w celu uniknięcia odbić dźwięku pomiędzy zewnętrznymi przegrodami,
- tworzenia zasłoniętych przestrzeni wewnątrz osiedli, zagrodzonych elewacją od strony źródła hałasu, w celu uniknięcia kumulacji odbić dźwięku,
- sytuowania budynków prostopadle do źródeł hałasu w celu uniknięcia odbić fali dźwiękowych,
- wyznaczania i wspierania komunikacji rowerowej i pieszej,
- tworzenia stref z ograniczonym ruchem drogowym,
- minimalizacji uciążliwości związanych z oddziaływaniem hałasu na terenach niezagospodarowanych na etapie planowania przestrzennego poprzez strefowanie zabudowy, polegające na wprowadzaniu odpowiedniego zagospodarowania w zależności od istniejącego lub prognozowanego poziomu hałasu,

- skanalizowania tranzytowego ruchu samochodowego, w szczególności ruchu ciężkiego, na obwodnicach i trasach zabezpieczonych przed rozprzestrzenianiem się nadmiernego hałasu,
- zagospodarowania obszarów narażonych na uciążliwości akustyczne w sposób minimalizujący zasięg i wpływ negatywnego oddziaływania zabudowy niewrażliwej na hałas.

Ponadto, w ramach polityki ochrony klimatu akustycznego, wspiera się i promuje działania zmierzające do:

- kształtowania obszarów cichych w aglomeracji,
- wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej w postaci zwartych nasadzeń roślinności wielopiętrowej, opartej o gatunki zimozielone na styku zabudowy chronionej przed hałasem i źródłami uciążliwości,
- wspierania wymiany taboru autobusowego i tramwajowego na pojazdy niskopodłogowe, ekologiczne,
- zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych i okien budynków w pobliżu źródeł hałasu,
- ograniczenia natężenia ruchu samochodowego, w szczególności ruchu ciężkiego, w obrębie śródmieścia i na obszarach mieszkaniowych,
- zmniejszenia prędkości komunikacyjnej na drogach lokalnych i dojazdowych, na obszarach osiedli mieszkaniowych,
- stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych obniżających uciążliwość akustyczną komunikacji, w szczególności głównych tras komunikacyjnych oraz torowisk tramwajowych i kolejowych,
- ograniczenia na terenach zieleni parkowej poziomu hałasu poprzez, m.in. wprowadzenie strefowania zagospodarowania oraz zagęszczonych nasadzeń od strony źródeł hałasu,
- obniżania hałasu drogowego, np. obniżanie dopuszczalnej prędkości, zwężanie ulic, stosowanie tzw. cichego asfaltu, sadzenia drzew oraz zieleni niskiej i średniowysokiej.

#### 4. Polityka ochrony wód

W planowaniu przestrzennym polityka ochrony wód ma wspomóc bezpośrednie działania właściwych podmiotów w celu osiągnięcia planowanej czystości wód. Do degradacji wód powierzchniowych na obszarze miasta przyczyniają się przede wszystkim zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych, jak również zanieczyszczenia tranzytowe dostarczane wodami powierzchniowymi. Do zanieczyszczenia wód substancjami biogennymi (azotany, fosforany) przyczyniają się także spływy z pól uprawnych oraz nawożonych łąk i pastwisk.

W celu poprawy ochrony wód należy dążyć do:

- zachowania zasobów i zapewnienia wysokiej jakości wód,
- retencjonowania niezanieczyszczonych wód opadowych na obszarach zainwestowanych, m.in. poprzez zakładanie zbiorników wodnych i wykorzystywanie wód opadowych do nawadniania terenów zieleni,
- renaturalizacji zdegradowanych dolin rzecznych, szczególnie Ślęzy, Dobrej, Ługowiny i Brochówki.

Ponadto, w ramach polityki ochrony wód, wspiera się i promuje się następujące działania:

- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i podziemnych ze źródeł komunalnych, przemysłowych i rolniczych,
- określanie wpływu korzystania z wód i wykonywania urządzeń wodnych mających wpływ na stan wód i realizację celów środowiskowych,
- zwiększenie ochrony wód powierzchniowych poprzez likwidację niekontrolowanego odprowadzania ścieków, w tym inwentaryzacja źródeł zanieczyszczeń dopływających do wód powierzchniowych,

- uregulowanie i zwiększanie małej retencji wód opadowych,
- realizacja nowych połączeń do sieci kanalizacyjnej oraz rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- stosowanie rozwiązań technicznych służących do podczyszczania wód opadowych, w szczególności w zabudowie śródmiejskiej.

#### 5. Polityka ochrony złóż kopalin

Polityka ochrony udokumentowanych złóż kopalin ma wspomóc ich ochronę, wynikającą z ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowemu ich wykorzystaniu. Eksploatacja kopalin powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami koncesji, bez naruszania wartości przyrodniczych obszaru miasta. Działalność górnicza nie powinna więc powodować przekształceń naruszających równowagę w środowisku oraz powodować uciążliwości na terenach mieszkaniowych. Należy realizować obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

#### 6. Polityka ochrony gleb

Polityka ochrony gleb pokazuje skuteczne i możliwe do zrealizowania działania, których wdrożenie wpłynie na obniżenie poziomów zanieczyszczeń co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

Głównym celem tej polityki jest pomoc przy przywróceniu naruszonych standardów jakości gleby, a przez to poprawa warunków życia mieszkańców, podwyższenie standardów cywilizacyjnych oraz lepsza jakość życia w strefie.

W celu poprawy ochrony gleb należy dążyć do:

- utrzymania dużej powierzchni obszarów czynnych biologicznie, w postaci m.in. zieleni parkowej, w tym parków tematycznych lub arboretów, terenów zieleni rekreacyjnej i osiedlowej, nasadzeń towarzyszących ciągom komunikacyjnym i zabudowie,
- wprowadzania pasów zieleni wielopiętrowej, zimozielonej wzdłuż głównych dróg w celu ochrony gleb przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi,
- przeznaczania na cele rekreacyjne lub zagospodarowanie zielenią obszarów po wyrobiskach złóż kopalin oraz do rekultywacji nieczynnych składowisk odpadów komunalnych, przemysłowych i likwidacji nielegalnych składowisk odpadów.

Ponadto, w ramach polityki ochrony gleb, wspiera się i promuje:

- przywracanie funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej lub rolniczej na glebach zdegradowanych i zdewastowanych,
- zapobieganie erozji gleby i poprawę gospodarowania glebą,
- rekultywację terenów oraz gruntów zdegradowanych i zdewastowanych, w szczególności przemysłowych,
- remediację bądź działania naprawcze w związku z zanieczyszczeniem powierzchni ziemi.

#### 7. Polityka promieniowania elektromagnetycznego

W celu utrzymania bezpiecznego poziomu promieniowania elektromagnetycznego należy wspierać działania zmierzające do:

- skablowania linii wysokiego napięcia przebiegających przez obszary intensywnie zabudowane,
- optymalizacji miejsc lokalizacji nadajników bazowych telefonii komórkowych, w tym wykorzystywania istniejących lokalizacji do montażu nowych nadajników.

#### 8. Polityka ochrony przeciwpowodziowej

W planowaniu przestrzennym polityka ochrony wód ma wspomóc bezpośrednie działania właściwych podmiotów w celu osiągnięcia bezpieczeństwa powodziowego.

W celu poprawy bezpieczeństwa powodziowego należy dążyć do:

- realizacji działań przestrzennych zatrzymujących wody deszczowe w miejscach ich opadu poprzez racjonalną gospodarkę wodami opadowymi na terenach miejskich, podnoszenie lesistości zwiększającej retencyjność,
- nielokalizowania trwałej zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, drogi wodnej oraz wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto, w ramach polityki ochrony przeciwpowodziowej, wspiera się i promuje działania związane ze zwiększaniem retencyjności zlewni oraz efektywności urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego ograniczających skutki powodzi.

Regulacje prawne dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określa Ustawa Prawo wodne.

#### 9. Polityka zagrożeń nadzwyczajnych

W celu poprawy bezpieczeństwa należy dążyć do:

- unikania lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka awariami przemysłowymi; w przypadku lokalizacji takich zakładów należy dążyć do wyboru usytuowania minimalizującego skutki ewentualnej awarii dla innych form zagospodarowania,
- unikania lokalizacji obiektów, w których przebywa duża liczba ludzi, w sąsiedztwie obiektów zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowych,
- skrócenia i zmniejszenia liczby tras przewozu niebezpiecznych ładunków przez obszar miasta,
- dyslokacji z obszaru miasta miejsc postojowych, obsługujących pojazdy przewożące niebezpieczne ładunki.

#### 10. Polityka stref ochronnych ujęć wody pitnej

Obecnie źródłem wody dla Wrocławia są wody rzeki Oława i Nysa Kłodzka. Pobierana z Oławy woda surowa uzdatniania jest w dwóch wrocławskich zakładach produkcji wody: ZPW „Mokry Dwór” i ZPW „Na Grobli”. Do zakładu „Na Grobli” trafia woda po wstępnym oczyszczeniu (infiltracji) na wrocławskich terenach wodonośnych, a na „Mokry Dwór” – bezpośrednio z ujęcia na Oławie.

W celu ochrony jakości wód ujmowanych na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia ustanawia się strefę ochronną, dla której ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Dla ujęcia wód na wrocławskich terenach wodonośnych strefa ochronna została wyznaczona Rozporządzeniem nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. z 2013 r., poz. 918), zmienione Rozporządzeniem nr 13/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 18 września 2013 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2013 r., poz. 5029).

Strefę podzielono na teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 111,95 ha oraz teren ochrony pośredniej o powierzchni 2726,63 ha, dla których wyznaczono odrębne nakazy, zakazy i ograniczenia, mające na celu wykluczenie możliwości przedostawania się zanieczyszczeń do wód.

Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy, o których mowa w Ustawie Prawo wodne.

#### 11. Polityka ograniczonego użytkowania od lotniska

W stosunku do terenów przyległych do portu lotniczego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 3693 z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław-Strachowice. Granice obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie prognozowanych izolinii długotrwałego średniego poziomu

dźwięku A, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozporządzenie wprowadza również obowiązek spełnienia wymogów technicznych dotyczących budynków w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

W otoczeniu lotniska, czyli w odległości do 5 km od jego granicy oraz w rejonie podejść do lądowania regulacje prawne określa Ustawa Prawo lotnicze.

## 12. Polityka ochrony przyrody i różnorodności biologicznej

W odniesieniu do występujących na terenie Wrocławia form ochrony przyrody należy stosować przepisy prawne wynikające m.in. z Ustawy o ochronie przyrody. Należy respektować ustalenia przepisów powołujących poszczególne formy ochrony: plany zadań ochronnych obszarów Natura 2000, rozporządzenie dotyczące Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, uchwał powołujących użytki ekologiczne i pomniki przyrody. Ochronie podlegają również inne, dotąd nierozpoznane, elementy prawnie chronione, np. stanowiska chronionych roślin i zwierząt.

Do terenów o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i użytkowych, z punktu widzenia przydatności dla człowieka jako terenów rekreacyjnych, należy zaliczyć wszystkie lasy, doliny rzeczne oraz tereny zieleni urządzonej, a więc parki, zieleńce, skwery, ogrody, aleje, zbiorniki wodne, doliny małych cieków i inne. Tereny te powinny tworzyć spójny i ciągły system zieleni miejskiej. Powinny być chronione przed zabudową i pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze.

Zagospodarowanie terenu miasta nie powinno naruszać stabilności naturalnych ekosystemów oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych.

Istotne jest również zachowanie połączeń przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi obszarami. W tym zakresie ważne będzie takie planowanie nowej zabudowy, aby w możliwie jak najszerszym zakresie pozostawić tereny wypełnione różnorodnymi formami zieleni. Dzięki tak powstałym lokalnym korytarzom ekologicznym możliwy będzie przepływ gatunków i genów, a także zasilenie w składniki biotyczne z terenów znajdujących się poza terenem miasta.

## 13. Polityka rolnicza

Na obszary rolnicze składają się grunty orne, sady, łąki i pastwiska. Na obszarze Wrocławia położone są głównie na obrzeżu, w zachodniej, południowo-zachodniej, południowej, północno-wschodniej i północnej części miasta. Rozwój miasta przyczynia się do zabudowy terenów rolniczych. Na obszarze miasta zlokalizowane są liczne gospodarstwa rolnicze, ogrodnicze oraz działki specjalne produkcji rolniczej.

Tereny rolnicze posiadają walory przyrodniczo-krajobrazowe i włącza się je do systemu obszarów przyrodniczych miasta. Jest to uzasadnione zarówno z punktu widzenia korzyści ekonomicznych, jak i funkcjonalnych, kulturowych, ekologicznych, społecznych oraz edukacyjnych.

Potencjalne korzyści utrzymania terenów rolniczych w mieście to:

- w aspekcie ekonomicznym – produkcja żywności, karmy dla zwierząt, surowców energetycznych, roślin ozdobnych, zaspokajanie lokalnego i regionalnego popytu na produkty rolne,
- w aspekcie społecznym – możliwość bezpośredniego nabywania zdrowej żywności u lokalnych producentów, możliwość rekreacji, edukacji, integracji społecznej na odpowiednio zaaranżowanych terenach rolniczych, podnoszenie kulturowej jakości i wartości przestrzeni,
- w aspekcie ekologicznym – ochrona i regeneracja środowiska – gleb, wód, powietrza, wiązanie dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>) przez uprawianą roślinność, zatrzymywanie wód opadowych w gruncie, zachowanie klinów przewietrzających miasto.

Rolnictwo wnosi do całościowego obrazu miasta własne bogactwo form i układów przestrzennych. Flora i fauna mają unikalny wpływ na różnorodność krajobrazów miejskich. Korzyści dla mieszkańców to dostęp do lokalnych produktów rolnych, możliwość kontaktów i obcowania

z kulturą wiejską, dodatkowe tereny i nowe formy wypoczynku, pozytywny wpływ na klimat miasta poprzez zachowanie przestrzeni otwartych.

W ramach polityki rolniczej wspiera się działania polegające na:

- kształtowaniu proekologicznego rolnictwa miejskiego z ograniczonym wykorzystaniem chemicznych środków ochrony roślin,
- kształtowaniu przyjaznego człowiekowi i innym organizmom żywym krajobrazu terenów rolniczych,
- kształtowaniu terenów rolniczych jako przestrzeni sprzyjającej wypoczynkowi i rekreacji,
- zachowaniu terenów rolniczych jako naturalnych kanałów nawietrzających, przyczyniających się do regeneracji powietrza oraz zapobieganiu powstawania smogu,
- kształtowaniu krajobrazu rolniczego z zachowaniem różnorodności ekosystemów, zwłaszcza na obszarach chronionych, i walorów kulturowych,
- ograniczaniu wysokotowarowego rolnictwa i hodowli.

## 6.7 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





**POLITYKA RZECZNA**



## Rozdział 7. POLITYKA RZECZNA

### 7.1 Wstęp

W strukturze Wrocławia doliny rzeczne i liczne kanały tworzą bogaty krajobraz nierozzerwalnie związany z tradycją i rozwojem miasta. Przenikają się w nim różnorodność przyrodnicza i dziedzictwo kulturowe. Ze względu na nadrzeczne położenie oraz liczne mosty i kładki w mieście Wrocław jest często określany jako „Wenecja północy”. Wrocławski system wodny jest rzadkim w Polsce przykładem bardzo bliskiego, obustronnego kontaktu tkanki śródmiejskiej z korytem dużej rzeki. Odra, druga rzeka w Polsce, ma ogromne znaczenie społeczno-gospodarcze dla miasta – wpływa na rozwój biznesu, integrację społeczną oraz kształtowanie przestrzeni miasta. Istotne znaczenie dla formowania struktury przestrzennej mają również inne rzeki Wrocławia: Oława, Ślęza, Bystrzyca, Widawa oraz mniejsze – Ługowina i Dobra. Lokalnie odgrywają one ważną rolę w rozwoju jednostek urbanistycznych. Dzięki walorom środowiskowym i przyrodniczym nabierają coraz większego znaczenia w poprawie jakości życia. W przyszłości mniejsze rzeki Wrocławia mogą lepiej zaspakajać potrzeby mieszkańców związane z codzienną rekreacją i wypoczynkiem. System rzeczny organizuje przestrzeń przyrodniczą, kulturową i gospodarczą oraz integruje społeczność, stając się niebieskim szkieletem miasta. Stanowi jednak spore wyzwanie, gdy chodzi o ochronę przed negatywnymi skutkami zjawisk ekstremalnych np. w przypadku powodzi i suszy.

W latach 50.–60. XX w. na Odrze prężnie rozwijała się żegluga śródlądowa, szczególnie w sferze przemysłowej i turystycznej. Nabrzeża skupiały aktywność sportowo-rekreacyjną. Wiele obiektów przetrwało do dnia dzisiejszego. Od lat 70.–90. ubiegłego wieku, standard zamieszkiwania nad rzekami uległ obniżeniu. Dziś obszary te ponownie znalazły się w kręgu zainteresowań mieszkańców. Rzeka stała się również miejscem prowadzenia lokalnych działalności usługowych.

Obecna aktywizacja najbardziej dostępnych fragmentów rzek daje motywację do dalszych działań i wspierania rozwoju funkcjonalnego dolin rzecznych. Powstają warunki do kształtowania i wzmacniania tożsamości miasta nadrzecznego.

Ze względu na rosnące znaczenie rzek w życiu codziennym wrocławian przeprowadzono analizę dostępności do ich brzegów. Wyniki analizy wykazały, że w zasięgu 1 km od brzegów znajduje się ok. 21% mieszkańców, a w zasięgu 2 km – ok. 53% mieszkańców. Badania te wykazały, że największą dostępnością charakteryzuje się Odra i Oława, a następne w kolejności są: Ślęza, Bystrzyca i Widawa.

Kierunki polityki rzecznej przedstawiono na rys. nr 10 *Studium*.

### 7.2 Diagnoza

#### 1. Wielofunkcyjna Odra

Dolina Odry wyróżnia się jako silna oś w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia. Skupia i organizuje przestrzeń zurbanizowaną i przyrodniczą, kształtuje strukturę społeczno-gospodarczą. Odra buduje tożsamość Wrocławia jako miasta nadrzecznego. Jest najważniejszym elementem Wrocławskiego Węzła Wodnego, jednego z większych systemów dróg wodnych na obszarach aglomeracji miejskich w Europie. Wrocławski fragment Odry jest strategicznym punktem na mapie europejskich szlaków wodnych i ma ogromny potencjał do rozwoju żeglugi śródlądowej. Międzynarodowe połączenia ze Sprewą, Łabą, Renem i Rodanem mają ogromne znaczenie w rozwoju turystycznym i gospodarczym miasta. Wrocławski Węzeł Wodny obejmuje m.in. Kanał Opatowicki ze śluzą Opatowice, jaz Opatowice, Starą Odrę Wrocławską z jazem Szczytniki, Górną Odrę ze śluzą Szczytniki, Śródmiejski Węzeł Wodny ze śluzami Mieszczańską i Piaskową, Dolną Odrę Wrocławską z Portem Miejskim, Kanał Miejski ze śluzą Miejską oraz Przeładownią Elektrociepłowni Wrocław, Kanał Powodziowy z jazami Bartoszowice i Zacisze, Kanał Żeglugowy ze śluzami Bartoszowice i Zacisze, Kanał Różanka ze śluzą Różanka, Port Popowice i zimowiska Osobowice I i Osobowice II oraz stopień wodny Rędzin. Na odcinku Odry przepływającej przez Wrocław zlokalizowane są strategiczne budowle hydrotechniczne, w tym Kanał Powodziowy, zapewniające główne zabezpieczenie miasta

przed powodzią. Dolina Odry stanowi również pokaźny zasób terenów objętych ochroną Natura 2000 z cennymi siedliskami fauny i flory. Jest ważnym elementem systemu otwartych terenów zieleni w mieście.

Cechami wyróżniającymi Odrę spośród pozostałych rzek wrocławskich są wielofunkcyjność, kulturotwórczość i żeglowność na skalę międzynarodową. Cechy te sprawiają, że największa rzeka na Dolnym Śląsku jest przykładem silnie rozpoznawalnej przestrzeni, miejscem integracji i realizacji wielu aktywności biznesowych w sektorze gospodarczym. Odra determinuje krajobraz miasta i jest ważnym elementem dziedzictwa kulturowego. Odrę pod względem funkcjonalnym można podzielić na północną i południową strefę przyrodniczą oraz silnie zurbanizowaną część centralną. Rozległe tereny zieleni na wysokości Rędzina, Osobowic i Opatowic wraz z doliną Oławy są enklawą środowiska naturalnego i potencjałem do realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej. Część centralna Odry, kolebka historycznego miasta, wpływa na kształt współczesnego Wrocławia. Prezentuje około 100 km bulwarów i nabrzeży oraz ponad 100 zabytków budowli hydrotechnicznych i obiektów obsługujących działalność nadrzeczną, takich jak: kanały, porty, mariny i przystanie. Do głównych wyzwań tego obszaru należy niewystarczająca do rozwoju turystyki i gospodarki infrastruktura techniczna, w tym związana z transportem wodnym, braki w zagospodarowaniu terenów nadrzecznych, a na niektórych odcinkach również słaba dostępność brzegowa.

## 2. Mieszkaniowo-wypoczynkowa Ślęza

Ślęza przepływa przez zachodnią część Wrocławia. Jej ujście do Odry znajduje się za Stopniem Wodnym Rędzin. Nurt rzeki jest mocno uregulowany, a na całej długości w mieście rzeka jest obwałowana. Ślęza stanowi oś, wzdłuż której zostały ulokowane duże osiedla mieszkaniowe Wrocławia tj.: Maślice, Pilczyce, Kuźniki, Nowy Dwór, Muchobór Mały i Muchobór Wielki, Grabiszyn, Oporów, Krzyki, Klecina, Partynice. Funkcja mieszkaniowa jest wzbogacona przez liczne obszary i obiekty związane ze sportem i rekreacją usytuowane w sąsiedztwie Ślęzy. W dolinie Ślęzy znajdują się liczne świadectwa bytowania tu w przeszłości plemion i prehistorycznych zwierząt. W czerwcu 1994 r. w rejonie ulic Harcerskiej i Jordanowskiej natrafiono na dobrze zachowany cios mamuta.

Dolina Ślęzy stanowi ważny obszar, w którym możliwe jest stworzenie atrakcyjnej przestrzeni do wypoczynku codziennego, w szczególności dla mieszkańców osiedli skupionych wzdłuż rzeki. W celu efektywnego wykorzystania terenów nadrzecznych poprawy wymagają ciągłość i spójność ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż rzeki. Istnieje potrzeba zwiększenia liczby połączeń pomiędzy brzegami i zwiększenia bioróżnorodności tego obszaru.

## 3. Sportowo-rekreacyjna Oława

Oława jest jednym z ważniejszych dopływów środkowej Odry. Jej ujście znajduje się w centrum Wrocławia, w okolicy mostu Grunwaldzkiego. Rzeka pełni ważną funkcję dla miasta — stanowi główne źródło wody pitnej.

Oława jest bogatym przyrodniczo łącznikiem pomiędzy centrum i wschodnimi przedmieściami Wrocławia. Wzdłuż Oławy położone są tereny i obiekty związane ze sportem i rekreacją.

W granicach miasta rzekę pod względem funkcjonalnym można podzielić na odcinek północny zurbanizowany — od mostu Rakowieckiego do ujścia rzeki, część środkową o wysokich walorach przyrodniczych — od mostu Rakowieckiego do terenów wodonośnych oraz część południową — tereny wodonośne.

Do głównych wyzwań tego obszaru należy niewystarczająca do rozwoju turystyki infrastruktura techniczna, w szczególności na odcinku pomiędzy mostem Oławskim a mostem Rakowieckim.

## 4. Agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra

Widawa jest prawym dopływem Odry. Przepływa przez północno-wschodnią część Wrocławia. Jej ujście znajduje się przy północnej granicy Wrocławia. Widawa odgrywa ważną rolę w systemie ochrony przeciwpowodziowej miasta. Została włączona do WWW poprzez kanał ulgi

Odra–Widawa w celu przeprowadzania zrzutów wody z Odry. Dolina rzeki ma głównie charakter rolniczy i leśny. Dobra zwana również Widawką jest prawostronnym dopływem rzeki Widawy.

Głównym wyzwaniem tego obszaru jest zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne z uwzględnieniem funkcji przeciwpowodziowej.

#### 5. Przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca

Bystrzyca jest lewym dopływem Odry i przepływa przez zachodnią część Wrocławia. Jej ujście znajduje się przy północnej granicy miasta. Bystrzyca wyróżnia się jako rzeka o bardzo wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych. Dolina Bystrzycy jest obszarem w niewielkim stopniu przekształconym przez człowieka. W dolinie rzeki zachowały się liczne meandry i starorzecza. Wzdłuż Bystrzycy występuje wiele cennych gatunków flory i fauny. Wyjątkowy obszar doliny Bystrzycy został objęty ochroną poprzez utworzenie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy.

Obszar doliny Bystrzycy nie jest dostatecznie zagospodarowany turystycznie. Istnieje niewielka liczba szlaków turystycznych, a baza turystyczna jest słabo rozwinięta. Dolina Bystrzycy ma duży potencjał, który można wykorzystać do zorganizowania wypoczynku weekendowego.

### 7.3 Cele

Polityka rzeczna zakłada rozwój wrocławskich dolin rzecznych zgodnie z określonymi profilami, które sformułowane zostały na podstawie uwarunkowań, aktualnych analiz i inwentaryzacji urbanistycznej. Charakterystyka i funkcja każdej z rzek w mieście stały się podstawą do dalszego przestrzennego rozwoju i odpowiedzią na dzisiejsze potrzeby, związane z użytkowaniem terenów nadrzecznych. Wykonana odcinkowa analiza funkcjonalno-przestrzenna dolin rzek doprowadziła do wskazania sektorów funkcjonalnych jako obszarów wpływu zewnętrznej funkcji na linię brzegową. Sektory stały się natomiast bazą do określenia najważniejszych celów i zadań do realizacji w dziedzinach: gospodarki, dziedzictwa kulturowego, rekreacji, sportu i wypoczynku, ochrony środowiska, a także zasad kształtowania obszarów zabudowanych, znajdujących się w sąsiedztwie rzek. Zaproponowane cele i zadania mają swoje odzwierciedlenie na rys. nr 10 *Studium* w postaci wskazanych obiektów: baz sportowo-rekreacyjnych, marin, przystani, przenosek, slipów, obiektów sportowych, kąpielisk, obszarów: plaż, Portu Miejskiego, rezerwy pod port oraz sektorów funkcjonalnych, zlokalizowanych przy wodzie lub na wodzie. Rys. nr 10 *Studium* zawiera zarówno elementy istniejącej, jak i planowanej infrastruktury rzecznej, uwzględniając interakcję rzeki z otoczeniem.

Wyznacza się pięć zasadniczych celów polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących rozwoju dolin rzecznych Wrocławia:

- kształtowanie i wzmacnianie tożsamości miasta nadrzecznego,
- kształtowanie charakteru zabudowy nadrzecznej,
- ochrona środowiska naturalnego dolin rzecznych,
- organizacja przestrzeni do aktywnego wypoczynku dla mieszkańców i turystów,
- rozwój żeglugi w kontekście gospodarczym i turystyczno-rekreacyjnym.

Realizacji tych celów służą zadania szczegółowo rozpisane w podrozdziale 7.4. niniejszego rozdziału.

### 7.4 Polityka sektorowa

Kierunki rozwoju dolin rzecznych we Wrocławiu zakładają ich rozwój zgodnie z określonymi profilami i sektorami. W odpowiednich sektorach zdefiniowano cele i zadania do realizacji w dziedzinach: gospodarki, dziedzictwa kulturowego, rekreacji, sportu i wypoczynku, ochrony środowiska, a także zasady kształtowania obszarów zabudowanych, znajdujących się w sąsiedztwie rzek.

1. Sektor wielofunkcyjny – Centrum – kształtowanie obszarów nadrzecznej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Śródmieściu

Najważniejszym celem w tym obszarze jest kształtowanie charakteru zabudowy nadrzecznej. W ramach kształtowania charakteru zabudowy nadrzecznej:

- dla zabudowy nadbrzeżnej, zlokalizowanej przy korycie rzeki należy dążyć do:
  - lokalizacji zabudowy w obszarach zurbanizowanych, na wysokim brzegu z możliwością wykreowania pasażu, bulwaru, uliczki handlowej lub ciągu pieszo-rowerowego, będących częścią systemu nadrzecznych tras,
  - wykorzystania dawnych obiektów przemysłowych i budowli hydrotechnicznych na cele mieszkaniowe lub usługowe,
  - ochrony cennych widoków urbanistycznych i przyrodniczych,
- dla obiektów pływających należy dążyć do:
  - lokalizowania obiektów pływających o funkcji mieszkaniowej (preferowanej w szczególności w dawnych zimowiskach barek Osobowice I i Osobowice II oraz w basenie Portu Popowice) z uwzględnieniem możliwości funkcjonowania planowanych marin,
  - zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, takiej jak: dojazd, dojście, media, parkingi,
  - ochrony krajobrazu poprzez ustalenie parametrów zabudowy na wodzie, niekolidujących z gabarytami obiektów zabytkowych w otoczeniu oraz cennymi osiami widokowymi urbanistycznymi i korytarzami przyrodniczymi,
  - uwzględnienia płynności ruchu w Kanale Żeglutowym.

## 2. Sektor kulturowy – ochrona i budowa dziedzictwa kulturowego miasta nadrzecznego

Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. stwierdza, że krajobraz jest ważnym elementem jakości życia i utrzymania tożsamości współczesnych społeczeństw, zatem jest częścią niezbędną do harmonijnego rozwijania się jednostek osiedleńczych. W procesie ekspansji nie należy jednak zapominać, że gospodarowanie krajobrazem oznacza zarówno działanie na rzecz zrównoważonego rozwoju, jak i potrzebę ochrony krajobrazu, czyli utrzymania ważnych wartości dla ogółu i harmonizowania zmian wynikających z przemian społecznych, gospodarczych i rodowiskowych. Historycznie wrocławskie rzeki były bliskie ludziom. Liczne stanowiska archeologiczne rozsiane wzdłuż brzegów rzek świadczą o osadnictwie dawnych kultur plemiennych. Mimo zmieniających się potrzeb ludzi i sposobu wykorzystania rzek, doliny rzeczne we Wrocławiu w dalszym ciągu mają ogromny potencjał rozwoju, kapitał ekonomiczny i kulturowy.

Dlatego do najważniejszych celów w tym obszarze należą: odbudowa tożsamości i poczucia więzi mieszkańców z tradycją miasta nadrzecznego oraz ochrona i kształtowanie krajobrazu dolin rzecznych.

W ramach odbudowy tożsamości i poczucia więzi mieszkańców z tradycją miasta nadrzecznego, należy dążyć do:

- zamieszkiwania nad rzeką (określenie sektorów funkcjonalnych w dolinach rzek i możliwych sposobów wykorzystania terenów nadrzecznych),
- promowania wielofunkcyjności terenów nadrzecznych,
- przygotowania infrastruktury niezbędnej do realizacji wydarzeń służących integracji społeczności,
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytkach związanych z rozwojem miasta nad rzeką oraz ich znaczeniu dla historii i kultury Wrocławia,
- wspierania tradycji wrocławskich sportów wodnych,
- utworzenia rzeczno-systemu informacji przestrzennej dotyczącej kultury i tradycji życia nad rzeką,
- kształtowania funkcji integracyjnej w regionie, przy założeniu, iż rzeki łączą, a nie dzielą.

W ramach ochrony i kształtowania krajobrazu dolin rzecznych, należy dążyć do:

- zacieśniania relacji przestrzennych pomiędzy środowiskiem naturalnym rzek a obszarami zurbanizowanymi poprzez tworzenie systemu obszarów i obiektów

w dolinach rzecznych służących rozwojowi kultury i tradycji miasta nadrzecznego poprzez:

- kreowanie tras kulturoznawczych, sportowo-rekreacyjnych i wodnych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem lepszej dostępności i ciągłości przestrzeni dla pieszych i rowerów,
- sprzyjanie powstawaniu nadrzecznych muzeów żeglugi śródlądowej, parków tematycznych popularyzujących dzieje życia mieszkańców nad rzeką oraz wartości przyrodniczej rzek,
- identyfikowanie ważnych miejsc w mieście, wykorzystując przebieg i charakterystykę rzek,
- rozwinięcie powiązań osiedli mieszkaniowych ze środowiskiem rzeczonym, w tym szczególnie rozwinięcie funkcji rekreacji codziennej,
- określenia zasad zagospodarowania przestrzeni w obszarach cennych kulturowo poprzez:
  - kształtowanie, eksponowanie, wzmacnianie osi i rozwinięć widokowych,
  - kształtowanie powiązań z obszarami zabytkowej zabudowy historycznej, założeń parkowych oraz obiektów związanych z tradycją, kulturą i historią miasta,
  - tworzenie ciągów pieszo-rowerowych, bulwarów, promenad i zejść do wody,
  - tworzenie kulturowych tras wodnych,
  - udostępnienie otwartych przestrzeni nadrzecznych,
  - budowanie świadomości racjonalnego wykorzystania dóbr terenów nadrzecznych,
  - ochronę terenów cennych przyrodniczo z ograniczeniem dostępu,
- modernizacji i udostępniania wartościowych obiektów hydrotechnicznych, obiektów żeglugi śródlądowej oraz obiektów związanych z tradycją wrocławskich sportów wodnych poprzez:
  - wykorzystanie przepraw pieszo-rowerowych na jazach i śluzach, w szczególności na jazach Szczytniki, Psie Pole i Różanka oraz śluzie Opatowice,
  - udostępnienie turystyczne w celach edukacyjnych części istniejących elektrowni wodnych na Odrze, Bystrzycy i Ślęzie,
  - umożliwienie nadania nowej lub dodatkowej funkcji obszarom i obiektom będącym dawnymi obszarami infrastruktury wodnej,
  - modernizację i rozwój kompleksów sportowo-rekreacyjnych Niskie Łąki nad Oławą oraz Różanka na Odrze jako miejsc sportów wodnych z długą tradycją,
  - zachowanie i rozwój toru wioślarskiego na Kanale Powodziowym Odry oraz rozwijanie innych sportów wodnych,
  - wspieranie możliwości cumowania historycznych jednostek pływających o charakterze muzealnym,
- odbudowania tradycji żeglugi śródlądowej i jej obsługi w ramach rozwoju przemysłu i turystyki poprzez:
  - wspieranie szkolnictwa profesjonalnego żeglugi śródlądowej,
  - wspieranie stanic, przystani i marin związanych z edukacją żeglarską,
  - kształtowanie systemu obiektów obsługi użytkowników tras wodnych.

### 3. Sektor aktywności gospodarczej – stymulacja aktywności gospodarczej rzek we Wrocławiu

Ze względu na swoją specyfikę Odra ma szansę zająć ważne miejsce w systemie transportu wodnego Europy Środkowej. Dzięki Odrze Wrocław ma szansę na zaistnienie jako miasto portowe w międzynarodowym systemie śródlądowych dróg wodnych oraz na intensywny rozwój w tym zakresie. Ponadregionalna Strategia Rozwoju Polski Zachodniej 2020, w której główną osią makroregionu jest właśnie rzeka Odra, zakłada docelową modernizację koryta do IV klasy żeglowności na całej jej długości dla potrzeb transportu, ochrony przeciwpowodziowej i turystyki

wodnej. Działania te pozwolą na pełne wykorzystanie dotacji płynących z europejskich programów związanych z Transeuropejską Siecią Transportową (TEN-T), a także uczestnictwo w Europejskim Porozumieniu w sprawie Głównych Śródlądowych Dróg Wodnych o Międzynarodowym Znaczeniu, a w następstwie wprowadzenie Odry do strategicznej sieci europejskich wodnych dróg transportowych. Aby przygotować się na otwarcie nowych możliwości, Wrocław analizuje i wdraża projekty związane z aktywizacją rzek i terenów nadrzecznych. Działania te (konsultacje, debaty, współpraca z przedsiębiorcami oraz z instytucjami i urzędami państwowymi prowadzą do określenia najważniejszych potrzeb z punktu widzenia mieszkańców, turystów i przedsiębiorców.

Do najważniejszych celów w tym obszarze należą: ożywienie transportu na Odrze wraz z przywróceniem tradycji i szkolnictwa żeglugi śródlądowej we Wrocławiu, ożywienie ruchu turystycznego w całym systemie rzeczonym i w różnej skali działalności oraz wykorzystanie rzek do produkcji energii (OZE) z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

W ramach ożywienia transportu na Odrze, należy dążyć do:

- podniesienia żeglowności Odrzańskiej Drogi Wodnej (ODW) do IV klasy,
- wspierania powiązań ODW z innymi szlakami wodnymi – połączenia Odra–Łaba–Dunaj lub alternatywnego połączenia z Dunajem poprzez rzekę Wag,
- ochrony i rozwoju funkcji portowej na Odrze, poprzez podtrzymanie funkcji portowej na terenie istniejącego portu w rejonie ul. Kleczkowskiej we Wrocławiu oraz utrzymanie rezerwy pod nową lokalizację portu rzeczno na Odrze w rejonie Rędzina oraz zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej tych terenów,
- wykształcenia multimodalnego portu na Odrze w rejonie Rędzina,
- powiązania ODW oraz regionalnych i lokalnych szlaków wodnych z istniejącymi terenami aktywności gospodarczej oraz potencjalnymi terenami, które mogą wykorzystywać koryto rzeki w celach transportowych,
- wspierania i rozwoju działalności stoczni rzecznych na Odrze, w szczególności istniejącej stoczni w rejonie ul. Kazimierza Michalczyka,
- zapewnienia odpowiednich parametrów przepraw mostowych pozwalających na swobodny przepływ jednostek pływających,
- udrożnienia tras wodnych w miejscach lokalizacji obiektów inżynierii wodnej (śluzy, jazy i inne),
- rozwoju transportu towarowego na Odrze jako alternatywy dla ruchu kołowego i kolejowego, który zapewnia mniejszą emisję CO<sub>2</sub> i ograniczy hałas (dane: Niemiecki Instytut Energii i Środowiska),
- reaktywowania szkolnictwa żeglugowego we Wrocławiu.

W ramach ożywienia ruchu turystycznego na rzekach Wrocławia, należy dążyć do:

- wspierania organizacji pasażerskiego portu na rzece Odrze w centrum Wrocławia,
- wspierania działań związanych z udrożnieniem tras wodnych, w miejscach lokalizacji obiektów inżynierii wodnej (śluzy, jazy i inne urządzenia hydrotechniczne, w szczególności śluzy Mieszczańskiej),
- wspierania organizacji jak największej liczby marin, przystani, punktów cumowania, punktów drobnych usług na i przy rzekach, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań środowiskowych, funkcjonalnych oraz kompozycyjnych,
- organizacji nowych baz sportowo-rekreacyjnych oraz reaktywację dawnych kąpielisk nad rzekami Wrocławia wraz z poprawą dostępności tych terenów,
- powiązania ODW z innymi szlakami wodnymi niższej klasy – regionalnymi oraz lokalnymi,
- oznakowania i wytyczania szlaków kajakowych na rzekach oraz szlaków pieszych i rowerowych biegnących wzdłuż rzek,
- promocji sportów wodnych poprzez utworzenie punktu informacji o turystyce wodnej (informacje praktyczne o szlakach wodnych, miejscach postojów, koniecznych uprawnieniach, punktach wypożyczeń jednostek wodnych i sprzętu wodnego, przepisach poruszania się po wodach).

W ramach wykorzystania rzek do produkcji energii (OZE), należy dążyć do:

- lokalizowania małych elektrowni wodnych (MEW) w korytach rzek przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań środowiskowych oraz funkcjonalnych,
- stworzenia warunków do rozwoju MEW w oparciu o lokalne uwarunkowania środowiskowe, funkcjonalne oraz kulturowe.

#### 4. Sektor mieszkaniowy – kształtowanie obszarów osiedli mieszkaniowych nadrzecznych (w tym także sport i rekreacja, wypoczynek codzienny w skali lokalnej dla osiedla)

Rzeka stanowi historyczną oś rozwoju struktury miasta. Na przestrzeni lat jej rola ulegała zmianie. Waga funkcji gospodarczej i przemysłowej przenosi się na rekreację, wypoczynek i usługi towarzyszące zamieszkiwaniu. Wyzwaniem dla postępującej urbanizacji w dolinach rzek jest umiejętne kształtowanie terenów zabudowanych przy uwzględnieniu ochrony przeciwpowodziowej i ochrony środowiska przyrodniczego.

Do najważniejszych celów w tym obszarze należą: rozwój powiązań jednostek mieszkaniowych z dolinami rzek, kształtowanie charakteru zabudowy nadrzecznej, wykorzystanie buforów między osiedlami a korytem rzek do celów wypoczynku codziennego, wykorzystanie potencjału najmniejszych cieków do budowania codziennych ważnych relacji przestrzennych i społecznych między osiedlami.

W ramach rozwoju powiązań jednostek mieszkaniowych z dolinami rzek, należy dążyć do:

- zapewnienia częstych i czytelnych powiązań obszarów zabudowanych z trasami nadrzecznymi, łakami rekreacyjnymi, parkami nadrzecznymi i inną zielenią nadrzeczną,
- zapewnienia powiązań centrów lokalnych oraz przestrzeni publicznych z zielenią nadrzeczną.

W ramach kształtowania charakteru zabudowy nadrzecznej oddzielonej buforem, należy dążyć do:

- kreowania zabudowy zintegrowanej ze środowiskiem przyrodniczym dolin rzecznych poprzez bufor,
- uwzględnienia potencjalnego okresowego zalewania.

W ramach wykorzystania buforów między osiedlami a korytem rzeki, należy dążyć do:

- lokalizowania w buforach funkcji sportowo-rekreacyjnej, przyrodniczo-edukacyjnej wraz z drobnymi usługami im towarzyszącymi (mała gastronomia i handel, wypożyczalnie sprzętu sportowego) w celu zaspokajania potrzeb wypoczynku, sportu i rekreacji codziennej,
- uwzględnienia okresowego zalania buforów i związaną z tym koniecznością realizacji odpornych lub mobilnych obiektów i urządzeń sportowych lub małej architektury,
- kształtowania miejsc integracji społecznej i rozwoju kultury społeczności lokalnych,
- wykorzystania istniejących zatok lub nieczynnych budowli hydrotechnicznych jako elementów zagospodarowania terenów zieleni dla osiedli.

W ramach wykorzystania potencjału mniejszych cieków do budowania codziennych ważnych relacji przestrzennych i społecznych między osiedlami, należy dążyć do:

- uwzględnienia w zagospodarowaniu osiedli miejsc małej retencji,
- kształtowania bioróżnorodności przyrodniczej jako waloru jakości środowiska oraz estetyki krajobrazu,
- wykorzystania małych cieków do powiązań międzyosiedlowych i rozwoju wzdłuż nich tras pieszo-rowerowych,
- kreowania przestrzeni publicznych wyposażonych w małą architekturę.

#### 5. Sektor sportowo-rekreacyjny – wykorzystanie rzek do rekreacji, wypoczynku i rozwoju turystyki (w rozumieniu ponadlokalnym jako sportu dla dzielnicy)

Po wydarzeniach wielkiej powodzi z 1997 r. miasto i jego użytkownicy powracają do aktywności w dolinach rzecznych. Obecność rzek we Wrocławiu w sposób znaczący wpływa na

podniesienie atrakcyjności turystycznej miasta. Mieszkańcy i inwestorzy postrzegają rzeki nie tylko jako źródło zaspokajania potrzeb gospodarczych, ale także jako miejsce rekreacji, wypoczynku, miejsca uprawiania sportów wodnych i spędzania wolnego czasu. Prowadzone działania związane z gospodarowaniem wodami mają wpływ na definiowanie charakteru miasta i tworzenie przestrzeni publicznych, które stają się wizytówką Wrocławia. Duże nakłady inwestycyjne w ramach modernizacji Wrocławskiego Węzła Wodnego oraz przekształceń nabrzeży mają obecnie wpływ na dynamiczny rozwój sektora turystycznego i polepszenie szeroko rozumianej infrastruktury rzecznej. Zmiany w tym sektorze wiążą się z podwyższeniem standardu zamieszkiwania we Wrocławiu.

W polityce rozwoju terenów nadrzecznych ważnym zadaniem staje się racjonalne wykorzystanie walorów dolin rzecznych. Jest to odpowiedź na zwiększające się potrzeby użytkowników, ale z poszanowaniem środowiska naturalnego i uwzględnieniem ochrony przeciwpowodziowej.

Do najważniejszych celów w tym obszarze należą: polepszenie dostępności oraz ciągłości dojazdów do rzek oraz podnoszenie jakości istniejącej i kształtowanie nowej infrastruktury turystycznej.

W ramach polepszenia dostępności oraz ciągłości dojazdów do rzek, należy dążyć do:

- tworzenia nowych kładek pieszych i rowerowych,
- tworzenia miejsc turystycznych przepraw promowych, umożliwiających sezonowe wsparcie sektora turystycznego, w szczególności na odcinkach Odry w rejonie Pracz Odrzańskich i Rędzina,
- wzbogacania istniejących przepraw drogowych i kolejowych o podwieszone trasy piesze i rowerowe, w szczególności w rejonie osiedli Kleczków i Różanka,
- kształtowania nowych i modernizacji istniejących ciągów pieszo-rowerowych oraz bulwarów wzdłuż rzek dla osiągnięcia ciągłości przemieszczania się,
- kształtowania czytelnych stref wejściowych na wały, w szczególności w bliskim sąsiedztwie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
- kształtowania systemu powiązań przy udziale transportu publicznego w celu połączenia ich z turystycznym transportem rzeczny,
- kształtowania parkingów przyrzecznych dla zaspokajania potrzeb postoju i wyładunku sprzętu wodnego oraz realizacji idei Parkuj&Płyń,
- udostępnienia zatok i akwenów do celów sportu i rekreacji, w szczególności w dolinie Odry w rejonie osiedli: Pracz Odrzańskie, Kozanów, Popowice, Szczepin, Dąbie, w dolinie Oławy w rejonie osiedla Mokry Dwór, w dolinie Bystrzycy w rejonie osiedli Leśnica i Stabłowice, w dolinie Ślęzy w rejonie osiedli Maślice i Pilczyce,
- modernizacji i polepszenia przepustowości spływu na śluzach, w szczególności śluzy Mieszczańskiej.

W ramach podnoszenia jakości istniejącej i kształtowania nowej infrastruktury turystycznej, należy dążyć do:

- kształtowania rozwoju obiektów żeglugi śródlądowej obsługującej sektor turystyczny poprzez:
  - wspieranie międzynarodowego ruchu turystycznego – Odrzańskiej Drogi Wodnej,
  - utworzenie portu obsługi pasażerskiej,
  - tworzenie marin i przystani w celu zwiększenia liczby miejsc cumowania różnej wielkości jednostek pływających wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - tworzenie slipów – miejsc postoju i wyładunku turystycznego sprzętu wodnego,
  - tworzenie obiektów noclegowych, gastronomicznych, miejsc biwakowania i kempingów przy wodzie, w szczególności w rejonie Pracz Odrzańskich, Maślic, Niskich Łąk oraz Kłokoczyc,

- tworzenie stacji paliw, obiektów napraw, obiektów wypożyczalni sprzętu wodnego, zimowisk barek oraz obszarów jednostek ratunkowych i porządkowych,
- kształtowania obiektów sportowo-rekreacyjnych na wodzie i brzegach poprzez:
  - tworzenie wielofunkcyjnych baz sportowo-rekreacyjnych,
  - modernizację i rozwój kompleksów sportowo-rekreacyjnych Niskie Łąki nad Oławą i Różanka na Odrze,
  - tworzenie plaż miejskich, łąk rekreacyjnych, kąpielisk i terenowych boisk sportowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w szczególności na Odrze i Oławie w rejonie Hali Orbita, Pilczyc, Maślic, Niskich Łąk, Wyspy Opatowieckiej oraz grobli na Różance,
  - tworzenie punktów szczególnych, tj. wież i punktów widokowych, a także obszarów ekspozycji,
- kształtowania przestrzeni publicznych zurbanizowanych i niezurbanizowanych, miejsc spotkań i wydarzeń nad rzekami: placów, bulwarów, promenad, parków i skwerów,
- tworzenia powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki,
- wspierania agroturystyki i edukacji turystycznej w rejonie osiedli Kłokoczyce, Polanowice, Strachocin-Wojnów,
- kształtowania spójnego oznakowania informacyjnego i edukacyjnego.

#### 6. Sektor przyrodniczy i sektor agrarny – łagodzenie negatywnych skutków zjawisk ekstremalnych powodzi i suszy oraz ochrona środowiska naturalnego dolin rzecznych

Do najważniejszych celów w tym obszarze należą: ochrona środowiska naturalnego dolin rzecznych i cieków, wspieranie i wykorzystanie tradycji rolniczych w dolinach rzecznych, podnoszenie pojemności retencyjnej dolin rzecznych, zdefiniowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W ramach ochrony środowiska naturalnego dolin rzecznych i cieków, należy dążyć do:

- odtwarzania starorzeczy, rozlewisk i mokradel,
- renaturalizacji rzek, w szczególności Dobrej i Ślęzy,
- ochrony i kształtowania stref buforowych wzdłuż rzek i cieków jako wnętrza krajobrazowych, różnorodnych biologicznie pasów zieleni wyposażonych w dydaktyczne ciągi przyrodnicze,
- ochrony małych cieków i kanałów melioracyjnych,
- ograniczenia negatywnego oddziaływania obszarów aktywności gospodarczej na środowisko rzeczne.

W ramach wspierania i wykorzystania tradycji rolniczych w dolinach rzecznych, należy dążyć do:

- kształtowania edukacyjnych tras turystycznych w rejonie obszarów wykorzystywanych rolniczo,
- wspierania rozwoju agroturystyki,
- eksponowania krajobrazu rolniczego jako dziedzictwa kulturowego.

W ramach podnoszenia pojemności retencyjnej, należy dążyć do:

- redukcji dopuszczalnego uszczelnienia powierzchni i wielkości odpływu powierzchniowego z poszczególnych obszarów miejskich,
- wyznaczania terenów o dużej zdolności retencyjnej i terenów o obniżonej pojemności retencyjnej, które wymagają kompensacji,
- kształtowania nowych akwenów, kanałów i cieków jako elementu wyposażenia obszarów zabudowanych i terenów rekreacyjnych.

W ramach zdefiniowania sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, należy dążyć do:

- kształtowania obszarów z uwzględnieniem cyklicznych zalewów,
- wyposażenia narażonych obszarów obiektami mobilnymi lub przystosowanymi do cyklicznych zalań.

#### 7.5 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.



## **POLITYKA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**



## Rozdział 8. POLITYKA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

### 8.1 Wstęp

Przestrzeń publiczna tworzy szkielet miasta zwartego. Odpowiada na różnorodne potrzeby użytkowników oraz integruje ich ze sobą, oferując przywileje i korzyści związane z przynależnością do miejskiej społeczności. Bogactwa życia tej wspólnoty, budowanego na bazie przestrzeni publicznej, można poszukiwać w różnych sferach – relacji międzyludzkich, wygodnego dostępu do usług podstawowych, inicjatyw edukacyjnych, wydarzeń kulturalnych, pobudzania kreatywności i przedsiębiorczości, rozwoju gospodarczego, wartości nieruchomości, możliwości wypoczynku i rekreacji, ochrony środowiska czy wygody przemieszczania się. Wszystkie z tych sfer, adresowane do różnych odbiorców – mieszkańców, pracowników, inwestorów i turystów – stanowią o poziomie ich życia i powinny znajdować odzwierciedlenie w wewnętrznej różnorodności systemu przestrzeni publicznych.

Kierunki polityki przestrzeni publicznych przedstawiono na rys. nr 11 *Studium*.

### 8.2 Diagnoza

Potrzeba zróżnicowania systemu przestrzeni publicznych w mieście wskazuje na konieczność uporządkowania ich według cech charakterystycznych. Wyróżnić można przestrzenie węzłowe – tworzące centra oraz korytarze – służące przede wszystkim do przemieszczania się. Sposób zagospodarowania otoczenia wskazuje z kolei na inny podział – na przestrzenie między budynkami, czyli zurbanizowane, oraz na przestrzenie w zieleni, określane jako krajobrazowe. Dzięki uwzględnieniu wagi i rangi miejsca oraz głównego użytkownika przestrzeni można natomiast odróżniać przestrzenie publiczne ogólnomiejskie od przestrzeni publicznych lokalnych. Wśród tych drugich szczególną rolę przypisuje się lokalnym centrům, które po przyporządkowaniu poszczególnym osiedlom stają się podstawowymi ośrodkami życia społeczności.

Dążenie do idei miasta zwartego, zwanej też ideą miasta krótkich odległości, oznacza kształtowanie systemu łatwo dostępnych przestrzeni publicznych, przyjaznych w odbiorze i wielofunkcyjnie wyposażonych. Podniesienie jakości życia mieszkańców wymaga stworzenia sieci lokalnych centrów, sprzyjających integracji wspólnoty i będących alternatywą dla bardziej oddalonych obiektów usługowych, w szczególności tych wymagających podróży samochodem. Z drugiej strony obecność transportu zbiorowego (w tym kolei) w lokalnych centrach ułatwia przemieszczanie się po mieście i jest również ważnym czynnikiem świadczącym o ich znaczeniu i standardzie. Zintegrowanie z siecią dróg pieszo-rowerowych ma na celu dodatkowe podniesienie swobody i komfortu w podróżach do pracy, usług, terenów zieleni oraz ruchu dla zdrowia i sportu.

Wrocławską przestrzeń publiczną buduje wyjątkowy układ urbanistyczny Starego Miasta oraz mnogość ogólnodostępnych przestrzeni poza ścisłym centrum. W ciągu ostatnich 25 lat miasto przeszło metamorfozę w kwestii rozmieszczenia, standardu i sposobu urządzenia przestrzeni publicznych. Pamiętna modernizacja Rynku i placu Solnego oraz odbudowa Wrocławia po powodzi tysiąclecia symbolizują początek trwającego do dziś dynamicznego procesu doskonalenia przestrzeni dla potrzeb mieszkańców. Ulica Oławska, Kuźnicza, Szewska, plac gen. Józefa Bema i plac Wolności, podwórza Dzielnicy Czterech Świątyń oraz Promenada Staromiejska, Wyspy Słodowa, Bielarska i Piasek czy wreszcie bulwar Xawerego Dunikowskiego to przykłady przestrzeni publicznych, które ożywiły centrum miasta. Sprzyjają one przemieszczaniu się pieszo i rowerem, tworzą korzystne warunki do rozwoju przedsiębiorczości, są miejscem wydarzeń kulturalnych, eksponują atrakcje turystyczne, często same się nimi stając, a także pełnią funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe. Rewitalizacja Nadodrza lub dawnego małego miasteczka Psie Pole, przebudowa Osi Grunwaldzkiej i ulicy Marii Curie-Skłodowskiej czy inwestycje w ramach kompleksu Hali Stulecia to wybrane transformacje, które odmieniły wizerunek przestrzeni publicznej poza historycznym centrum. Planowanie nowej jakości przestrzeni dla mieszkańców, a następnie ich realizacja lub modernizacja następuje również na pozostałych obszarach mieszkaniowych. Do przykładów modernizacji można

zaliczyć centrum Żernik lub starą część Zakrzowa. Nowe Żerniki lub ulica Wojanowska na Stabłowicach to z kolei miejsca, gdzie wraz z podjęciem budowy osiedli powstała potrzeba wykreowania od podstaw przynależnych im przestrzeni lokalnych.

Rozwojowi systemu przestrzeni publicznych towarzyszy zmiana jakościowa ich wyposażenia i uporządkowania. Można zaobserwować stopniową poprawę poziomu dopasowania nowego zagospodarowania do konkretnych funkcji planowanych dla poszczególnych miejsc oraz większą dbałość o detale. W wielu przypadkach skutkuje to lepszą użytecznością i komfortem, zarówno dla osób przemieszczających się, jak i przebywających w niej przez dłuższy czas. Wzrasta również jakość materiałów stosowanych do kształtowania posadzek i małej architektury, poziom dopasowania kompozycji przestrzeni do otaczającej zabudowy oraz obecność sztuki i zieleni.

Zaawansowanie Wrocławia w procesie kształtowania miejskich przestrzeni publicznych nie oznacza jednak, że osiągnięty został stan odpowiadający potrzebom, zwłaszcza, że te nieustannie się zmieniają. System charakteryzuje się brakami powiązań między miejscami ważnymi lub nieprzystosowaniem tych połączeń do preferowanego sposobu przemieszczania się. Podobnie w skali lokalnej – wyzwaniem często nadal pozostaje samo wykształcenie lokalnego centrum lub poprawa jego integracji z najbliższym otoczeniem. Liczba i rozmieszczenie miejsc o charakterze przestrzeni publicznej w poszczególnych częściach miasta są bardzo nierównomierne. Pomimo wielu zdecentralizowanych inwestycji zdecydowana większość transformacji przestrzeni publicznych dotyczy rejonu Starego Miasta. Te, które położone są peryferyjnie, często również nie wiążą się bezpośrednio z zamieszkiwaniem, lecz towarzyszą obiektom o ogólnomiejskim lub regionalnym charakterze i służą kulturze, dużym wydarzeniom lub transportowi zbiorowemu. Na tej podstawie można stwierdzić, że Wrocław osiągnął wysoki poziom nasycenia przestrzeniami ogólnomiejskimi, a także posiada odpowiednie know-how, by ten proces kontynuować. Jednocześnie za większe wyzwanie należy obecnie uznać organizację i doskonalenie przestrzeni publicznych o charakterze lokalnym.

W ramach obszarów o charakterze mieszkaniowym działania na rzecz wzajemnej integracji w przestrzeni publicznej dotyczą wielu przedwojennych dzielnic śródmiejskich, a ich transformacja nie ogranicza się do modernizacji posadzek i elewacji kamienic, lecz obejmuje również adaptacje i remonty podwórz oraz nadanie budynkom i lokalom nowych funkcji, w tym często służących rozwojowi lokalnej społeczności. Zmiany dotyczą także historycznych małych miasteczek, gdzie dąży się do wspierania wewnętrznych obszarów centralnych oraz zmniejszenia obciążenia ruchem tranzytowym. Przekształcenia w tych przypadkach są jednocześnie odpowiedzią na zły stan techniczny wielu przestrzeni i budynków. Zniszczone Psie Pole od 10 lat przechodzi kompletną metamorfozę. Odnowione zostały kamienice, na nowo zagospodarowany rynek, uzupełnione luki w zabudowie, rozpoczął się proces aktywizacji podwórek. Podobne działania podejmowane są także w Leśnicy i Brochowie oraz na innych osiedlach ulokowanych w miejscach dawnych wsi. Przebudowa placu na Zakrzowie w ciągu ulicy gen. Leopolda Okulickiego wynika nie tylko z potrzeby poprawy oferty komunikacji zbiorowej – jego wyposażenie ma rozpocząć proces zwiększania znaczenia miejsca jako wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej dla mieszkańców. Prace planistyczne prowadzone na Strachocinie-Wojnowie dążą do wykształcenia takich miejsc w ramach dotychczasowej struktury i powiązania ich z transportem zbiorowym, w tym z kolejją. Obecnie osiedle charakteryzuje się brakiem miejsc strategicznych dla lokalnej społeczności. Analogiczne działania mają miejsce na Stabłowicach, gdzie w związku ze znacznym przyrostem zabudowy i liczby mieszkańców powstanie nowe lokalne centrum w ciągu ulicy Wojanowskiej wyposażone w usługi, przestrzeń spotkań i zieleni. Inwestycje w ostatnich latach prowadzono też na Ołtaszynie, Klecinie, Oporowie i ostatnio Swojczycach. Ich zakres w stosunku do potrzeb społeczności wskazuje, że są to przekształcenia rozpoczynające proces organizacji i doskonalenia systemu lokalnych przestrzeni publicznych. W dalszym ciągu wiele mniejszych społeczności wciąż oczekuje na zmiany, a nie wszystkie dotąd przeprowadzone dały oczekiwane efekty. Wrocławskie osiedla często zmagają się nie tylko z brakiem przestrzeni publicznych, ale także z niedoborem miejsc, w których mogłyby powstać. Istniejąca zabudowa utrudnia w wielu przypadkach reorganizację układu komunikacyjnego, która zmniejszyłaby ruch w centrach. Efektem jest dalsza dominacja samochodów np. na Klecinie i Muchoborze Wielkim,

brak urządzenia przestrzeni w sposób zrównoważony, w większym stopniu uwzględniający potrzeby niezmotoryzowanych.

Niewystarczające wykształcenie systemu lokalnych przestrzeni publicznych wynika także ze słabej dostępności centrów. Brak wygodnych i ogólnodostępnych przejść pieszych szczególnie odczuwalny jest z powodu niekorzystnej, ogólnopolskiej tendencji gromadzenia nieruchomości mieszkaniowych. W konsekwencji jeszcze większe oczekiwanie wiąże się z humanizacją przestrzeni publicznych w ramach ulic. Na wielu osiedlach są one jedynymi miejscami spotkań sąsiedzkich, podczas gdy ich zagospodarowanie nie oferuje infrastruktury na ten cel. Zapewnienie komfortu i bezpieczeństwa przemieszczania się po nich pieszo i rowerem umożliwia równocześnie osiągnięcie nowego standardu powiązań lokalnych centrów z terenami zieleni. Te ostatnie z kolei stanowią odmienny, ale również niezmiernie ważny typ przestrzeni publicznej. Służą wypoczynkowi, sportowi i rekreacji mieszkańców oraz pozwalają na przemieszczanie się po mieście z dala od ruchu samochodów. Z tego powodu wiele powiązań przez parki i lasy, takich jak np. ciąg ulicy Spiskiej i Orawskiej, aleję Eugeniusza Romera w parku Grabiszyńskim czy towarzyszącą linii kolejowej Trasę Hugona Richtera, należy traktować jako elementy strategiczne dla systemu przestrzeni publicznych w mieście i ich rozwoju w przyszłości.

Jeszcze większy potencjał dotyczy korytarzy rzek. Podejmowane działania na rzecz ich aktywizacji oraz uzyskane efekty, wśród których wyróżnia się modernizację bulwaru Xawerego Dunikowskiego, wskazują dalszy, ambitny cel. Jest nim wykorzystanie całego Wrocławskiego Węzła Wodnego jako przestrzeni zieleni publicznej, która sprzyja przebywaniu i przemieszczaniu się wrocławian.

### 8.3 Cele

U podstaw polityki przestrzeni publicznych leży przekonanie, że przestrzenie publiczne są ważnym elementem struktury społeczno-gospodarczej miasta. Integracja mieszkańców, wzmacnianie tożsamości i przynależności do miejsca zamieszkania, kształtowanie miasta krótkich odległości, promowanie zdrowego trybu życia i niezależności od samochodu to wyzwania, na które odpowiedzią jest dążenie do stworzenia spójnego, miejskiego systemu przestrzeni publicznych, zapewniającego wysoki standard przebywania i przemieszczania się użytkowników. Istniejące i projektowane przestrzenie publiczne podlegają w nim scaleniu w ogólnomiejską sieć. Jej budowanie przy uwzględnieniu miejsc uwarunkowanych historycznie, jak np. centra dawnych wsi, dziś będące centrami osiedli, jak również poprzez wskazywanie nowych lokalizacji o wysokim potencjale i zapotrzebowaniu względem otoczenia, pozwala na ukształtowanie układu będącego odzwierciedleniem wrocławskiej struktury osadniczej. Zawierają się w nim place, ważne ulice, wybrane dziedziny, bulwary, węzły usługowo-transportowe. Istotne role w tym systemie przypisuje się też ruchliwym korytarzom drogowym, kameralnym ulicom oraz ciągom pieszo-rowerowym, prowadzonym wzdłuż linii kolejowych, rzek i przez tereny zieleni.

### 8.4 Polityka ogólnomiejska

Kierunki rozwoju przestrzeni publicznych we Wrocławiu zakładają stworzenie systemu budowanego w równomierny sposób przez grupę typów przestrzeni o znaczeniu ogólnomiejskim oraz grupę typów przestrzeni o znaczeniu lokalnym. Na szczycie hierarchii przestrzeni o znaczeniu ogólnomiejskim znajduje się ogólnomiejski rdzeń – typ eksponujący staromiejski układ ulic i placów. Z kolei wśród typów przestrzeni o znaczeniu lokalnym, najważniejsze są lokalne centra, położone w strategicznych miejscach wrocławskich osiedli mieszkaniowych. Oba wiodącym typom przydzielone zostały przestrzenie wspomagające, stanowiące ich rozwinięcie i zapewniające dobrą dostępność z bardziej oddalonych miejsc. Są to odpowiednio: przestrzenie ogólnomiejskie oraz przestrzenie lokalne. Przestrzeniami ogólnomiejskimi są przede wszystkim najważniejsze ulice śródmieścia oraz wnętrza kwartałów i kameralne ulice na Starym Mieście. Przestrzenie lokalne obejmują sieć podstawowych ulic osiedlowych, które powinny ułatwiać dotarcie do miejsc węzłowych, określonych jako lokalne centra.

Dla obszaru centrum miasta wyodrębnione zostały dwa dodatkowe typy przestrzeni publicznych – bulwary ogólnomiejskie oraz trzy promenady. Pierwszy typ, otaczając Stare Miasto, odnosi się do priorytetu odtwarzania związków miasta z rzeką. Wraz z nabrzeżami Odry obejmuje ze wschodnim zespołem wysp oraz pas wzdłuż Fosi Miejskiej. Drugi typ odnosi się do najważniejszych i najbardziej reprezentacyjnych korytarzy komunikacyjnych, prowadzących do centrum. Od południa prowadzi do niego ulica Powstańców Śląskich, od zachodu ulica Legnicka, a od północno-wschodu biegnie Oś Grunwaldzka, uzupełniona ulicą Marii Curie-Skłodowskiej.

Na obszarze poza centrum miasta polityka przestrzeni publicznych identyfikuje dwa kolejne dodatkowe typy. Ciągi transportowe służą do podróży na większe dystanse. Przestrzenie te często odznaczają się nasilonym ruchem samochodów, w związku z czym potrzebna jest ich humanizacja i osiągnięcie wysokiego standardu przemieszczania się także dla niezmotywowanych. Łączniki międzysiedlowe, w odróżnieniu od poprzednich ciągów transportowych, odnoszą się do korytarzy tworzonych przeważnie przez ciągi pieszo-rowerowe. Służą one potrzebom lokalnym, a także umożliwiają przemieszczanie się po mieście wśród zieleni. Biegną przez parki i lasy, wzdłuż rzek i linii kolejowych oraz kameralnymi ulicami o uspokojonym ruchu samochodów.

Polityka przestrzeni publicznych uwzględnia i wykorzystuje tereny zieleni. Te, kontrastując z przestrzeniami publicznymi pomiędzy budynkami, są kluczowe dla spójności i różnorodności tworzonego systemu. Lasy o funkcji ochronnej i edukacyjnej, wypoczynkowe polany, parki będące miejscami spotkań, otwarte tereny sportowe czy nabrzeża służące pieszym i rowerzystom to przykłady przestrzeni publicznych stanowiących przedmiot polityki zieleni i środowiska oraz polityki rzecznej. Uzupełniają system zarówno na poziomie lokalnym, jak i ogólnomiejskim. Powiązanie terenów zieleni z lokalnymi centrami, którego przykładem może być np. kładka Złotnicka wraz z ulicą Władysława Skoczylasa w Leśnicy, są kluczowe dla wysokiego standardu funkcjonowania małych społeczności, a jednocześnie ułatwiają przemieszczanie się pomiędzy różnymi częściami miasta i tworzą alternatywne drogi prowadzące do centrum.

Określone polityką kierunki rozwoju systemu przestrzeni publicznych we Wrocławiu odpowiadają potrzebie zapewnienia dobrej dostępności mieszkańców do miejsc służących integracji społecznej oraz zaspokajaniu podstawowych potrzeb. Czas dojścia do najbliższego lokalnego centrum lub przestrzeni wchodzącej w skład ogólnomiejskiego rdzenia z ponad 94% punktów adresowych w mieście jest krótszy niż 15 minut. Jednocześnie polityka nie ogranicza rozwoju przestrzeni publicznych w miejscach innych od wskazanych. Na obszarach, na których w chwili obecnej układ funkcjonalno-przestrzenny nie jest przesądzony lub wystarczająco wykształcony, system przestrzeni publicznych został wskazany przy pomocy przestrzeni publicznych orientacyjnych, które należy traktować jako lokalizacje zalecane.

Na obszarach przestrzeni publicznych wszystkich typów wskazanych na rys. nr 11 *Studium*, należy dążyć do:

- sprzyjania integracji społecznej i inicjatywom społecznym, kształtowania poczucia wspólnoty mieszkańców oraz przywiązania do wspólnej przestrzeni i troski o nią,
- wzmacniania lokalnej tożsamości, urządzania przestrzeni przy uwzględnieniu walorów historycznych i tradycji,
- tworzenia przestrzeni publicznych zgodnie z określoną typologią,
- poprawy spójności powiązań pomiędzy przestrzeniami publicznymi różnych typów,
- ułatwiania przemieszczania się po mieście pieszym i rowerzystom,
- poprawy dostępności do przestrzeni publicznych, w szczególności do lokalnych centrów,
- eksponowania ram przestrzeni publicznych oraz poprawy ich spójności i estetyki,
- wspierania różnorodności usług, szczególnie działalności w parterach budynków, dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznej,
- czytelności i funkcjonalności zagospodarowania posadzek, m.in. przy użyciu obiektów małej architektury, w tym: ławek, parkingów rowerowych, oświetlenia, koszy na śmieci, wiat przystankowych,

- zwiększania ilości drzew oraz powierzchni zieleni w przestrzeniach publicznych, zaspokajając w szczególności potrzeby społeczne oraz tzw. małej retencji,
- rozwijania spójnego systemu informacji przestrzennej o powiązaniach z przestrzeniami publicznymi innych typów, w szczególności lokalnymi centrami oraz trasami prowadzącymi przez tereny zieleni,
- zagospodarowania poprawiającego bezpieczeństwo oraz ułatwiającego poruszanie się osobom niepełnosprawnym,
- stosowania polityki reklamowej odpowiedniej do typu przestrzeni publicznej,
- stosowania rozwiązań i technologii energooszczędnych.

## 8.5 Polityka obszarowa

Polityka przestrzeni publicznych wyróżnia 8 typów przestrzeni publicznych. Zostały one scharakteryzowane poniżej, a wytyczne dotyczące ich kształtowania uporządkowano według 4 grup ustaleń: tożsamości i kompozycji przestrzeni, posadzki przestrzeni, ram przestrzeni oraz dostępności przestrzeni.

### 1. Ogólnomiejski rdzeń

Ogólnomiejski rdzeń to podstawowy typ przestrzeni publicznych, kształtowany przez Rynek wraz z najważniejszymi placami, alejami i ulicami Starego Miasta. W skład rdzenia wchodzi też strategiczne obszary o znaczeniu ogólnomiejskim, rozmieszczone satelitarne wokół centrum.

Ogólnomiejski rdzeń obejmuje najważniejsze przestrzenie publiczne w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia, będące symbolami miasta, jego wielowiekowej kultury oraz pozycji w świecie współczesnym. Przestrzenie tego typu odznaczają się reprezentacyjnością, unikatowością i są dobrze rozpoznawalne. Usytuowane są najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych obiektów użyteczności publicznej oraz zabytków architektury. Często same stają się atrakcją, przyciągając mieszkańców, turystów i inwestorów. Koncentrują różnorodne funkcje centrotwórcze, a szeroka oferta usługowa – od kultury przez handel i biznes po wypoczynek i rozrywkę – adresowana jest do wszystkich wrocławian i przyjezdnych.

W przestrzeniach ogólnomiejskiego rdzenia preferowany jest ruch pieszzy i rowerowy. Cechą charakterystyczną jest bardzo dobra dostępność dla wszystkich mieszkańców, zapewniona dzięki licznym i wygodnym powiązaniom komunikacji publicznej oraz często położeniu przy najważniejszych węzłach przesiadkowych.

W ramach wytycznych dla ogólnomiejskiego rdzenia przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
  - wzmocnienia cech reprezentacyjności, indywidualności i rozpoznawalności przestrzeni w skali miasta, regionu i kraju,
  - pielęgnowania tradycji miejsca,
  - kształtowania miejsc i osi widokowych zgodnie z funkcją danej przestrzeni oraz kontekstem obiektów i obszarów istotnych dla wnętrza urbanistycznego i krajobrazu kulturowego,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania posadzki o wysokiej estetyce i kompozycji umożliwiającej wygodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a jednocześnie sprzyjającej integracji społecznej, organizacji imprez i wydarzeń kulturalnych, przystosowanej do przebywania dużej ilości osób,
  - nadania posadzce trójwymiarowości poprzez wprowadzanie obiektów małej architektury, rzeźb, instalacji artystycznych, elementów wodnych,
  - zwiększania roli zieleni oraz kształtowania jej w sposób spójny kompozycyjnie, w szczególności nasadzania wzdłuż ulic szpalerów drzew i stosowania powierzchni przepuszczalnych,

- uwzględniania możliwości sytuowania ogródków gastronomicznych, straganów, wystaw plenerowych oraz innych obiektów użytkowanych sezonowo lub okazjonalnie, m.in. poprzez zapewnienie przyłączy energii elektrycznej i wody,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
  - uzupełniania i rewaloryzacji zabudowy stanowiącej ramy przestrzeni publicznej,
  - wzmacniania czytelności obudowy przestrzeni publicznej poprzez sytuowanie budynków wyróżniających się prestiżem w zakresie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych i jakości wykonania oraz szpalerów drzew i innych form gęstej zieleni o liniowym układzie,
  - przekształcania parterów na cele usługowe, organizacji witryn i łatwo dostępnych wejść do lokali,
  - sprzyjania różnorodności oferty usług centrotwórczych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności kultury, handlu, rzemiosła, gastronomii, turystyki i biznesu,
  - iluminacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
  - uzyskania priorytetu dla pieszych i rowerzystów,
  - kształtowania przestrzeni jako:
    - zamkniętych dla ruchu samochodów,
    - współdzielonych, tzw. shared space,
    - przestrzeni urządzonych w sposób zapewniający znaczną powierzchnię pieszym i rowerzystom,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej, w szczególności poprzez wygodne dojścia do przystanków i ułatwienia przesiadek w punktach węzłowych,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, m.in. poprzez budowę połączeń w miejscach barier wynikających z przebiegu dróg, linii kolejowych, koryt rzecznych.

## 2. Przestrzenie ogólnomiejskie

Przestrzeniom ogólnomiejskim przypisuje się rolę wspomagającą ogólnomiejski rdzeń. W konsekwencji występują one najliczniej na obszarze Starego Miasta i Śródmieścia.

Przestrzenie ogólnomiejskie w centrum obejmują boczne ulice, przejścia, zaułki, wnętrza kwartałów. Reprezentacyjność ustępuje tam miejsca kameralności, a historyczny kontekst buduje niepowtarzalną atmosferę przestrzeni, które są doceniane przez wrocławian i przyjezdnych. Sprzyjają rozkwitowi życia miejskiego, aktywności społecznej i są miejscem różnorodnej oferty usługowej. Przestrzenie ogólnomiejskie w dzielnicach śródmiejskich obejmują ważne ulice, które – zwłaszcza wśród przedwojennej zabudowy kwartałowej – stają się głównymi przestrzeniami spotkań.

Przestrzenie ogólnomiejskie są atrakcyjne do przemieszczania się pieszo. Liczne atrakcje, bogata oferta usługowa, śródmiejski gwar i poczucie wspólnoty są walorami docenianymi przez mieszkańców. Dobrą komunikację z innymi częściami miasta zapewnia transport zbiorowy, z gęstą siecią linii tramwajowych i autobusowych wychodzących z centrum.

W ramach wytycznych dla przestrzeni ogólnomiejskich przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
  - wzmacniania cech indywidualności i rozpoznawalności,
  - wzbogacania tradycji miejsca i budowy wizerunku atrakcyjnych obszarów mieszkaniowo-usługowych,
  - kształtowania miejsc zgodnie z funkcją danej przestrzeni oraz kontekstem obiektów i obszarów istotnych dla wnętrz urbanistycznych i krajobrazu kulturowego,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania posadzki sprzyjającej integracji społecznej oraz wprowadzania obiektów małej architektury zachęcających do zatrzymania się, spotkań, spędzania wolnego czasu poza domem, np. wykorzystując formę tzw. parkletów,

- zwiększania roli zieleni, poprzez nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż nich i organizację skwerów, oraz przekształcania fragmentów jezdni i chodników na powierzchnie przepuszczalne,
  - podkreślania reprezentacyjnych bram i wejść do lokali, ekspozycji witryn i uwzględniania możliwości sytuowania ogródków gastronomicznych, straganów oraz innych obiektów użytkowanych sezonowo lub okazjonalnie, m.in. poprzez zapewnienie przyłączy energii elektrycznej i wody,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
- uzupełniania i rewaloryzacji zabudowy stanowiącej ramy przestrzeni publicznej,
  - kształtowania czytelnej obudowy przestrzeni publicznej fasadami budynków w układzie pierzejowym lub w układzie grzebieniowym uzupełnianym szpalerami drzew i zielenią,
  - wspierania funkcjonowania usług w parterach, suterrenach, oficynach i podwórzach,
  - sprzyjania różnorodności oferty usług o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym, w szczególności handlu, rzemiosła, gastronomii, oświaty i zdrowia,
  - dbałości o estetykę fasad, wprowadzania zielonych ścian i oświetlenia podnoszącego bezpieczeństwo,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania przestrzeni w sposób zapewniający wygodny ruch pieszych i rowerzystów,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej, w szczególności poprzez dogodne dojścia do przystanków,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, m.in. poprzez budowę połączeń w miejscach barier wynikających z przebiegu dróg, linii kolejowych, koryt rzecznych,
  - reorganizacji parkowania w celu poszerzenia przestrzeni dla pieszych oraz na zieleni.

### 3. Trzy promenady

Trzy promenady odpowiadają trzem głównym ciągom komunikacyjnym, które z południa, zachodu i północnego-wschodu w wyjątkowo czytelny sposób prowadzą do centrum. Aleja Powstańców Śląskich, ulica Legnicka oraz Oś Grunwaldzka wraz z ulicą Marii Curie-Skłodowskiej, choć odmienne od siebie, dzięki skali założenia wyróżniają się w strukturze przestrzennej Wrocławia i pełnią jednocześnie funkcję komunikacyjną, kompozycyjną i usługową. Wszystkie stanowią również ważne korytarze komunikacji zbiorowej, a szerokość pasa drogowego umożliwia wyposażenie w małą architekturę, obudowę zielenią, rozwój infrastruktury dla pieszych i rowerzystów oraz wzmocnienie oferty usługowej.

W ramach wytycznych dla trzech promenad przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
- wzmacniania cech reprezentacyjności w skali miasta oraz humanizacji przestrzeni do skali i potrzeb różnych użytkowników,
  - budowania wizerunku atrakcyjnej, ogólnomiejskiej przestrzeni publicznej,
  - kształtowania przestrzeni wielofunkcyjnych, różnorodnych kompozycyjnie i uwzględniających kontekst obiektów i obszarów istotnych dla ich wnętrza,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania posadzki w sposób budujący wizerunek przestrzeni sprzyjających integracji społecznej, skłaniających do zatrzymania się, krótkiego odpoczynku, np. wykorzystując formę tzw. parkletów,
  - nadania posadzce trójwymiarowości poprzez wprowadzanie obiektów małej architektury i zieleni,

- zwiększania roli zieleni, nasadzania nowych szpalerów drzew i uzupełniania istniejących, maksymalizacji powierzchni przepuszczalnych i urządzania zielonych torowisk,
  - wspierania handlu i gastronomii w niewielkich obiektach wolnostojących lub mobilnych, m.in. poprzez zapewnienie przyłączy energii elektrycznej i wody,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania czytelnej obudowy przestrzeni publicznej fasadami budynków w układzie pierzejowym lub w układzie grzebieniowym uzupełnianym szpalerami drzew i zielenią,
  - w przypadku braku możliwości wyraźnej poprawy czytelności ram uzupełniania obudowy przestrzeni publicznej niewielkimi, wolnostojącymi obiektami usługowymi,
  - sprzyjania różnorodności oferty usług o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
- ułatwiania przemieszczania się pieszym i rowerzystom, m.in. dzięki wygodnym chodnikom, trasom rowerowym oraz przejściom przez jezdnie i torowiska,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej, w szczególności poprzez dogodne dojścia do przystanków.

#### 4. Bulwary ogólnomiejskie

Relacja miasta z rzeką tworzy w centrum Wrocławia wyjątkową przestrzeń publiczną. Bulwary ogólnomiejskie obejmują przestrzenie pomiędzy historyczną zabudową a lustrem wody. Rozdział biegu Odry w rejonie Starego Miasta tworzy skomplikowany węzeł wodny, będący świadectwem wielowiekowej historii miasta i życia mieszkańców. Nabrzeża Odry wraz ze wschodnim zespołem wysp i Fosą Miejską są również jednym z najważniejszych elementów budujących tożsamość dzisiejszego Wrocławia.

Bulwary ogólnomiejskie w szczególny sposób odznaczają się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Otaczając Stare Miasto, eksponują je zarówno z lotu ptaka – w układzie urbanistycznym, jak i z poziomu człowieka. Są przestrzeniami wyjątkowych widoków i panoram stanowiących wizytówkę Wrocławia. Sąsiedztwo wody zajmują gęsto zadrzewione tereny zieleni, często w formie skwerów i małych parków. Atrakcyjność przestrzeni publicznej wynika z obecności ciągów pieszo-rowerowych, mostów, kładek, obiektów pływających, alei, placów, wzgórz dawnych bastionów i zatopionych w zieleni budynków użyteczności publicznej. Bulwary stanowią dzięki temu niezmiennie cenne wsparcie pozostałych przestrzeni ogólnomiejskich, oferując unikalne zagospodarowanie dla życia miejskiej wspólnoty. Promują miasto i różnorodność jego centrum, są miejscem wydarzeń kulturalnych i sportowych, mających jako tło zabytkową Starówkę lub Ostrów Tumski. Ich wielofunkcyjność rośnie w ostatnim czasie także dzięki odradzającej się żegludze śródlądowej oraz turystyce, sportowi i rekreacji na wodzie.

W ramach wytycznych dla bulwarów ogólnomiejskich przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
- budowania wizerunku Wrocławia jako miasta nad wodą oraz więzi między użytkownikami a środowiskiem nadrzecznym,
  - wzmacniania cech reprezentacyjności, indywidualności i rozpoznawalności przestrzeni w skali miasta, regionu i kraju,
  - eksponowania dziedzictwa kulturowego najstarszej części miasta, m.in. poprzez akcentowanie ważnych miejsc i osi widokowych,
  - wzmacniania związków rzeki, w tym żeglugi śródlądowej z funkcjonowaniem i strukturą miasta, zgodnie z polityką rzeczną,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania posadzki o wysokiej estetyce i kompozycji sprzyjającej integracji społecznej i wypoczynkowi oraz ułatwiającej przemieszczanie się pieszym i rowerzystom wzdłuż korytarzy wodnych,

- kreowania placów, skwerów, bulwarów i zejść do wody oraz przestrzeni umożliwiających organizację wydarzeń kulturalnych,
  - nadania posadzce trójwymiarowości poprzez wprowadzanie obiektów małej architektury, rzeźb, instalacji artystycznych, wystaw plenerowych,
  - lokalizacji obiektów i urządzeń służących żegludze pasażerskiej i sportom wodnym,
  - wprowadzania drobnych obiektów usługowych, w tym gastronomii, handlu, informacji turystycznej, szaleatów oraz uwzględnienia usług użytkowanych okazjonalnie lub mobilnych, m.in. poprzez zapewnienie przyłączy energii elektrycznej i wody,
  - kształtowania powierzchni przepuszczalnych na cele wypoczynkowe i sportowe, w tym plaże miejskie i łąki rekreacyjne, zgodnie z polityką rzeczną,
  - pielęgnacji zieleni i kształtowania jej w sposób spójny kompozycyjnie,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
- dla przestrzeni, których ramy wyznacza zabudowa – kształtowania ich estetycznymi fasadami tworzącymi pierzeje z usługami w parterach,
  - dla przestrzeni, których ramy tworzy zieleń – kształtowania ich szpalerami drzew i innymi formami gęstej zieleni o liniowym układzie,
  - dla przestrzeni wzdłuż nabrzeży – tworzenia wnętrz półotwartych, z widokami na wodę i przeciwny brzeg,
  - iluminacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
- uzyskania priorytetu dla pieszych i rowerzystów oraz sprzyjania rozwojowi żeglugi pasażerskiej,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, zgodnie z polityką rzeczną, m.in. poprzez budowę nowych przepraw, przejść pod mostami ułatwiających poruszanie się wzdłuż brzegu,
  - poprawy powiązań bulwarów, wysp i struktury Starego Miasta i Śródmieścia oraz podnoszenia standardu poruszania się bulwarami ogólnomiejskimi dookoła Starego Miasta,
  - poprawy funkcjonalności powierzchni zajętych przez wody, m.in. poprzez łączenie akwenów dla ruchu kajaków i rowerów wodnych.

## 5. Lokalne centra

Lokalne centra to podstawowe przestrzenie publiczne służące rozkwitowi małych społeczności. Ich rozmieszczenie w całym mieście odpowiada położeniu wrocławskich osiedli mieszkalnych, w których strukturze powinny się wyróżniać. Ich lokalizacja często odpowiada historycznym centrom dawnych miasteczek i wsi, które po włączeniu do granic administracyjnych miasta rozrosły się do obecnych rozmiarów. W innych przypadkach lokalne centra wskazują miejsca hierarchicznie ważne wśród śródmiejskich kwartałów lub na osiedlach blokowych. Na nowych osiedlach mieszkalnych wskazania często dotyczą obszarów, gdzie przestrzenie tego typu, mimo potrzeb i predyspozycji, dotąd nie powstały.

Lokalne centra, pełniąc funkcję miejsc spotkań i integracji, budują lokalną tożsamość. Posiadają także liczne walory użytkowe, odpowiadające potrzebom mieszkańców. Ich wielofunkcyjność sprawia, że można je traktować jako koncentracje aktywności usługowych, społecznych, gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych. Oferują wartościową przestrzeń publiczną o estetycznej formie, udogodnieniach dla pieszych i dostępie do komunikacji zbiorowej.

Lokalne centra, jakkolwiek silnie wspierane przez inne przestrzenie publiczne o charakterze lokalnym, cechują się dobrą dostępnością dla przeważającej grupy mieszkańców, znajdują się w zasięgu 15-minutowego spaceru z domu.

W ramach wytycznych dla lokalnych centrów przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:

- wzmocnienia cech indywidualności, rozpoznawalności i rangi przestrzeni w skali osiedla,
  - pielęgnowania tradycji miejsca i budowania tożsamości osiedla,
  - kształtowania przestrzeni przyjaznych i użytecznych dla lokalnej społeczności,
  - kształtowania przestrzeni wielofunkcyjnych, w skali nawiązujących do typowej zabudowy osiedla,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania posadzki sprzyjającej integracji społecznej i wypoczynkowi, organizacji imprez i wydarzeń kulturalnych,
  - wprowadzania na przeważającym obszarze lokalnego centrum obiektów małej architektury zachęcających do zatrzymania się, spotkań, spędzania wolnego czasu poza domem,
  - zwiększania roli zieleni, nasadzeń drzew oraz przekształcania fragmentów jezdni i chodników na powierzchnie przepuszczalne,
  - podkreślania bram i wejść do lokali, ekspozycji witryn i uwzględniania możliwości sytuowania ogródków gastronomicznych, straganów oraz innych obiektów użytkowanych sezonowo lub okazjonalnie, m.in. poprzez zapewnienie przyłączy energii elektrycznej i wody,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
- kształtowania czytelnej obudowy przestrzeni publicznej fasadami budynków oraz szpalerami drzew i zielenią,
  - wspierania funkcjonowania usług w parterach, oficynach i podwórzach,
  - sprzyjania różnorodności oferty usług o charakterze podstawowym, w szczególności bibliotek, domów kultury, rad osiedli, placówek pocztowych, placówek opieki zdrowotnej,
  - dbałości o estetykę fasad, wprowadzania zielonych ścian i oświetlenia podnoszącego bezpieczeństwo,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
- uzyskania priorytetu dla pieszych i rowerzystów,
  - kształtowania przestrzeni jako:
    - zamkniętych dla ruchu samochodów,
    - współdzielonych, tzw. shared space,
    - przestrzeni urządzonych w sposób zapewniający znaczną powierzchnię pieszym i rowerzystom,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej, w szczególności poprzez lokalizację przystanków w ramach przestrzeni Lokalnych Centrów lub jej bezpośrednim sąsiedztwie,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, w szczególności poprzez powiązania z ważnymi przestrzeniami i obiektami osiedla lub jego otoczenia, np. dworcem kolejowym, szkołą, parkiem.

## 6. Przestrzenie lokalne

Przestrzenie lokalne są bazowym typem przestrzeni budującym lokalną sieć powiązań. Rozmieszczone są po całym mieście w nawiązaniu do lokalnych centrów i obejmują ważniejsze osiedlowe ulice, aleje, place i ciągi pieszo-rowerowe. W zależności od struktury osiedla mogą uzyskiwać formy bardziej reprezentacyjne, jak np. aleja Piastów lub występować jako ulice kameralne.

Przestrzenie lokalne, wspomagając lokalne centra, same również pełnią funkcję miejsc integracji społecznej. Nabierają szczególnego znaczenia wśród mniejszych skupisk zabudowy, nieposiadających własnego centrum. Lokalizuje się przy nich usługi, a przestrzeń publiczną kształtuje przy uwzględnieniu priorytetu ruchu pieszych i rowerzystów. W dużej mierze właśnie od komfortu i bezpieczeństwa przemieszczania się przestrzeniami lokalnymi zależy dostępność i atrakcyjność

lokalnych centrów. Stąd wynika potrzeba podnoszenia estetyki ich wyposażenia oraz zwiększania ilości zieleni, w szczególności wprowadzając szpalery drzew.

W ramach wytycznych dla przestrzeni lokalnych przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
  - wzmocnienia cech rozpoznawalności i rangi przestrzeni w skali osiedla,
  - kształtowania przestrzeni przyjaznych i użytecznych dla lokalnej społeczności,
  - zintegrowania osiedli z lokalnymi centrami,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania posadzki sprzyjającej integracji społecznej i spacerom,
  - wprowadzania obiektów małej architektury zachęcających do zatrzymania się, spotkań, spędzania wolnego czasu poza domem, np. wykorzystując formę tzw. parkletów,
  - zwiększania roli zieleni, poprzez nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic i organizację skwerów, oraz przekształcania fragmentów jezdni i chodników na powierzchnie przepuszczalne,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania obudowy przestrzeni publicznej budynkami oraz zielenią,
  - wspierania funkcjonowania usług,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
  - uzyskania priorytetu dla pieszych i rowerzystów,
  - kształtowania przestrzeni jako:
    - współdzielonych, tzw. shared space,
    - przestrzeni urządzonych w sposób zapewniający znaczną powierzchnię pieszym i rowerzystom,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, w szczególności poprzez powiązania z lokalnymi centrami oraz z innymi ważnymi przestrzeniami i obiektami osiedla lub jego otoczenia, np. dworcem kolejowym, szkołą, parkiem.

## 7. Ciągi transportowe

Ciągi transportowe to typ przestrzeni publicznych związanych ruchliwymi korytarzami miejskimi. Od humanizacji tych przestrzeni i uzupełniania wyposażenia zależy ich przydatność dla pieszych i rowerzystów. Dzięki wygodnym chodnikom, drogom dla rowerów, obiektom małej architektury oraz zieleni, a w szczególności szpalerom drzew, głośnie ulice mogą przeobrazić się w bardziej komfortowe i bezpieczne dla wszystkich użytkowników.

Ciągi transportowe poprawiają swobodę przemieszczania się między różnymi częściami miasta. Wiele z nich przebiega w rejonie osiedli mieszkaniowych, jednak ich funkcja nadrzędna oraz częsty brak usług i miejsca na ten cel utrudniają osiągnięcie wielofunkcyjności i zaspokajanie potrzeb lokalnych społeczności. Nasycanie ich zielenią stanowi jednak skuteczną metodę redukcji negatywnego oddziaływania i poprawy wizerunku.

W ramach wytycznych dla ciągów transportowych przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
  - humanizacji przestrzeni do skali i potrzeb różnych użytkowników,
  - kształtowania wizerunku przestrzeni jako korytarzy komunikacyjnych z dużą ilością zieleni,
  - kształtowania punktów charakterystycznych mających przeciwdziałać efektowi monotonnego zagospodarowania długich korytarzy,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania posadzki umożliwiającej wygodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a jednocześnie umożliwiającej krótkotrwały odpoczynek,
  - wprowadzania obiektów małej architektury, np. wykorzystując formę tzw. parkletów,

- wspierania handlu i gastronomii w niewielkich obiektach wolnostojących lub mobilnych, w szczególności w sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej oraz miejsc węzłowych,
- zwiększania roli zieleni, nasadzania szpalerów drzew, organizacji skwerów oraz zwiększania powierzchni przepuszczalnej,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania obudowy przestrzeni publicznej budynkami, szpalerami drzew i innymi formami gęstej zieleni o liniowym układzie,
  - w przypadku konieczności wprowadzania ekranów akustycznych stosowania ich w postaci zielonych ścian,
- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania przestrzeni w sposób zapewniający wygodny ruch pieszych i rowerzystów, przy uwzględnieniu potrzeb ruchu kołowego,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej dla przestrzeni przebiegających przez obszary zurbanizowane,
  - poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, w tym budowy przejść w poprzek jezdni na odcinkach stanowiących istotne bariery.

## 8. Łączniki międzyosiedlowe

Rozległe tereny zieleni w granicach miasta, Wrocławski Węzeł Wodny tworzony przez Odrę i jej dopływy, a także wyposażone w zieleni korytarze Wrocławskiego Węzła Kolejowego to struktura, którą adaptuje się na sieć ciągów pieszo-rowerowych. Ze względu na znaczenie tej sieci dla miasta i jakości życia mieszkańców najważniejsze powiązania, przecinające parki i lasy, biegnące wzdłuż rzek i równoległe do kolei, uwzględnione zostały w systemie przestrzeni publicznych jako łączniki międzyosiedlowe. Komfort przemieszczania się po nich wynika przede wszystkim z sąsiedztwa zieleni i oddalenia od gęstej zabudowy oraz ruchu samochodów. Pełnią funkcję tras spacerowych, zachęcają do uprawiania sportu, korzystania z zieleni publicznej i zdrowego trybu życia. W wielu przypadkach łączniki międzyosiedlowe są jednak również najkrótszym połączeniem pomiędzy osiedlami oraz atrakcyjnym powiązaniem w podróżach do centrum miasta. Z tego powodu często docierają do samych lokalnych centrów, odcinkowo korzystając także z kameralnych ulic o uspokojonym ruchu.

W ramach wytycznych dla łączników międzyosiedlowych przyjęto, że:

- a) w zakresie tożsamości i kompozycji przestrzeni należy dążyć do:
  - budowania wizerunku Wrocławia jako miasta z dużą ilością urządzonych terenów zieleni oraz wzmacniania więzi między użytkownikami a środowiskiem przyrodniczym,
  - kształtowania pieszo-rowerowych tras prowadzonych w zieleni lub kameralnymi ulicami wśród zabudowy,
  - ochrony i eksponowania walorów krajobrazu przyrodniczego,
- b) w zakresie posadzki przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania ciągów sprzyjających pieszym i rowerzystom, integracji społecznej, uprawianiu sportu oraz wypoczynkowi i rekreacji,
  - urządzania wygodnych posadzek dla pieszych i rowerzystów, z dopuszczeniem stosowania utwardzonych nawierzchni przepuszczalnych,
  - kreowania skwerów, łąk rekreacyjnych, obiektów i urządzeń do uprawiania sportu, bulwarów, plaż, zejść do wody,
  - wprowadzania drobnych obiektów usługowych, w tym gastronomii, handlu, informacji turystycznej, szaletów,
  - pielęgnacji zieleni i kształtowania jej w sposób spójny kompozycyjnie,
- c) w zakresie ram przestrzeni należy dążyć do:
  - kształtowania ram przestrzeni szpalerami drzew i innymi formami zieleni,
  - tworzenia wzdłuż nabrzeży wewnątrz półotwartych, z widokami na wodę i przeciwny brzeg,

- d) w zakresie dostępności przestrzeni należy dążyć do:
- poprawy spójności infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, w szczególności poprzez urządzenie tras wzdłuż rzek i linii kolejowych, a także budowę kładek i przejść w miejscach stanowiących istotne bariery dla przemieszczania się,
  - kształtowania przestrzeni jako zamkniętych dla ruchu samochodów, a na odcinkach poprowadzenia łączników wśród zabudowy jako:
    - przestrzeni współdzielonych, tzw. shared space,
    - przestrzeni urządzonych w sposób zapewniający znaczną powierzchnię pieszym i rowerzystom,
  - poprawy dostępności do komunikacji zbiorowej.

#### 8.6 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





# **POLITYKA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ**



## Rozdział 9. POLITYKA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

### 9.1 Wstęp

Kompozycja przestrzenna odgrywa kluczową rolę w postrzeganiu miasta. Odróżnia Wrocław od innych miast polskich i europejskich, decyduje o jego wizerunku i oryginalności, wpływając tym samym na poczucie tożsamości mieszkańców.

Znaczącą rolę w kompozycji miasta odgrywają harmonijność w kształtowaniu przestrzeni oraz elementy charakterystyczne, decydujące o odmienności poszczególnych układów kompozycyjnych. Odpowiednie konfigurowanie tych elementów decyduje o wizerunku miasta, jego niepowtarzalności i estetyce, a w efekcie o jakości życia.

Kierunki polityki kompozycji urbanistycznej przedstawiono na rys. nr 4 *Studium*.

#### 1. Harmonijność

Wewnętrzna spójność i harmonijność układów kompozycyjnych we Wrocławiu wpływają na wizerunek miasta. Czynnikiem decydującym o jego randze jest poczucie wielkomiejskości w śródmieściu Wrocławia. Wynika ono w znacznym stopniu właśnie z harmonijnej kompozycji tego obszaru (układu elementów, ich proporcji, układu przestrzeni publicznych czy zieleńców), kojarzonej z klimatem dużych europejskich miast. Harmonia układów kompozycyjnych ma decydujące znaczenie w postrzeganiu przestrzeni także poza centrum. Na poczucie małomiasteczkowości wpływa charakterystyczna, zachowana kompozycja trzech dawnych miasteczek włączonych do Wrocławia, na klimat sielskości wpływają zachowane ruralistyczne układy dawnych wsi, zaś na kameralność osiedli z początku XX w. wpływają ich całościowo kreowane układy zabudowy.

#### 2. Elementy charakterystyczne

Elementy wyróżniające się, dzięki którym mieszkańcy mogą identyfikować się z przestrzenią, występują w postaci miejscowych podwyższeń, bądź obniżen zabudowy, specyficznych obiektów, dominant, wnętrz, otwarć widokowych itp. Tego typu zabiegi kompozycyjne służą kreowaniu lokalnej specyfiki przestrzeni. Wpływają one na budowanie poczucia tożsamości mieszkańców z przestrzenią Wrocławia. Polityka kompozycji identyfikuje istniejące obiekty i elementy tworzące kompozycję. Na podstawie rozpoznania istniejących charakterystycznych elementów opracowano kierunki kształtowania układu kompozycyjnego miasta.

#### 3. Wizerunek

Kompozycja decyduje o przestrzeni miasta, ta zaś o jego wizerunku. Wpływa na postrzeganie miasta jako zbioru luźno ze sobą powiązanych rozłącznych układów kompozycyjnych bądź jako harmonijnej całości. Czytelna kompozycja buduje pozytywne nastawienie do Wrocławia jako miasta dobrze zorganizowanego i zarządzanego. Dobry wizerunek wpływa na związane z nim pozytywne podejście inwestorów, a więc i na postępujący rozwój gospodarczy oraz przestrzenny miasta.

#### 4. Jakość życia

Kompozycja przestrzenna decyduje o estetyce miasta. Jest czynnikiem wpływającym na jakość życia, pracy i wypoczynku w mieście. Silnie wpływa na takie aspekty funkcjonowania miasta jak zamieszkiwanie, komunikacja, zieleń czy gospodarkę, wyznaczając i organizując ich ramy przestrzenne.

### 9.2 Diagnoza

Wrocław jest jednym z najstarszych ośrodków osadniczych w Polsce, który posiada długie i zróżnicowane historycznie tradycje kształtowania struktury miejskiej, widoczne w kompozycji wielu dzielnic i osiedli. Proces ich rozwijania i przekształcania był przez wieki niejednorodny i uzależniony od sytuacji geopolitycznej, gospodarczej i społecznej. Najstarsze obszary miasta stanowią najbardziej wartościowe przykłady zasad budowania, porządkowania proporcji zabudowy, intensywności

zespołów urbanistycznych oraz rozmieszczania w przestrzeni budynków, ciągów komunikacyjnych oraz zieleni. Do najznamienitszych wzorów kształtowania kompozycji miejskiej należą układy mające swe początki w okresie zaczątków osadniczych miasta, tj. założenia grodu na wrocławskim Ostrowie Tumskim, a także późniejsze, budowane i rozwijane od epoki średniowiecza do okresu przedwojennego: Ostrów Tumski, Stare Miasto, Śródmieście z Nadodrzem, Ołbinem i rejonem Placu Grunwaldzkiego, Przedmieście Świdnickie. Wymienione obszary miasta tworzą dziś samo centrum miasta i pełnią rolę wzorca kompozycyjnego, wyznaczającego kierunek odniesienia i wskazującego standardy kształtowania przestrzeni miejskiej. Wymienione rejony stanowią również bezcenne dziedzictwo kulturowe świadczące o bogatych tradycjach budowania miasta i aranżowania elementów układu kompozycyjnego. Wyjątkowość tych obszarów rozpoznawalna jest zarówno dla mieszkańców, jak również dla wielu turystów. Charakterystycznym elementem kompozycji tych obszarów są czytelne układy zabudowy pierzejowej, kamienicowej i silnie zarysowana siatka ulic. Atutem Wrocławia jest również Odra i jej liczne dopływy, które budują unikatowy klimat miasta nadrzecznego, gdzie urbanistyka przenika się z terenami krajobrazowymi i otwartymi, tworząc urozmaiconą i atrakcyjną pod względem estetycznym i kompozycyjnym strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Woda w mieście oraz towarzysząca jej zieleń przyczyniają się do podniesienia jakości przestrzeni i zwiększają możliwości efektywnego, ciekawego aranżowania terenów nadrzecznych w powiązaniu z układem zabudowy. Sprzyja to silnemu powiązaniu kompozycji obszarów zabudowanych z dolinami rzecznyymi i kształtowanymi wzdłuż nich bulwarami, terenami zielonymi i rekreacyjnymi. Unikatowe, malownicze osiedla z okresu przedwojennego – Sępolno, Biskupin i Zacisze-Zalesie – powstały w otoczeniu Odry i zieleni w obszarze Wielkiej Wyspy. W podobnej skali i kameralnym klimacie były kształtowane układy innych przedwojennych osiedli mieszkaniowych, m.in.: Karłowic, Grabiszyna, Borku i Oporowa. Należy także zwrócić uwagę na występujące w mieście cenne przykłady kształtowania zespołów zabudowy na obszarach dawnych wsi, które obecnie postrzegane są jako relikty osadnictwa wiejskiego. Przykłady takie stanowią m.in.: Żerniki, Muchobór Wielki, Jerzmanowo-Jarnołów, Klecina, Ołtaszyn-Wojszyce, Swojczyce, Kowale czy Świniary. Zachowały się tu widoczne dawne założenia ruralistyczne oparte na głównej ulicy lub układzie wrzeciona wraz z elementami dawnego wyposażenia: folwarków, parków podworskich, stawów oraz kościołów stanowiących dominanty. W strukturze miasta wyróżniają się również obszary dawnych małych miasteczek, włączonych w granice administracyjne Wrocławia: Psie Pole, Brochów i Leśnica. Mają one czytelną strukturę dawnych centrów małomiasteczkowych, które obudowane były zabudową pierzejową i kamienicową, o skali małego miasteczka. Dodatkowym elementem wpływającym na kompozycję tych obszarów jest ich silny związek z systemem komunikacji kolejowej. Warto również podkreślić unikatowość kompozycji osiedli blokowych realizowanych w latach 60., 70. i 80. XX wieku. Wyróżniają się strukturami, które kształtowane były jako skończone całości urbanistyczne pod względem funkcjonalnym i przestrzennym, zapewniając pełne wyposażenie zespołów zabudowy w zakresie zieleni i przestrzeni ogólnodostępnych oraz usług podstawowych.

Diagnoza kompozycji przestrzennej Wrocławia jest punktem wyjścia do określenia kierunków działań. W ramach diagnozy wyodrębniono szereg materialnych elementów tworzących kompozycję przestrzenną (punktowych, liniowych, kwartałowych i innych) oraz osie kompozycyjne, mosty drogowe istniejące, kładki istniejące i charakterystyczne cechy tworzywa – zakłócenia, braki oraz ważne założenia zieleni. Na kompozycję składają się również dominanty kompozycyjne w skali miejskiej – elementy kształtujące sylwetę miasta oraz lokalne dominanty i subdominanty, które mają charakter wysokościowy i zostały odniesione do poszczególnych układów kompozycyjnych. Przy uwzględnieniu ww. elementów, w ramach poszczególnych układów kompozycyjnych wskazano również przestrzenie hierarchicznie ważne, szczególnie istotne z punktu widzenia układu kompozycyjnego, które zostały określone w oparciu o istniejące obiekty i elementy kompozycyjne. Układ kompozycyjny Wrocławia charakteryzuje względnie harmonijnie i kompletnie ukształtowany śródmiejski rdzeń miasta o kwartałowym charakterze. Wyjątkiem od tej reguły są wplecione w niego osiedla blokowe, tereny zieleni, rzek oraz aktywności gospodarczej. Struktura pozostałej części miasta ma charakter bardziej rozłączny, składający się z dążących do kompletności układów kompozycyjnych. Całości przestrzenne wyodrębniają się poprzez czytelność granic, regularność

układu geometrycznego, wewnętrzną hierarchię ważności elementów oraz harmonijność tworzywa czyli układów obiektów, z jakich się składają. Wyzwaniem dla Wrocławia jest dążenie do stworzenia kompletnego układu kompozycyjnego miasta. Wiele fragmentów miasta cechuje brak ukończenia, zamknięcia układów kompozycyjnych, tak aby stanowiły czytelne całości urbanistyczne. To zjawisko szczególnie silnie objawia się na nowych osiedlach realizowanych w oddaleniu od centrum. W celu uzyskania kompletnych struktur potrzebne jest zatem uzupełnienie brakujących fragmentów i budowanie całości urbanistycznych.

W układach kompozycyjnych znajdują się elementy, które je zaburzają, określone w diagnozie jako obszary zakłócenia tworzywa, czyli obszary w znacznej części zagospodarowane, nieposiadające czytelnej struktury przestrzennej, w których układ obiektów i elementów kompozycyjnych, w tym ich forma lub rodzaj, powodują dysharmonię wyznaczonego układu kompozycyjnego. W diagnozie wskazuje się je jako obszary predestynowane do transformacji, wymagające uporządkowania lub miejscowej wymiany tworzywa stanowiącego zaburzenie. Natomiast obszary, na których występuje brak tworzywa, wskazane są do jego uzupełnienia. Dodatkowo wskazano ważne założenia zieleni, które zawierają się w układach kompozycyjnych.

W położonym na równinie Wrocławiu szczególnie ważną rolę odgrywają dominanty kształtujące sylwetę miasta. Pozwalają one na identyfikację poszczególnych przestrzeni miasta i budują jego wizerunek. Wielokrotnie stanowią również wizytówkę Wrocławia, tak jak wieże kościołów Starego Miasta i Ostrowa Tumskiego, ratusz, Hala Stulecia, Sky Tower, most Rędziański. Role dominant budujących sylwetę miasta pełnią obiekty znacznie przekraczające swoimi gabarytami i wysokością elementy znajdujące się w ich otoczeniu. Kolejne co do ważności w mieście są dominanty wysokościowe dla poszczególnych układów kompozycyjnych. Uzupełniają je subdominanty wysokościowe.

W ostatnich latach znacznym zmianom uległa sylweta miasta i kompozycja niektórych charakterystycznych dla miasta widoków. Główną tego przyczyną jest powstanie budynków wysokich i wysokościowych oraz innych obiektów budowlanych widocznych nie tylko w lokalnych widokach, ale także w dalekich panoramach Wrocławia (np. Sky Tower, most Rędziański, nowy komin elektrociepłowni, budynki mieszkalne, takie jak Odra Tower, Angel Wings itp.).

### 9.3 Cele

Kształtując przestrzeń Wrocławia należy zwrócić szczególną uwagę na jego strukturę.

Cele i kierunki działań podczas kreowania poszczególnych części miasta to:

- wzmocnianie indywidualnego charakteru poszczególnych jego części, przy uwzględnieniu istniejących wartościowych elementów kompozycyjnych, z jednoczesnym komponowaniem harmonijnych styków na granicach poszczególnych jednostek kompozycyjnych,
- dążenie do wykorzystania istniejących elementów kompozycyjnych w danym obszarze i w jego otoczeniu przy uzupełnianiu, rozwijaniu, przekształcaniu istniejących układów kompozycyjnych oraz budowaniu nowych układów kompozycyjnych,
- ochrona i poszanowanie wartości oraz znaczenia istniejących elementów kompozycji przestrzennej,
- kształtowanie zwartej oraz jednocześnie przestronnej struktury, charakteryzującej się przenikaniem i wzajemnymi relacjami jej poszczególnych elementów,
- ochrona i podkreślanie widoków, osi i rozwinięć widokowych, w szczególności wskazanych na rys. nr 4 *Studium*,
- kreowanie odpowiedniej obudowy estetycznej w miejscach wymagających osłonięcia, w szczególności wskazanych na rys. nr 4 *Studium*,
- kształtowanie korytarzy ulic, rzek i kolei w sposób podnoszący ich rangę przestrzenną, kompozycyjną, przy jednoczesnym kształtowaniu ich relacji

- z przyległymi układami kompozycyjnymi oraz przy uwzględnieniu widoków, osi i rozwinięć widokowych, w szczególności wskazanych na rys. nr 4 *Studium*,
- kreowanie bram kompozycyjnych, zapewniających identyfikację z przestrzenią,
- wypełnianie braków tworzywa niezbędną dopasowaną, spójną formą i funkcją oraz przekształcanie obszarów zakłócenia tworzywa w sposób uzupełniający, zamykający kompozycyjnie strukturę obszaru.

#### 9.4 Polityka ogólnomiejska

Ustalenia kierunkowe dotyczące kształtowania kompozycji Wrocławia w skali całego miasta skupiają się na kilku kluczowych kwestiach. Zaliczają się do nich: domykanie nieskończonych układów kompozycyjnych, działania na stykach układów ze sobą sąsiadujących, spójne kreowanie makroelementów (najważniejszych korytarzy dróg, kolei i rzek), podkreślanie miejsc wjazdu do miasta, zasady lokalizacji dominant w skali całego miasta, ochrona symbolicznych dla Wrocławia widoków. Wskazano również dokumenty dotyczące zasad oprawy graficznej miasta.

##### 1. Domykanie układów kompozycyjnych

Jednym z najważniejszych zadań polityki przestrzennej jest doprowadzenie do wykreowania całościowych kompleksów zabudowy odznaczających się wysoką jakością ukształtowania i wyposażenia. Wymaga to wysokiego poziomu skoordynowania działań publicznych z inwestycjami prywatnymi. Tworzenie całościowych kompleksów zabudowy powinno odbywać się w korelacji z pozostałymi politykami.

W ramach domykania układów kompozycyjnych, wyznaczonych na rys. nr 4 *Studium*, należy dążyć do:

- harmonizowania i uzupełniania tworzywa w ramach układu,
- utrzymania, podkreślenia i harmonijnego rozwinięcia istniejących wartościowych obiektów i elementów tworzących kompozycję,
- utrzymania, podkreślenia, rozwinięcia lub uformowania na nowo czytelnego układu obszarów hierarchicznie ważnych w każdym z układów kompozycyjnych,
- kreowania układów w taki sposób, aby jednoznacznie wskazywały usytuowanie ośrodków usługowych i głównych przestrzeni publicznych,
- kształtowania hierarchii dominant,
- uformowania czytelnych stref wejściowych do układów kompozycyjnych,
- wzmacniania, ochrony i poszerzania rozwinięć widokowych, osi widokowych oraz widoków chronionych wskazanych na rys. nr 4 *Studium*,
- stosowania obudowy estetycznej w celach niwelowania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w szczególności w miejscach wskazanych na rys. nr 4 *Studium*.

W działaniach tych istotne jest wykorzystanie zieleni jako tworzywa. W uzasadnionych kompozycyjnie miejscach układy zieleni mogą akcentować, wyróżniać bądź przesłaniać poszczególne fragmenty układów kompozycyjnych. W ten sposób także zieleń staje się budulcem w procesie planowania harmonijnej kompozycji miasta.

##### 2. Styki

Szczegółnej uwagi wymaga kształtowanie kompozycji przestrzennej w rejonach styków różnych typów układów kompozycyjnych. W związku z czym należy dążyć do dostosowania sąsiadujących ze sobą układów zabudowy pod względem obiektów i elementów tworzących kompozycję oraz rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Planuje się ujednolicanie struktury kompozycyjnej i minimalizowanie konfliktów przestrzennych na stykach różnych typów układów kompozycyjnych.

W ramach harmonizowania styków sąsiadujących ze sobą układów kompozycyjnych, należy dążyć do kreowania w tych obszarach:

- zabudowy dostosowanej do siebie skalą,

- spójnego dla obu sąsiadujących układów kompozycyjnych systemu przestrzeni publicznych, ulic, placów i układów terenów zieleni,
- powiązania układów kompozycyjnych zieleni, niezależnie od ich ról, z otoczeniem w sposób umożliwiający tworzenie sieci powiązań pieszych i rowerowych,
- spójności kompozycyjnej z elementami sąsiadujących zespołów, z zachowaniem indywidualności poszczególnych układów,
- spójności funkcjonalno-przestrzennej,
- elementów podkreślających charakter i specyfikę układów.

W przypadku sąsiadujących ze sobą układów kompozycyjnych o odmiennej skali, charakterze, tworzywie bądź z nieharmonizującymi elementami tworzącymi kompozycję, należy dążyć do:

- łagodzenia konfliktów poprzez harmonizowanie styków odmiennych układów,
- separowania układów od siebie (elementami separującymi mogą być kompozycyjne układy zieleni),
- świadomego kontrastowania, podkreślania odmienności układów, uczytelniania granic układów i podkreślania ich stref wejściowych,
- spójnego wkomponowania w nowe układy zabudowy istniejących wartościowych elementów kompozycyjnych, takich jak historyczne zespoły zabudowy, siatka ulic i dominanty oraz układy zieleni.

W związku z tym, że Wrocław stanowi rdzeń Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego, jednym z elementów integrowania tego obszaru jest także aspekt kompozycyjny. Zaleca się harmonizowanie styków układów kompozycyjnych we Wrocławiu z kompozycją istniejących układów w gminach sąsiednich.

### 3. Makroelementy

Makroelementy są to kluczowe elementy kompozycyjne, takie jak korytarze drogowe, kolejowe i rzeczne, które wymagają specjalnego kształtowania, podkreślającego ich ważne znaczenie w strukturze miasta.

W ramach kształtowania makroelementów, określonych na rys. nr 4 *Studium*, należy dążyć do:

- podkreślania spójności poszczególnych makroelementów, ich rytmu oraz ciągłości, w tym do ujednolicania wysokości obudowy wewnątrz makroelementów,
- kształtowania uporządkowanej, reprezentacyjnej obudowy makrownętrz, otwartej funkcjonalnie w stronę wewnątrz korytarzy,
- kształtowania kompozycji urbanistycznych wewnątrz ważnych ulic i placów poprzez tworzenie czytelnych ścian, ram urbanistycznych lub kreowania innej kompozycji podkreślającej rangę tych wewnątrz,
- kształtowania obudowy wewnątrz rzek w sposób podkreślający ich charakter i rangę (ze szczególnym uwzględnieniem obudowy rzek zielenią),
- eksponowania i wzmacniania rozwinięć widokowych i widoków chronionych, w szczególności rozciągających się wzdłuż korytarzy rzek i ważnych korytarzy drogowych, zwłaszcza w miejscach wskazanych na rys. nr 4 *Studium*,
- poprawy estetyki obudowy wewnątrz linii kolejowych,
- podkreślania miejsc węzłowych i rytmu makrownętrz m.in. poprzez kreowanie w ich rejonie dominant.

### 4. Bramy miasta

Elementem kompozycyjnym podkreślającym główne wjazdy do miasta powinny być całościowo kreowane bramy miejskie. Bramy kształtowane są w obszarach, w których, odpowiednimi zabiegami kompozycyjnymi należy dążyć do podkreślenia stref wejściowych do miasta bądź do wielkomiejskiego obszaru Wrocławia. Z uwagi na specyfikę tych miejsc bramy podzielono na dwa typy.

### 1) Typ I – miejsca wjazdu do przestrzeni o wielkomiejskiej skali

Większość bram typu I zlokalizowana jest na pograniczu śródmieścia Wrocławia. Mają one za zadanie podkreślać wyjątkowy charakter punktów, w których wkracza się do dużego miasta. O ich lokalizacji decyduje jednak nie tyle bliskość centrum, co obudowa ulicy o odpowiedniej skali bądź pojedyncze obiekty podnoszące rangę tych przestrzeni.

Bramy typu I należy podkreślać odpowiednio dostosowaną skalą lub formą zabudowy, bądź obudową w formie zieleni o reprezentacyjnym charakterze, małą architekturą i przestrzenią publiczną kształtowaną odpowiednio do rangi miejsca. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie detali architektonicznych i rozwiązań technicznych mających na celu podkreślić rangę miejsca i stanowić przykład dobrej praktyki przestrzennej.

### 2) Typ II – główne wjazdy do miasta

Bramy typu drugiego występują na obrzeżach miasta. Mają podkreślać wjazdy do Wrocławia z węzłów AOW oraz innych głównych tras wlotowych. Lokalizacja bram wynika z miejsca przekroczenia granic administracyjnych miasta, bądź pierwszego styku z miejską tkanką urbanistyczną.

Bramy typu II należy podkreślać elementami kształtującymi kompozycję przestrzeni podnoszącymi ich rangę, w szczególności za pomocą zabudowy i przestrzeni publicznej. Szczególny nacisk należy położyć na sytuowanie elementów wzmacniających identyfikację tej przestrzeni, świadczących o miejscu wkraczania do przestrzeni miasta.

## 5. Dominanty

Ustala się zasady lokalizacji i sposobu kształtowania następujących dominant: kształtujących sylwetę miasta, lokalnych dominant, subdominanty, uwzględniając wskaźniki płaszcza wysokościowego określone w niniejszej części, rozdziale 3., w podrozdziale 3.1, ust. 1.

Sytuowanie nowych dominant należy planować w szczególności w następujących lokalizacjach:

- w rejonach węzłowych, w miejscach sytuowania bram kompozycyjnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych w celu podkreślenia makroelementów kompozycyjnych,
- w układach kompozycyjnych pozbawionych dominanty lub z zaburzoną hierarchią dominant,
- w miejscach szczególnie ważnych pod względem kompozycyjnym, na zamknięciu osi widokowych, jako elementy kształtujące rozwinięcia widokowe, jako elementy podkreślające, dopełniające miejsca hierarchicznie ważne,
- w rejonach dopuszczeń budynków wysokościowych, zgodnie z ustaleniami, określonymi w niniejszej części, rozdziale 3., w podrozdziale 3.1, ust. 1.

W ramach kształtowania dominant należy:

- wyznaczać je w obszarach i miejscach uzasadnionych kompozycyjnie oraz urbanistycznie, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram kompozycyjnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych,
- lokalizować dla uwydatnienia, wzmocnienia układów kompozycyjnych w celu zaakcentowania położenia i znaczenia głównych obiektów i elementów tworzących kompozycję.

Jednocześnie każdorazowo przy wyznaczaniu nowych dominant należy uwzględniać:

- istniejące obiekty i elementy układu kompozycyjnego: dominanty, widoki chronione, osie widokowe i rozwinięcia widokowe,
- stosowanie ich w uzasadnionych kompozycyjnie miejscach, dla podkreślenia hierarchii oraz układu realizowanych założeń urbanistycznych,

- makroelementy kompozycyjne: ważne korytarze drogowe, korytarze kolejowe i korytarze rzek, traktowane jako istotne makrownętrza w strukturze miasta,
- potrzebę podkreślania ważnego znaczenia korytarzy i ich relacji z dominantami w sposób, który przyczyni się do budowania ich reprezentacyjnego wizerunku.

W ramach podkreślania rangi makrownętrz w stosunku do przylegających do nich terenów, należy dążyć do:

- budowania uzasadnionych dominant, spójnych z otoczeniem i wpisujących się pod względem kompozycyjnym w całości urbanistyczne,
- harmonijnego uzupełnienia obudowy makrownętrz, otwartej funkcjonalnie i wyeksponowanej w stronę korytarzy.

## 6. Widoki chronione

Szczegółnej uwagi wymaga również kształtowanie nowych obiektów i elementów układów kompozycyjnych w obszarach objętych widokami chronionymi. Wskazane widoki chronione dotyczą charakterystycznych, wartościowych dla wizerunku Wrocławia wizytówek – miejsc identyfikowanych zarówno przez mieszkańców, jak również przez turystów. Obejmują one tereny szczególnie ważne i cenne pod względem widokowym, reprezentacyjne i budujące klimat miasta oraz odzwierciedlające jego tradycje i dziedzictwo kulturowe. Decydują one o rozpoznawalności miasta i ukazują jego oryginalność i unikatowość.

W ramach kształtowania obszarów objętych widokami chronionymi, należy dążyć do:

- kształtowania nowych obiektów ze szczególną uwagą i poszanowaniem wartości kulturowych oraz istniejących obiektów i elementów tworzących układy kompozycyjne,
- dostosowania się do indywidualnych potrzeb urbanistycznych i przestrzennych występujących w poszczególnych miejscach,
- uwzględnienia istniejących dominant, osi widokowych i rozwinięć widokowych,
- nieprzesłaniania nową zabudową widoków i cennych obiektów kształtujących kompozycję przestrzenną miasta,
- kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania, a także układów zieleni w sposób podkreślający i eksponujący wartościowe widoki i rozwinięcia widokowe.

## 7. Oprawa graficzna miasta – reklamy i szyldy

W celu ochrony wizerunku miasta, uporządkowania, zachowania oraz właściwego kształtowania szaty graficznej miasta, krajobrazu kulturowego i historycznego charakteru przestrzeni publicznych, obszar Starego Miasta i Wysp Odrzańskich objęto szczególną formą ochrony, przewidzianą w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Rada Miejska Wrocławia podjęła w dniu 10 kwietnia 2014 r. Uchwałę nr LVI/1465/14 w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto” oraz w dniu 24 listopada 2016 r. Uchwałę nr XXXII/686/16 zmieniającą powyższą uchwałę, regulując w ten sposób zasady korzystania z przestrzeni publicznych przez ich użytkowników oraz wykluczając dowolność i uznaniowość interpretacyjną zasad prowadzenia działalności gospodarczej.

Ustawa z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wprowadziła nowe normy umożliwiające kompleksowe uporządkowanie przestrzeni, w tym dotyczące kształtowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów oraz ogrodzeń. Zgodnie z tym stanem prawnym, 15 września 2016 r. dla obszaru całego miasta Rada Miejska Wrocławia przyjęła Uchwałę nr XXX/606/16 w sprawie przygotowania projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów z jakich mogą być wykonane w celu dalszego uporządkowania przestrzeni publicznych i właściwego kształtowania wyglądu miasta.

## 9.5 Polityka obszarowa

Poza ogólnomiejskimi kierunkami polityki kompozycyjnej dla Wrocławia, określa się kierunki polityki dla poszczególnych obszarów, przedstawione na rys. nr 4 *Studium*. Zakłada się, że docelowo obszary te będą stanowiły spójne, harmonijnie ukształtowane układy kompozycyjne.

W zależności od lokalnych uwarunkowań układy kompozycyjne należy dopełniać, rozwijać, przekształcać bądź planować nowe (w przypadku terenów niezabudowanych lub zagospodarowanych ekstensywnie). W związku z tym wyróżniono następujące typy układów kompozycyjnych: zdefiniowane, do rozwinięcia, do transformacji, do wykreowania i zielone. Punktem odniesienia dla kształtowania poszczególnych układów kompozycyjnych są zastane na ich obszarach, wskazane na rysunku kompozycji *Studium*, obiekty i elementy tworzące kompozycję – punktowe, liniowe, kwartałowe, osie widokowe i inne. Elementami tworzącymi kompozycje, w poszczególnych układach mogą być: budynki i ich zespoły, pierzeje ulic bądź same ulice, układy zieleni oraz obiekty małej architektury. W przypadku obszarów niezainwestowanych punktem odniesienia do dalszego ich kreowania są struktury zaprojektowane w planach miejscowych. Determinantę dla dalszego rozwoju układów kompozycyjnych stanowią więc (w zależności od lokalizacji) elementy tworzące kompozycję bądź plany miejscowe. Niektóre układy kompozycyjne wymagają uporządkowania. Dzieje się tak, gdy elementy tworzące te układy stanowią zakłócenie, czyli gdy układ, wzajemne relacje bądź forma elementów zaburza resztę układu. Obszary zakłócenia tworzywa zostały wskazane na rysunku kompozycji *Studium*. W przypadkach braku tworzywa bądź braku wyrazistych elementów tworzących kompozycję niezbędne jest wykreowanie nowego układu obiektów w oparciu o obowiązujące plany miejscowe bądź nowe koncepcje zagospodarowania tych obszarów. Docelową ramą dla każdego z układów kompozycyjnych jest ich granica, określona na rysunku kompozycji.

Poniżej przedstawiono zasady polityki obszarowej dla poszczególnych typów układów kompozycyjnych. Układy kompozycyjne wyznaczono na rys. nr 4 *Studium*.

### 1. Układy kompozycyjne zdefiniowane

Są to kompletne lub prawie kompletne struktury zabudowy z wykształconym i wyraźnie dominującym w przestrzeni układem.

W ramach układów kompozycyjnych zdefiniowanych, należy dążyć do:

- dopełnienia brakujących elementów w oparciu o istniejącą determinantę w celu wypełnienia układów tworzywem urbanistycznym,
- uporządkowania i wzmocnienia struktury przestrzennej w oparciu o determinantę definiującą jej układ przestrzenny poprzez kreowanie elementów przestrzennych wkomponowanych – powiązanych formą, skalą, charakterem i funkcją – w istniejący układ urbanistyczny.

### 2. Układy kompozycyjne do rozwinięcia

Są to jednostki o niekompletnym, często zaburzonym tworzywie, jednak posiadające wykształconą silną determinantę kompozycyjną.

W ramach układów kompozycyjnych do rozwinięcia, należy dążyć do:

- ukończenia układu kompozycyjnego w oparciu o istniejącą determinantę,
- przekształcania zakłócającego tworzywa w celu budowania kompletnego, harmonijnego układu kompozycyjnego,
- wyposażenia układów w niezbędne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- niwelowania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych za pomocą obudowy estetycznej, w szczególności w miejscach wskazanych na rys. nr 4 *Studium*.

### 3. Układy kompozycyjne do transformacji

Są to jednostki z zaburzonym, niewykształconym tworzywem, bądź o znacznym stopniu zaburzonym układzie kompozycyjnym, wymagające kompleksowej interwencji w ten układ.

W ramach układów kompozycyjnych do transformacji, należy dążyć do:

- uporządkowania lub miejscowej wymiany tworzywa w celu wykreowania harmonijnego układu kompozycyjnego,

- transformacji elementów zaburzających kreowaną kompozycję i wyposażenie układów w niezbędne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- niwelowania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych za pomocą obudowy estetycznej, w szczególności w miejscach wskazanych na rys. nr 4 *Studium* .

#### 4. Układy kompozycyjne do wykreowania

Są to jednostki niezainwestowane bądź nie posiadające wyrazistych elementów tworzących kompozycję, na których można oprzeć kreowanie układu kompozycyjnego.

W ramach układów kompozycyjnych do wykreowania, należy dążyć do:

- utworzenia nowego oraz spójnego układu kompozycyjnego,
- wyposażenia układów w niezbędne obiekty i elementy tworzące kompozycję.

#### 5. Układy kompozycyjne zielone

Są to jednostki, których kompozycję tworzą układy zieleni.

W ramach układów kompozycyjnych zielonych, w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, należy dążyć do:

- kształtowania układów kompozycyjnych zielonych o charakterze izolacyjnym – w przypadku gdy układ zieleni ma za zadanie separować dwa odmienne układy, należy kształtować jego elementy tak, aby wzmacniały one funkcję rozgraniczającą,
- kształtowania układów kompozycyjnych zielonych o charakterze integrującym – w przypadku gdy układ zieleni ma za zadanie scalać sąsiednie układy kompozycyjne, należy łączyć te układy ciągami pieszymi i rowerowymi oraz podkreślać je zielenią,
- kształtowania układów kompozycyjnych zielonych o indywidualnym charakterze – w przypadku gdy układ zieleni ma za zadanie podkreślać charakterystyczne cechy obszaru wyróżniające go z otoczenia.

Kreowanie układów kompozycyjnych powinno uwzględniać obiekty i elementy tworzące kompozycję przestrzenną wskazane na rys. nr 4 *Studium*.

### 9.6 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





# **POLITYKA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**



## Rozdział 10. POLITYKA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

### 10.1 Wstęp

W przestrzeń Wrocławia wpisane jest bogate i różnorodne dziedzictwo kulturowe, noszące znamiona wpływów wszystkich kultur, w których kręgu rozwijało się miasto w swej ponadtysiącletniej historii. Dziedzictwo to ma wymiar nie tylko materialny, lecz i duchowy. Miasto jest organizmem żywym, nieustannie podlegającym przemianom przestrzennym. Zawarte w tkance miejskiej obiekty dziedzictwa kulturowego także doświadczają wpływu zmian otoczenia. W opracowaniach z dziedziny planowania przestrzennego i urbanistyki ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków wymaga uwzględnienia działań kompleksowych, znajomości kontekstu historycznego, a także pogodzenia interesu wielu podmiotów. Współczesne formy obiektów kubaturowych pojawiające się w sąsiedztwie zabytków zmieniają również kontekst przestrzenny i estetyczny, podnosząc lub obniżając wartość zabytku.

Kierunki polityki dziedzictwa kulturowego przedstawiono na rys. nr 12 *Studium*.

### 10.2 Diagnoza

Władze Wrocławia i służby konserwatorskie prowadzą intensywne działania na rzecz ochrony wartości kulturowych – rewitalizację, uzupełnianie zabudową kwartałów i pierzei, a także remonty, modernizacje i rozbudowy zabytkowych obiektów historycznych. Świadczą o tym liczne, podejmowane w tym zakresie konkursy i programy. Utworzone są programy rewitalizacji dla Przedmieścia Oławskiego, Przedmieścia Odrzańskiego, Psiego Pola, wzorcowego osiedla mieszkaniowego WuWA wpisanego do rejestru zabytków, a także dla Dzielnicy Czterech Świątyń oraz parku kulturowego „Stare Miasto”. Obecnie prowadzony jest Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2016–2018. W promującym architekturę Wrocławia i szczególnie wartościowe dokonania twórcze konkursie „Piękny Wrocław” przyznaje się nagrodę specjalną dla modernizacji obiektu historycznego.

Wiele zabytków zostało już odrestaurowanych. Adaptacje budynków prowadzone są z jak najpełniejszym zachowaniem walorów zabytkowych obiektu. W latach 2007–2015 wykonano w sumie ponad 100 całościowych remontów kamienic wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia, znajdujących się przede wszystkim na obszarze Starego Miasta i przedmieść. Z inicjatywy miasta w 2006 r. wpisano Halę Stulecia na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Miasto objęło ochroną strefę centralną, podejmując działania w obrębie utworzonego w 2014 r. parku kulturowego „Stare Miasto”. Jednocześnie należy otaczać ochroną te dobra kultury współczesnej, których lista podlega okresowej aktualizacji z uwagi na objęcie niektórych obiektów innymi formami ochrony, wynikającymi z przepisów prawa (wpisanie do rejestru lub ewidencji zabytków). Przyznawane są również dotacje w ramach współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi: parafiami i klasztorami, stowarzyszeniami, fundacjami na remonty obiektów nieruchomości (sakralnych i świeckich) oraz ruchomych. W latach 2001–2016 dla 365 obiektów przyznano dotacje, w tym m.in. dla kościołów i klasztorów, dla Zakładu Narodowego im. Ossolińskich, Uniwersytetu Wrocławskiego (gmach główny, Aula Leopoldina), zabytkowych kamienic, tramwajów.

Obiekty historyczne poddane rewitalizacjom, renowacjom i remontom pod opieką miejskich służb konserwatorskich to m.in. inwestycje własne miasta: Hydropolis – centrum wiedzy poświęcone wodzie, przepompownia Świątniki, dawny dworzec lotniczy, Teatr Muzyczny Capitol, Centrum Badań EIT+ na Praczech Odrzańskich, bulwary nadodrzańskie, kościół św. Jana Nepomucena w parku Szczytnickim.

Rewitalizacja objęła Halę Stulecia i zabytkowe obiekty w jej otoczeniu – Pawilon Czterech Kopuł, pawilon restauracyjny, pergolę oraz elementy historycznego założenia Parku Szczytnickiego.

Znaczący był również wkład miasta przy rewitalizacji Dworca Głównego PKP oraz mniejszych dworców w Leśnicy, na Brochowie, Mikołajowie, Kuźnikach i Praczech Odrzańskich. Nadzór konserwatorski obejmował takie inwestycje jak: Dom Handlowy Renoma i zagospodarowanie placu Czystego, hotele Monopol i The Granary, Sąd Rejonowy, Stara Giełda, Muzeum Pana Tadeusza.

Regionalna odrębność krajobrazowa Wrocławia, gdzie wyjątkowo ważną rolę odgrywa układ sieci hydrograficznej Odry i jej dopływów oraz kanałów, ma zasadniczy wpływ na odbiór sylwetki miasta oraz ukształtowanie przestrzeni urbanistycznej. Walory krajobrazu kulturowego, w tym charakterystyczne widoki, wglądy i panoramy, są podstawą do podjęcia działań ochronnych i ekspozycyjnych.

Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, oraz ochrona parku kulturowego należą do spektrum regulacji przewidzianych w Studium. Należy określić podstawowe cele i zasady polityki ogólnomiejskiej i szczegółowej, odnoszących się do konkretnej polityki i rejonów miasta. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, są realizowane w części kierunkowej *Studium*, przede wszystkim w rozdziałach: polityka dziedzictwa kulturowego, polityka kompozycji urbanistycznej, polityka przestrzeni publicznych oraz polityka zieleni i środowiska – zieleni bez granic.

Żyjemy otoczeni wieloma obiektami kultury materialnej, a czas i wysiłek poświęcony na przywracanie świetności zabytkom jest zarówno obowiązkiem, jak i przywilejem. Chodzi głównie o to, by w naszym mieście historyczne budynki, układy urbanistyczne, detale i wszelkie zachowane pamiątki świadczyły o ciągłości tradycji jako zadbane, klimatyczne obiekty, z których korzysta się na co dzień.

### 10.3 Cele

Oprócz ochrony zabytków istotnym zadaniem jest również kształtowanie ich otoczenia poprzez wprowadzanie zasad korzystania z otaczającej je przestrzeni. Zabytki należy włączać w tkankę miasta, tę historyczną i tę współczesną, tworząc całościowy, zharmonizowany krajobraz kulturowy Wrocławia, odpowiadający jego niepowtarzalnej tożsamości.

Ustala się dwa zasadnicze cele polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczące dziedzictwa kulturowego Wrocławia:

- ochrona i utrzymanie dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
- wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej do podwyższenia poziomu jakości życia mieszkańców oraz do rozwoju gospodarczego miasta.

Realizacji tych celów służą działania odnoszące się do obiektów lub zespołów obiektów mających wartości kulturowe, takie jak:

- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planach miejscowych,
- rewaloryzacja obiektów dziedzictwa kulturowego przeprowadzana w taki sposób, aby podwyższała jakość życia mieszkańców, budowała tradycję, edukowała i stwarzała atrakcyjne możliwości do inwestowania w różnych dziedzinach gospodarki,
- działania organizacyjne, badawcze i promocyjne.

Nowo powstające inwestycje powinny pomnażać bogactwo dziedzictwa kulturowego miasta a przy ich realizacji należy uwzględniać postulaty i zalecenia konserwatorskie wynikające z potrzeby komplementarnej ochrony dziedzictwa kulturowego.

### 10.4 Polityka ogólnomiejska

Celem ochrony zabytków jest trwałe zachowanie, właściwe zagospodarowanie i użytkowanie zabytków archeologicznych, historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych, historycznych obiektów i zespołów budowlanych, a także ich otoczenia, w tym krajobrazu kulturowego. Chronimy wrocławskie dziedzictwo, wykorzystując potencjał historyczny i miejskie symbole.

1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia, uznane za pomnik historii, stanowiące obszar parku kulturowego, będące przedmiotem wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia, uznane za pomnik historii, stanowiące obszar parku kulturowego, będące przedmiotem wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i ich strefę buforową należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską.

W ramach kształtowania obszarów prawnie chronionych, należy dążyć do:

- zachowania historycznego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- zachowania i konserwowania historycznych zespołów zabudowy,
- niewprowadzania obiektów kolidujących z historycznym sąsiedztwem,
- uwzględniania wymagań ochrony archeologicznej.

W ramach kształtowania obszarów prawnie chronionych dopuszcza się przekształcenia historycznej zabudowy i zagospodarowanie terenów, zgodne z wymogami konserwatorskimi.

W ramach ochrony wartości kulturowych obszarów uznanych za pomniki historii, należy dążyć do:

- zachowania i rewitalizacji układów urbanistycznych oraz kompozycji przestrzennej,
- zachowania i konserwacji obiektów tworzących zespoły,
- dostosowania gabarytów nowej zabudowy do istniejącego historycznego sąsiedztwa,
- zachowania i ochrony sylwety historycznego centrum miasta przy jednoczesnym niewprowadzaniu obiektów i urządzeń wysokościowych i wysokich jako konkurencyjnych w stosunku do istniejących dominant,
- zachowania i konserwacji zieleni kształtującej otoczenie Hali Stulecia.

Obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca zespół Hali Stulecia wraz z Terenami Wystawowymi, które zostały objęte wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO jako dobro kultury o szczególnej uniwersalnej wartości, a także strefa buforowa, która stanowi obszar ochrony integralności i autentyczności wyjątkowej wartości miejsca objętego wpisem.

## 2. Obszary i zespoły urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

Wśród obszarów wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia można wyróżnić: historyczne układy urbanistyczne i układy zabudowy (w tym Stare Miasto, dawne samodzielne miasteczka wchłonięte przez Wrocław, fragmenty przedmieść, osiedla mieszkaniowe, układy ruralistyczne – dawne wsie, zespoły sakralne, szpitalne) oraz cmentarze i inne założenia zieleni.

Obszary i zespoły urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do objęcia ochroną, zgodnie z wymogami konserwatorskimi, obszarów i zespołów urbanistycznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

W ramach kształtowania historycznych układów urbanistycznych zaleca się:

- ochronę historycznych układów urbanistycznych i ich głównych elementów (rozplanowania dróg, ulic, placów, wnętrza urbanistycznych, linii i gabarytów zabudowy, osi widokowych, historycznych zbiorników i cieków wodnych, układów zieleni, przedogródków, małej architektury, a także historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników),
- ochronę historycznego sposobu zagospodarowania terenu na obszarach o cechach ruralistycznych (nieregularne linie zabudowy, wyłączenie z zabudowy wiejskich przestrzeni publicznych takich jak: tereny przykościelne, skrzyżowania dróg i ulic, nawsia, place o innych funkcjach i genezie, dziedzince folwarczne jako przenikające się przestrzenie półprywatne i półpubliczne) oraz krajobrazu architektonicznego dawnych wsi,
- uczytelnienie historycznych układów urbanistycznych,
- ochronę wyodrębnionych granic między osiedlami i historycznymi założeniami urbanistycznymi, które stanowiły niegdyś jednorodny układ urbanistyczny,

- niewprowadzanie inwestycji mogących zniszczyć zachowane historyczne układy urbanistyczne,
- kontynuację i wzmacnianie historycznie ukształtowanych relacji funkcjonalno-przestrzennych charakterystycznych dla danego terenu,
- kształtowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia bądź dokończenia i rozwinięcia historycznego układu urbanistycznego,
- zachowanie i wyeksponowanie historycznych nawierzchni ciągów komunikacyjnych.

Wśród obszarów wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków znajdują się także cmentarze i inne założenia zieleni.

W ramach ochrony wartości kulturowych cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, należy dążyć do:

- zachowania dotychczasowej funkcji użytkowanych cmentarzy,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych cmentarzy, a także historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
- dopuszczenia nowych inwestycji w obrębie użytkowanych cmentarzy historycznych pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia i przy dążeniu do maksymalnego zachowania historycznych relacji przestrzennych,
- wyodrębnienia układu kompozycyjnego nowej części cmentarza w przypadku rozbudowy cmentarza historycznego.

W ramach ochrony historycznych parków i ogrodów wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia, należy dążyć do:

- zachowania historycznych układów parków i ogrodów wraz z historycznymi osiami widokowymi,
- ochrony układów zieleni.

### 3. Obiekty i zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

W ramach ochrony wartości kulturowych pojedynczych obiektów i zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, należy dążyć do:

- objęcia ochroną obiektów i zespołów obiektów zabytkowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- zachowania i ochrony w największym możliwym stopniu oryginalnego układu przestrzennego historycznych obiektów, układów komunikacji, zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu,
- zachowania i ochrony w największym możliwym stopniu w historycznych obiektach: gabarytów, brył, form dachów (wraz z historycznym pokryciem), kompozycji i wystroju elewacji, tradycyjnych materiałów użytych do ich budowy, kolorystyki, historycznych wnętrz wraz z ich wystrojem,
- odtworzenia bryły budynku, kształtu i geometrii dachu przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych w przypadku zniszczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- projektowania i montażu zewnętrznych instalacji technicznych z uwzględnieniem historycznych wartości obiektów.

Obiekty i zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty i zespoły obiektów wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy objąć ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

W ramach ochrony obiektów nowożytniej Twierdzy Wrocław oraz zespołów dzieł obronnych, należy dążyć do:

- zachowania i ekspozycji obiektów,

- wykorzystania obiektów w taki sposób, który nie zagraża ich wartości zabytkowej,
- wykorzystania obiektów w sposób, który zwiększy ich atrakcyjność i pozwoli na ich wyeksponowanie,
- objęcia ochroną w planach miejscowych obiektów niewpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

W ramach ochrony niewielkich historycznych obiektów wolnostojących (słupów granicznych, krzyży pokutnych, kapliczek, pomników), należy dążyć do:

- ich ochrony i konserwowania,
- objęcia ochroną w planach miejscowych obiektów niewpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

## 10.5 Polityka obszarowa

W celu ochrony wartości kulturowych obszarów/zespołów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia i wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz nieobjętych ochroną prawną ustala się I, II i III strefę ochrony konserwatorskiej.

Dodatkowo określono strefy ochrony:

- ekspozycji Starego Miasta,
- historycznych założeń zieleni,
- elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych,
- historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych,
- zabytków archeologicznych.

Ponadto zalecono ochronę dawnych cmentarzy oraz niewielkich historycznych obiektów wolnostojących w terenie, w tym kapliczek, pomników i krzyży pokutnych itp.

Podział na strefy konserwatorskie I, II, III nie wartościuje tych stref.

### 1. I strefa ochrony konserwatorskiej

To strefa ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

I strefą ochrony konserwatorskiej obejmuje się obszary lub zespoły zabudowy wpisane do rejestru zabytków miasta Wrocławia, uznane za pomnik historii, stanowiące obszar parku kulturowego, wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, a także nie ujęte w rejestrze zabytków, a posiadające wyjątkowe wartości historyczne/kulturowe, w których zachował się kompletny historyczny układ urbanistyczny wraz z zabudową.

Obszary/zespoły zabudowy objęte I strefą ochrony konserwatorskiej należy chronić zgodnie z wytycznymi określonymi dla obszarów/zespołów urbanistycznych/budynków wpisanych do rejestru zabytków miasta Wrocławia.

Obszary/zespoły zabudowy objęte I strefą ochrony konserwatorskiej i niewpisane do rejestru zabytków planuje się do takiego wpisu.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

### 2. II strefa ochrony konserwatorskiej

To strefa ochrony istotnych elementów historycznego układu urbanistycznego.

II strefą ochrony konserwatorskiej obejmuje się obszary o znaczących wartościach historycznych, w których zachował się czytelny przedwojenny układ urbanistyczny, a ich zabudowę stanowią w przeważającej większości budynki historyczne.

W ramach ochrony wartości historycznych obszarów objętych II strefy ochrony konserwatorskiej, należy dążyć do zachowania i rewaloryzacji układów urbanistycznych zespołów oraz historycznych obiektów wchodzących w skład zespołów.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

### 3. III strefa ochrony konserwatorskiej

To strefa ochrony wybranych elementów układu urbanistycznego.

III strefą ochrony konserwatorskiej obejmuje się obszary, w których zachowały się zręby historycznego układu urbanistycznego przy jego niewielkim nasyceniu przedwojenną zabudową, niepoddaną przekształceniom.

W ramach ochrony wartości historycznych obszarów objętych III strefą ochrony konserwatorskiej zaleca się:

- zachowanie i rewaloryzację układów urbanistycznych zespołów oraz historycznych obiektów wchodzących w skład zespołów,
- dostosowanie nowej zabudowy, szczególnie sytuowanej w obrębie dawnych wsi, na terenach podmiejskich osiedli mieszkaniowych oraz na terenach dawnych koszar, do charakteru i gabarytów istniejącej zabudowy historycznej.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

### 4. Strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta

Strefą ochrony ekspozycji Starego Miasta obejmuje się miasto lokacyjne w granicach fosy miejskiej wraz z wyspami odrzańskimi i częścią koryta Odry od Kępy Mieszcząskiej do mostu Grunwaldzkiego.

W strefie zaleca się:

- zachowanie i ochronę sylwety części miasta, której kompozycyjnymi punktami kulminacyjnymi są wszystkie zabytkowe dominanty,
- zachowanie i ekspozycję obiektów zabytkowych tworzących sylwetę historycznego centrum miasta wraz z zachodzącymi między nimi relacjami przestrzennymi i kompozycyjnymi,
- uwzględnianie ochrony sylwety staromiejskiego centrum w planowaniu działalności inwestycyjnej w obrębie tej części miasta oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie,
- zwiększanie estetyki rozwiązań technicznych w zakresie instalacji montowanych na dachach i elewacjach budynków.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, zaleca się wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

### 5. Strefa ochrony historycznych założeń zieleni

Strefą ochrony historycznych założeń zieleni, które nie podlegają innej formie ochrony konserwatorskiej, obejmuje się:

- a) parki, skwery i dawne ogrody przypałacowe,
- b) dawne cmentarze i zieleń terenów pocmentarnych,
- c) zieleń terenów nadrzecznych,
- d) zachowane historyczne ogrody działkowe lub ich fragmenty,
- e) promenadę staromiejską.

W obszarach objętych strefą należy dążyć do:

- ochrony terenów zieleni przed zmianą przeznaczenia/sposobu użytkowania,
- zachowania historycznego układu przestrzennego i układów zieleni, eliminując obiekty i ich elementy zniekształcające założenia historyczne,
- ograniczenia wprowadzania wtórnych elementów zagospodarowania terenu (m.in.: przegród dzielących optycznie historyczny zespół zieleni, nowych dominant, urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, itp.),
- uzupełniania zieleni w obrębie istniejących układów przy zachowaniu spójności kompozycji, skali i charakteru danego założenia,
- ochrony i rewaloryzacji promenady staromiejskiej.

W zachowanych historycznych ogrodach działkowych (stałych i szreberowskich) lub ich fragmentach zaleca się:

- przywrócenie charakteru pierwotnych założeń jako ogrodów publicznych i otwartych, o dopracowanej kompozycji oraz wyraźnych cechach ideowych i funkcjonalnych,
- włączenie ich w większe założenia o charakterze rekreacyjno-sportowym, z uwzględnieniem ich dostępności.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

#### 6. Strefa ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych

W strefie tej zaleca się objęcie ochroną ulic, placów i ścieżek spacerowych, które nie znalazły się w innych strefach ochrony konserwatorskiej, a które posiadają znaczącą wartość historyczną lub kompozycyjną.

W ramach ochrony wartości historycznych ulic, placów i ścieżek spacerowych, należy dążyć do:

- zachowania przebiegu i kompozycji ulic oraz placów,
- zachowania, odtworzenia i rewaloryzacji ścieżki spacerowej Hugo-Richter-Weg,
- utrzymania i uzupełnienia zieleni publicznej,
- zachowania zabytkowych elementów zagospodarowania,
- zachowania i konserwacji obiektów zabytkowych kształtujących pierzeje ulic i placów.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

#### 7. Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych

Na obszarach objętych strefą należy dążyć do:

- renowacji historycznej zabudowy,
- ustalania takiego przeznaczenia terenu, które nie naruszy układu kompozycyjnego kompleksów zabudowy,
- utrzymania budynków i budowli oraz układów przestrzennych o wartościach historycznych, a w przypadku ich przekształcania do zachowania i eksponowania tych wartości,
- ochrony kompleksów zabudowy poprzez rewaloryzację i wykorzystanie obiektów zabytkowych na nowe funkcje,
- renowacji obiektów inżynierskich o wartościach historycznych.

W planach miejscowych w zakresie, jaki odpowiada tym planom zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wprowadzić ustalenia służące realizacji ww. polityki.

#### 8. Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

W celu ochrony dziedzictwa archeologicznego Wrocławia ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

- a) W – która obejmuje: Stare Miasto (w przybliżonych granicach określonych przebiegiem nowożytnych fortyfikacji miejskich), wyspy odrzańskie, dawne Przedmieścia: Mikołajskie, Odrzańskie, Oławskie i Świdnickie, Leśnicę i Psie Pole,
- b) OW – która obejmuje obszary dawnych wsi i folwarków,
- c) OM – która obejmuje tereny potencjalnych odkryć archeologicznych.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W przyjęto następujące wytyczne:

ochronie i ekspozycji podlegają zachowane relikty zabytkowej architektury, w tym również w strukturze istniejących budynków (także w partiach piwnicznych), relikty

średniowiecznych i nowożytnych fortyfikacji miejskich, w tym elementów nowożytnej twierdzy Wrocław, przy czym zakres i sposób ekspozycji tych reliktyw należy ustalić w planach miejscowych,

- przy realizacji prac ziemnych zaleca się prowadzenie badań archeologicznych,
- zaleca się ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w planach miejscowych.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW przyjęto następujące wytyczne:

- ochronie podlegają relikty średniowiecznych wsi i folwarków,
- zaleca się ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w planach miejscowych na obszarach niewpisanych do rejestru.

W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM ochronie podlegają znajdujące się w jej obszarze potencjalne zabytki archeologiczne.

Na terenie zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych wraz ze strefą 50 m od granicy stanowiska oraz w obszarze dawnych nieczynnych cmentarzy, przy realizacji prac ziemnych zaleca się prowadzenie badań archeologicznych.

Na terenach pocmentarnych należy dążyć do wprowadzania funkcji wykluczających zainwestowanie i tam, gdzie to możliwe, utrzymywać założenia zieleni.

W strefie ekspozycji obiektów zabytkowych archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej – grodzisk znajdujących się w tej strefie, żaden element zainwestowania nie może zakłócać ekspozycji tych obiektów.

## 9. Dawne cmentarze

W ramach ochrony dawnych cmentarzy należy dążyć do:

- zachowania dotychczasowej funkcji użytkowanych cmentarzy,
- zachowania w miarę możliwości jako terenów zieleni cmentarzy nieużytkowanych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych cmentarzy, a także historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
- dopuszczenia nowych inwestycji w obrębie użytkowanych cmentarzy wyłącznie jako uzupełnienia już istniejącej formy zainwestowania terenu oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia i przy dążeniu do maksymalnego zachowania historycznych relacji przestrzennych,
- wyodrębnienia układu kompozycyjnego nowej części cmentarza w przypadku rozbudowy cmentarza historycznego.

## 10. Niewielkie historyczne obiekty wolnostojące

Należy dążyć do ochrony i konserwacji niewielkich historycznych obiektów wolnostojących w terenie, takich jak: kapliczki, pomniki i krzyże pokutne itp.

### 10.6 Polityka szczegółowa

Obejmuje się ochroną obiekty oraz zespoły będące dobrami kultury współczesnej:

- a) kościół parafialny Świętego Ducha przy ul. Bardzkiej 2–4,
- b) kościół parafialny Matki Bożej Królowej Pokoju przy ul. Ojców Oblatów 1,
- c) kościół parafialny św. Wawrzyńca przy ul. Ottona Bujwida 51,
- d) kościół parafialny św. Stanisława Kostki przy ul. Habskiej,
- e) kościół parafialny Chrystusa Króla przy ul. Młodych Techników 17,
- f) most Pokoju,
- g) most Rędzkiński,
- h) zespół budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Ignacego Łukasiewicza 7–9, obecnie Wydział Mechaniczny Politechniki Wrocławskiej,
- i) budynek audytorium w zespole budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Zygmunta Janiszewskiego 7–17, obecnie Wydział Elektroniki Politechniki Wrocławskiej,

- j) budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 11, obecnie Instytut Budownictwa Politechniki Wrocławskiej,
- k) budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 24 i ul. Grunwaldzkiej 53–55, obecnie Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Uniwersytetu Przyrodniczego,
- l) zespół budynków Instytutów Matematyki i Chemii Uniwersytetu Wrocławskiego przy pl. Grunwaldzkim 2/4,
- m) budynek naukowo-dydaktyczny przy ul. Rudolfa Weigla 12, obecnie Instytut Immunologii i Terapii Doświadczalnej PAN,
- n) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 80-86,
- o) budynki mieszkalno-usługowe tzw. Plac Młodzieżowy przy ul. Świdnickiej 2, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 8b, 8c, ul. Szewskiej 78, 79, 80, 81, ul. Oławskiej 1, 3, 5,
- p) budynek mieszkalno-usługowy Dom Naukowca przy pl. Grunwaldzkim 15–21,
- q) galeriowiec mieszkalno-usługowy przy ul. Stalowej 63, ul. Grabiszyńskiej 133 i ul. Spiżowej 2,
- r) budynki mieszkalne przy ul. Podwale 45–46,
- s) dom jednorodzinny Igloo przy ul. Stanisława Moniuszki 33,
- t) domy atrialne przy ul. Akacyjowej 13a, 13b,
- u) dawny hotel pielęgniarek Akademii Medycznej przy ul. Ślężnej 88–96,
- v) szkoła przy ul. Łukasza Górnickiego 20, obecnie Szkoła Podstawowa nr 84,
- w) szkoła przy ul. Grochowej 36-38, obecnie Szkoła Podstawowa nr 43,
- x) budynek centrum medycznego oraz rzeźba plenerowa „Łabędzie” przy ul. Legnickiej 40, obecnie Dolnośląskie Centrum Diagnostyki Medycznej DOLMED,
- y) budynek biurowy przy ul. gen. Romualda Traugutta 1–7, obecnie ZREMB,
- z) budynek usługowy Solpol I przy ul. Świdnickiej 21–23,
- aa) pawilony handlowe przy ul. Grabiszyńskiej 22–34 i 128,
- bb) dzielnica mieszkaniowa „Plac PKWN” w rejonie pl. Legionów oraz ulic: marsz. Józefa Piłsudskiego, Tęczowej, Prostej, Iwana Pawłowa, Świętej Trójcy,
- cc) zespół mieszkaniowy „Gajowice” w rejonie ulic: Grabiszyńskiej, Oporowskiej, Cynowej, Niklowej i pl. Srebrnego,
- dd) osiedle Przyjaźni przy ul. Krzyckiej,
- ee) osiedle Kuźniki w rejonie ulic: Hermanowskiej, Koszalińskiej, Sarbinowskiej,
- ff) osiedle WSM „Pod Jaworami” w rejonie ulic: Sudeckiej, Jaworowej, Lipowej i Wiązowej,
- gg) osiedle Popowice w rejonie ulic: Niedźwiedziej, Jeleniej, Rysiej i Legnickiej,
- hh) osiedle domów jednorodzinnych „Budowlani” w rejonie ulic: Agrestowej, Czereśniowej i Wojszyckiej,
- ii) mozaika w hallu basenu przy ul. Teatralnej 10–12,
- jj) rzeźba „Jagusia Mobile” przed wejściem do kompleksu przemysłowego przy ul. Grabiszyńskiej 241, obecnie obiekty HUTMEN S.A.,
- kk) rzeźba „Atom” przy ul. Fryderyka Joliot Curie,
- ll) rzeźba „Przejście” przy skrzyżowaniu ulic Świdnickiej i marsz. Józefa Piłsudskiego,
- mm) pomnik Mikołaja Kopernika przy ul. ks. Piotra Skargi.

W planach miejscowych należy ustalić przedmiot ochrony dóbr kultury współczesnej oraz wprowadzić ustalenia służące ich ochronie.

Dopuszcza się objęcie ochroną w planach miejscowych obiektów/obszarów niewymienionych w niniejszym podrozdziale, co nie narusza ustaleń *Studium*.

## 10.7 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





# **POLITYKA ZRÓWNOWAŻONEJ MOBILNOŚCI**



## Rozdział 11. POLITYKA ZRÓWNOWAŻONEJ MOBILNOŚCI

### 11.1 Wstęp

Polityka zrównoważonej mobilności kreowana jest jako bliska i przyjazna człowiekowi. Dlatego kierunki rozwoju transportu i mobilności miejskiej uwzględniają potrzeby wszystkich użytkowników, jednak przy zachowaniu priorytetu dla transportu niesamochodowego, czyli transportu zbiorowego, rowerowego i ruchu pieszego.

Wizja miasta zrównoważonej mobilności oparta jest o cel zadany we *Wrocławskiej polityce mobilności*, czyli dążenie do zmiany proporcji w sposobie podróżowania po mieście. Chodzi o to, aby w perspektywie po roku 2020, udział podróży niesamochodowych w mieście, czyli pieszych, rowerowych i transportem publicznym był większy niż 65%.

Kierunki polityki zrównoważonej mobilności przedstawiono na rys. nr 14 *Studium*.

### 11.2 Diagnoza

Ostatnie lata XX w. i pierwsza dekada XXI w. pokazały, że współczesne miasta, aby rozwijać się w sposób spójny, zwarty i przyjazny dla ich mieszkańców, powinny na nowo spojrzeć na zagadnienia przemieszczania osób i towarów. Szczególnie istotnym elementem w nowym spojrzeniu jest odejście od koncentracji uwagi na infrastrukturze transportowej, na rzecz szerokiego spojrzenia na zachowania komunikacyjne użytkowników tej infrastruktury. Z tego też powodu pojawia się pojęcie zrównoważonej mobilności rozumianej jako ukształtowane strukturą przestrzenną i transportową zachowania komunikacyjne użytkowników, w których racjonalizuje się długość trasy podróży, motoryzacja indywidualna nie degraduje komunikacji zbiorowej i niezmotoryzowanej, a funkcjonowanie systemu transportu pozwala utrzymać harmonię z otoczeniem – środowiskiem naturalnym i cywilizacyjnym, w tym kulturowym. Pozytywne i nowoczesne zachowania komunikacyjne mieszkańców są podstawą do stworzenia lepszej dostępności komunikacyjnej miasta i obszaru metropolitalnego oraz jego zasobów.

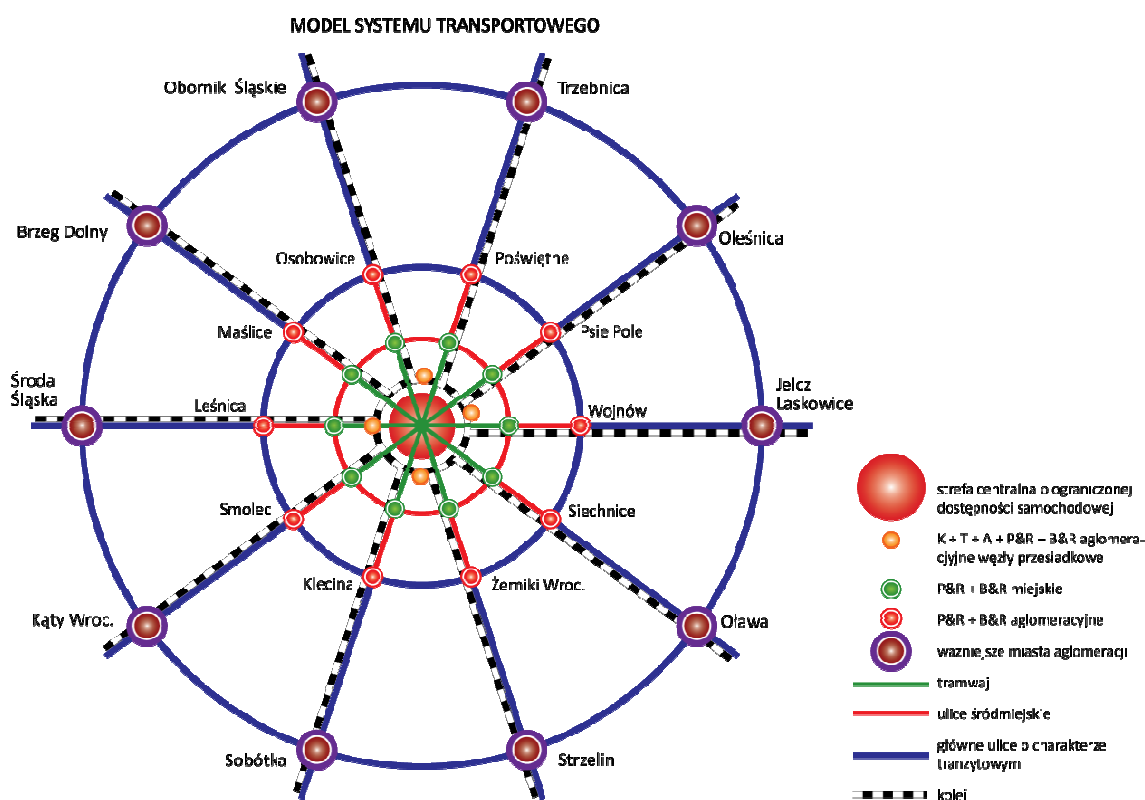
W konsekwencji nowego spojrzenia identyfikuje się listę najważniejszych zagadnień i wyzwań, na które powinna – oczywiście w zakresie wynikającym ze specyfiki dokumentu – odpowiedzieć polityka przestrzenna dotycząca transportu i mobilności. Najważniejsze z nich to:

- a) Wrocławski Obszar Funkcjonalny wymaga przede wszystkim zastosowania zintegrowanych rozwiązań w zakresie transportu publicznego, ze szczególnym nastawieniem na kolej,
- b) w obsłudze transportowej miasta i obszaru funkcjonalnego należy maksymalnie wykorzystać potencjał Wrocławskiego Węzła Kolejowego,
- c) jednym z najistotniejszych elementów polityki przestrzennej w zakresie transportu powinna być integracja systemu transportowego miasta i obszaru funkcjonalnego,
- d) system transportowy Wrocławia należy planować zgodnie z hasłem „Wrocław miastem zrównoważonej mobilności”, w taki sposób, aby rozwiązania wskazywały wyraźnie na priorytet dla transportu niesamochodowego: komunikacji zbiorowej, ruchu rowerowego i pieszego,
- e) nowe elementy struktury miejskiej, szczególnie o funkcji mieszkaniowej, należy kreować tam, gdzie zapewniona jest dobra dostępność transportu zbiorowego, a obszar przyjazny jest pieszym, rowerzystom i osobom o ograniczonej sprawności.

### 11.3 Cele

Najważniejszym celem polityki przestrzennej w zakresie zrównoważonej mobilności jest takie kształtowanie przestrzeni miejskiej, aby przemieszczanie w mieście było sprawne i wygodne, przyczyniało się do zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańcom oraz było przyjazne środowisku. Istotne jest w tym świadome kreowanie dostępności komunikacyjnej każdej części miasta w zależności od jej charakteru i położenia z uwzględnieniem faktu, że Wrocław jest rdzeniem

Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego i tylko spójna polityka dla całego obszaru jest w stanie sprostać wyzwaniom mobilnościowym współczesnego miasta. Chodzi o to, aby do każdego celu podróży można było docierać coraz szybciej i wygodniej, ale w różny sposób – adekwatny do specyfiki obszaru miasta. Transportowy model funkcjonowania WrOF pokazano na il. 25.



## Il. 25 Transportowy model funkcjonowania WrOF

Cel należy realizować na dwóch płaszczyznach:

- przestrzennej – poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury miasta jako całości, które zmniejszy odległości do pokonania lub wyeliminuje potrzebę podjęcia wielu podróży; służy temu zwiększenie zwartości miasta, wzmacnianie istniejących i stymulowanie powstania nowych ośrodków usługowych, tworzenie możliwości zaspokojenia wielu potrzeb lokalnie, sytuowanie skupisk miejsc zamieszkania, pracy, nauki i korzystania z usług wzdłuż tras transportu zbiorowego o dużych możliwościach przewozowych,
- infrastrukturalnej – poprzez rozwój takiego systemu transportowego, w ramach którego dopuszcza się różne sposoby przemieszczania się: transportem zbiorowym, samochodem osobowym, rowerem lub pieszo, jednak przy zachowaniu priorytetu dla transportu niesamochodowego, szczególne znaczenie ma tu rozwój transportu zbiorowego oraz jego pełna integracja z rozwiązaniami umożliwiającymi łatwe i sprawne zmiany środków transportu.

## 11.4 Polityka ogólnomiejska

Polityka zrównoważonej mobilności realizowana jest poprzez kierunki dotyczące 5 głównych obszarów:

- podziału miasta na strefy dostępności komunikacyjnej,
- integracji systemu transportowego,
- systemu parkingów przesiadkowych P+R,
- polityki parkingowej,

e) elementów i cech podstawowego systemu transportowego.

## 1. Dostępność miasta

Fundamentem dobrze działającego miasta, w którym odczuwa się wysoką jakość życia, jest zapewnienie odpowiedniego poziomu dostępności. Zakłada się, że za dostępność komunikacyjną miasta uznać można „łatwość, z jaką osoba może osiągnąć określoną usługę i pewne udogodnienia, które jej to umożliwią lub ułatwią” („Technical Guidance on Accessibility Planning in Local Transport Plans”, 2004, s. 4). Za główne elementy wpływające na jej poziom uznaje się więc: czas podróży, koszt podróży, możliwe drogi podróży, lokalizację usług, godziny i metody ich świadczenia.

Na poziomie planowania przestrzennego powinno się uwzględniać takie aspekty dostępności miasta jak: dojścia do przystanków oraz dostępność do tras komunikacji publicznej, a także łatwość i czytelność przesiadki. Skupić się więc należy na podejściu kompleksowym oddającym wielowymiarowość dostępności w transporcie. Dostępność komunikacyjną Wrocławia, z racji funkcji rdzenia ośrodka metropolitalnego jaką pełni, rozpatrywać trzeba na dwóch płaszczyznach – dostępności zewnętrznej, czyli tej z aglomeracji oraz wewnętrznej, czyli tej w obszarze samego miasta. Miasto jednak nie jest jednorodne w swojej strukturze. Dlatego przy kreowaniu kierunków rozwoju przestrzennego w zakresie transportu i mobilności przyjmuje się założenie podziału miasta na strefy dostępności komunikacyjnej.

## 2. Strefy dostępności komunikacyjnej

Miasto podzielone zostało na 4 strefy dostępności komunikacyjnej. W każdej z wyznaczonych stref obowiązują inne zasady i podejście funkcjonalne do poszczególnych środków transportu. Dla każdej ze stref przyjęto, że: dominujące są co najmniej dwa środki transportu, obowiązuje zasada integracji w konkretnych wskazanych miejscach – węzłach przesiadkowych – uznanych za najkorzystniejsze z punktu widzenia obsługi podróży, a strefy nie są wprost zależne od odległości od centrum. Te ostatnie są raczej kombinacją zależności odległości od centrum i odległości od ważnych tras transportu publicznego doprowadzających do centrum.

Ustala się następujące strefy dostępności komunikacyjnej: strefę miejsko-aglomeracyjną, strefę pośrednią, strefę śródmiejską i strefę centralną.

### 1) Strefa miejsko-aglomeracyjna

Strefa miejsko-aglomeracyjna usytuowana jest najbardziej na zewnątrz miasta – w granicach wyznaczonych na rys. nr 14 *Studium*, dlatego decyduje o dostępności zewnętrznej i wewnętrznej. Strefa jest adresowana nie tylko do mieszkańców miasta, ale także do mieszkańców aglomeracji. Strefa ta obejmuje obszary położone poza strefą pośrednią, do których nie docierają trasy tramwajowe (z wyjątkiem Leśnicy). W jej granicach usytuowane są dwa historyczne małe miasteczka – Leśnica, Psie Pole i część trzeciego – Brochowa oraz związane z nimi węzły przesiadkowe, a dodatkowo także węzły przesiadkowe: Osobowice AOW, Wojnow, Zachodni oraz Opolska.

W strefie miejsko-aglomeracyjnej – w granicach rdzeni małomiasteczkowych wyznaczonych na rys. nr 14 *Studium* – obowiązuje:

- zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy, przy czym za dominujący należy uznać transport kolejowy wspomagany tramwajem i autobusem,
- dążenie do tego, aby 100% mieszkańców rdzenia znajdowało się w zasięgu:
  - 400 m (ok. 5 min) dojścia do istniejących lub planowanych przystanków komunikacji publicznej lub węzła przesiadkowego miejsko-aglomeracyjnego, lub
  - 1 km (ok. 5 min) dojazdu rowerem do najbliższego B+R przy węźle przesiadkowym umożliwiającym dojazd do centrum,
- zapewnienie wygodnych powiązań pieszych i rowerowych z przystankami kolejowymi dla pasażerów z najbliższych okolic.

W strefie miejsko-aglomeracyjnej – z wyjątkiem obszaru rdzeni małomiasteczkowych wyznaczonych na rys. nr 14 *Studium* – obowiązuje:

- zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy, przy czym za dominujący należy uznać transport kolejowy wspomagany tramwajem i autobusem,
- dążenie do tego, aby 100% mieszkańców strefy znajdowało się w zasięgu:
  - 800 m (ok. 10 min) dojeżdża do istniejących lub planowanych przystanków komunikacji publicznej lub
  - 2 km (ok. 10 min) dojazdu rowerem do najbliższego węzła przesiadkowego – szczególnie stacji kolejowej – umożliwiającego dojazd do centrum lub
  - 4 km (ok. 10 min) dojazdu samochodem do parkingów P+R,
- zapewnienie wygodnych powiązań pieszych i rowerowych z przystankami kolejowymi dla pasażerów z najbliższych okolic,
- stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej w granicach strefy uwzględniony został priorytet dla autobusów dowożących pasażerów do przystanków i stacji kolejowych,
- wyznaczenie dodatkowych przystanków kolejowych i parkingów P+R typu aglomeracyjnego dla mieszkańców aglomeracji w sąsiedztwie kolei oraz wygodnych wydzielonych dróg rowerowych doprowadzających do B+R.

## 2) Strefa pośrednia

Strefa pośrednia jest to największa obszarowo strefa, która sięga aż za AOW, a jej granice wyznaczone są na rys. nr 14 *Studium*. Na obrzeżach strefy znajduje się zdecydowana większość końcowych pętli tramwajowych (wyjątkiem jest Leśnica). W jej granicach usytuowane są węzły przesiadkowe: Brochów, Stadion Północ, Stadion Południe, Kozanów, Krzycka, Bardzka, Nowy Dwór, Kowale, Marino, Osobowice, Partynice, Maślice, Rogowska, Oporów, Kupiecka, Zwycięska, Jagodno.

W strefie pośredniej – z wyjątkiem obszaru rdzenia małomiasteczkowego na Brochowie wyznaczonego na rys. nr 14 *Studium* – obowiązuje:

- zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy, przy czym za dominujący należy uznać transport tramwajowy i autobusowy oraz zapewnienie dojazdu autem do węzłów przesiadkowych, parkingów P+R oraz Obwodnicy Śródmiejskiej,
- dążenie do tego, aby 100% mieszkańców strefy znajdowało się w zasięgu:
  - 500 m (ok. 7 min) dojeżdża do istniejących lub planowanych przystanków komunikacji publicznej lub węzła przesiadkowego, lub
  - 1 km (ok. 5 min) dojazdu rowerem do najbliższego B+R przy węźle przesiadkowym umożliwiającym dojazd do centrum,
- stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej w granicach strefy uwzględniony został priorytet dla tramwaju, wyznaczane zostały dodatkowe przystanki kolejowe i zapewniona była dobra dostępność do parkingów P+R przy węzłach oraz wygodne wydzielone drogi rowerowe doprowadzające do B+R,
- dla obszaru rdzenia małomiasteczkowego na Brochowie obowiązują ustalenia, jak dla pozostałych rdzeni w strefie miejsko-aglomeracyjnej.

## 3) Strefa śródmiejska

Strefa śródmiejska obejmuje obszar o promieniu ok. 3000 m, dookoła strefy centralnej w granicach wyznaczonych na rys. nr 14 *Studium*. W jej granicach usytuowane są węzły przesiadkowe kierunkowe: Wejherowska/Kwiska, Grabiszyn/Hallera, Hallera/Powstańców, Kamienna, Kochanowskiego oraz węzeł śródmiejski Dworzec Mikołajów i węzły pośrednie: Sępolno, Kromera i Kasprowicza.

W strefie śródmiejskiej wyznaczonej na rys. nr 14 *Studium* obowiązuje:

- priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu odpowiednich korytarzy dla tramwajów i autobusów oraz pieszych i rowerów,
- dążenie do tego, aby 100% mieszkańców znajdowało się w zasięgu:
  - 400 m (ok. 5 min) dojeżdża do istniejących lub planowanych przystanków komunikacji publicznej, w szczególności tramwajowej lub węzła przesiadkowego śródmiejskiego lub kierunkowego, lub
  - 1 km (ok. 5 min) dojazdu rowerem do bram rowerowych w centrum,
- stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej w granicach strefy uwzględniony został priorytet dla tramwaju i autobusu w obrębie węzłów przesiadkowych i pętli oraz na głównych ciągach doprowadzających do strefy centralnej,
- zasada „wygaszania” ruchu samochodowego z jednoczesnym powstrzymywaniem się od powiększania przepustowości ulic poprzez rozbudowę np. o dodatkowe pasy ruchu,
- kreowanie wygodnych tras rowerowych.

#### 4) Strefa centralna

Strefa centralna obejmuje centralny obszar miasta o promieniu ok. 1600 m, w granicach wyznaczonych na rys. nr 14 *Studium*. Jej odbiorcami są nie tylko mieszkańcy miasta, ale także goście i turyści. W obrębie strefy centralnej usytuowane są najważniejsze węzły przesiadkowe śródmiejskie: Dworzec Główny, Dworzec Świebodzki i Dworzec Nadodrze oraz Plac Jana Pawła II i Plac Grunwaldzki, a także węzły centralne: Nowowiejska, Plac Bema, Dubois, Pomorska, Ruska, Świdnicka, Plac Dominikański, Plac Wróblewskiego, Arkady, Plac Legionów, Plac Orłąt Lwowskich.

W strefie centralnej obowiązuje:

- priorytet dla ruchu pieszego, szczególnie w obszarze Starego Miasta i parku kulturowego, a dominującymi środkami transportu objętymi priorytetem funkcjonalnym, przestrzennym i projektowym są tramwaj oraz rower,
- priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu odpowiednich korytarzy dla pieszych i rowerzystów oraz komunikacji publicznej, w szczególności dla tramwajów,
- ograniczenie dostępności samochodem do niezbędnego minimum zapewniającego obsługę oraz dojazd do ogólnodostępnych parkingów kubaturowych w centrum,
- dążenie do tego, aby 100% mieszkańców znajdowało się w zasięgu:
  - 300 m (ok. 4 min) dojeżdża do istniejących lub planowanych przystanków komunikacji publicznej, w szczególności tramwajowej i
  - 1 km (ok. 5 min) dojazdu rowerem do bram rowerowych w centrum,
- stosowanie takich rozwiązań, aby przy kształtowaniu struktury funkcjonalnej i przestrzennej w granicach strefy uwzględniony został ogólny priorytet dla tramwaju oraz szczególny priorytet dla tras tramwajowych prowadzących od węzłów przesiadkowych strefy,
- kreowanie wygodnych tras rowerowych,
- kreowanie przestrzeni ulicznych wyłączonych z ruchu aut.

### 3. Integracja systemu transportowego

#### 1) Węzły przesiadkowe

Kluczowa dla realizacji polityki zrównoważonej mobilności oraz zapewnienia dobrego funkcjonowania stref dostępności komunikacyjnej jest zasada pełnej integracji systemów, której wyrazem przestrzennym i użytkowym są węzły przesiadkowe. Filozofia ich usytuowania w strukturze miasta wynika przede wszystkim z potrzeby realizacji odpowiednich standardów dostępności komunikacyjnej poszczególnych obszarów miasta. Węzły przesiadkowe stają się integralnym elementem systemu transportowego Wrocławia i jego obszaru funkcjonalnego. Są istotnym

elementem realizacji idei zrównoważonego transportu w mieście, miejscem integracji różnych środków transportu i pozwalają na wybór sposobu podróży – w zależności od preferencji transportowych. Nastawione są przy tym na promocję transportu niesamochodowego. Wszystkie węzły muszą być przystosowane do obsługi osób o ograniczonej sprawności.

## 2) Typy węzłów przesiadkowych

Ustala się 5 głównych typów węzłów przesiadkowych: węzeł miejsko-aglomeracyjny, węzeł pośredni, węzeł kierunkowy, węzeł śródmiejski i węzeł centralny. Cechy ustalonych węzłów oraz zasady ich funkcjonowania zestawiono w poniższych tabelach.

WĘZEŁ MIEJSKO-AGLOMERACYJNY	
Cechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• położony zwykle w strefie dostępności miejsko-aglomeracyjnej, ale też w strefie pośredniej, na zewnątrz AOW i Obwodnicy Śródmiejskiej,</li> <li>• stacja kolejowa jest jego integralnym elementem,</li> <li>• usytuowany na liniach kolejowych o najatrakcyjniejszej ofercie przewozowej, czyli takiej, która ma dużą częstotliwość i szybko dowozi do centrum miasta,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie stacji (w strefie atrakcyjnej przesiadki) usytuowane są lub powinny być przystanki komunikacji miejskiej – tramwajowe lub autobusowe,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i stacji znajdują się parkingi rowerowe oraz wygodne trasy doprowadzające do nich z osiedli usytuowanych w izochronie 5 min dojazdu rowerem,</li> <li>• węzeł powinien być wyposażony w parking P+R,</li> </ul>
Obowiązkowe środki transportu w obrębie węzła	pociąg + P+R + tramwaj lub autobus + B+R + opcjonalnie autobusy aglomeracyjne
Funkcja węzła	przeznaczony głównie dla mieszkańców aglomeracji codziennie przyjeżdżających do Wrocławia, ale także dla mieszkańców osiedli znajdujących się w strefie
Hasło węzła	Tu najlepiej zostaw auto lub rower i przesiądź się do pociągu!
Lista węzłów	Leśnica, Stadion Południe, Brochów, Psie Pole, Osobowice AOW, Maślice, Wojnów, Partynice, Zachodni
Ustalenia dla węzła	<p>Dla węzłów miejsko-aglomeracyjnych obowiązują następujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy dążyć do zaplanowania struktury funkcjonalnej i przestrzennej węzła i jego sąsiedztwa, w sposób który sprzyja wygodnym przesiadkom oraz komfortowej obsłudze pasażerów,</li> <li>• należy dążyć do usytuowania w obrębie węzła lub w jego sąsiedztwie obiektów usługowych wzbogacających jego funkcję transportową,</li> <li>• w sąsiedztwie stacji lub przystanku kolejowego należy zaplanować parking P+R oraz B+R,</li> <li>• należy zaplanować trasy rowerowe doprowadzające do parkingu B+R, przede wszystkim z kierunków osiedli usytuowanych w promieniu 1 km od węzła,</li> <li>• należy zaplanować dogodne powiązania piesze pomiędzy przystankiem lub stacją kolejową a pozostałymi przystankami komunikacji zbiorowej w obrębie węzła oraz parkingiem P+R,</li> <li>• należy dążyć do tego, aby powiązania piesze, o których mowa powyżej, były atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi, wyposażonymi m.in. w zieleń.</li> </ul>

Tab. 24 Cechy oraz zasady funkcjonowania węzła miejsko-aglomeracyjno

WĘZŁ POŚREDNI	
Cechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• położony w strefie dostępności pośredniej,</li> <li>• zwykle pętla tramwajowa lub autobusowa jest jego integralnym elementem,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie pętli usytuowane są lub powinny być inne przystanki komunikacji miejskiej,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i pętli znajdują się parkingi rowerowe oraz wygodne trasy doprowadzające do nich z osiedli usytuowanych w izochronie 5 min dojazdu rowerem,</li> <li>• węzeł może być wyposażony w parking P+R</li> </ul>
Obowiązkowe środki transportu w obrębie węzła	tramwaj lub autobus + B+R + P+R opcjonalnie
Funkcja węzła	przeznaczony głównie dla mieszkańców osiedli znajdujących się w strefie, ale także dla mieszkańców aglomeracji codziennie przyjeżdżających do Wrocławia
Hasło węzła	Tu najlepiej zmień autobus na tramwaj!
Lista węzłów we Wrocławiu	Stadion Północ, Kozanów, Krzycka, Sępolno, Kromera, Bardzka, Nowy Dwór, Kowale, Marino, Osobowice, Rogowska, Oporów, Kupiecka, Zwycięska, Jagodno, Opolska, Kaszowicza
Ustalenia dla węzła	<p>Dla węzłów pośrednich obowiązują następujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy dążyć do zaplanowania struktury funkcjonalnej i przestrzennej węzła i jego sąsiedztwa, w sposób która sprzyja wygodnym przesiadkom oraz obsłudze pasażerów,</li> <li>• zaleca się usytuować w obrębie węzła lub w jego sąsiedztwie obiektów usługowych wzbogacających jego funkcję transportową,</li> <li>• w sąsiedztwie pętli zaleca się zaplanować parking P+R,</li> <li>• w sąsiedztwie pętli należy zaplanować parking B+R,</li> <li>• należy zaplanować trasy rowerowe doprowadzające do parkingu B+R, przede wszystkim z kierunków osiedli usytuowanych w promieniu 1 km od węzła,</li> <li>• należy zaplanować dogodne powiązania piesze pomiędzy przystankami komunikacji zbiorowej w obrębie węzła oraz ewentualnym parkingiem P+R,</li> <li>• należy dążyć do tego, aby powiązania piesze, o których mowa powyżej były atrakcyjnymi przestrzeniami publicznym wyposażonymi m.in. w zieleni.</li> </ul>

Tab. 25 Cechy oraz zasady funkcjonowania węzła pośredniego

WĘZŁ KIERUNKOWY	
Cechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• położony zwykle na granicy strefy dostępności pośredniej i śródmiejskiej, głównie na Obwodnicy Śródmiejskiej. Takie usytuowanie umożliwia wybór podróżowania komunikacją zbiorową do innych dzielnic bez konieczności przejazdu przez centrum,</li> <li>• przystanki tramwajowe i autobusowe powinny być usytuowane tak, aby zapewnić komfortowe przesiadanie się,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków znajdują się parkingi rowerowe B+R,</li> </ul>
Obowiązkowe środki transportu w obrębie węzła	tramwaj + autobus + B+R
Funkcja węzła	przeznaczony dla wszystkich podróżujących po Wrocławiu
Hasło węzła	Tu najlepiej zmień autobus na tramwaj lub odwrotnie!
Lista węzłów	Wejherowska/Kwiska, Grabiszyn/Hallera, Hallera/Powstańców, Kamienna, Kochanowskiego
Ustalenia	Dla węzłów kierunkowych obowiązują następujące ustalenia:

dla węzła	<ul style="list-style-type: none"> <li>• należy dążyć do zaplanowania otoczenia węzła jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej, która będzie sprzyjała wygodnym przesiadkom,</li> <li>• w sąsiedztwie przystanków należy zaplanować parkingi B+R,</li> <li>• należy zaplanować dogodne powiązania piesze pomiędzy przystankami komunikacji zbiorowej w obrębie węzła.</li> </ul>
-----------	---

Tab. 26 Cechy oraz zasady funkcjonowania węzła kierunkowego

WĘZŁ ŚRÓDMIEJSKI	
Cechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• położony w centrum miasta w strefie dostępności śródmiejskiej lub centralnej,</li> <li>• ustala się dwa rodzaje węzłów śródmiejskich: główne i wspomagające,</li> <li>• główne węzły śródmiejskie oparte są o śródmiejskie dworce kolejowe, a wspomagające o zespoły przystanków tramwajowo-autobusowych,</li> <li>• najistotniejszym elementem węzła głównego jest kolej zintegrowana z komunikacją tramwajową i autobusową o dużej częstotliwości,</li> <li>• najistotniejszym elementem węzła wspomagającego jest komunikacja tramwajowa o dużej częstotliwości zintegrowana przestrzennie z przystankami autobusowymi; w obrębie tych węzłów spotykają się: linie autobusowe prowadzące z odległych dzielnic miasta, położonych w miejsko-aglomeracyjnej strefie dostępności oraz linie tramwajowe prowadzące do ścisłego centrum i dalej ku dzielnicom zewnętrznym,</li> <li>• węzły te muszą mieć zapewnione komfortowe powiązania piesze pomiędzy przystankami,</li> <li>• przystanki tramwajowe i autobusowe powinny być usytuowane tak, aby zapewnić komfortowe przesiadanie się,</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków znajdują się parkingi rowerowe B+R, a przy węzłach głównych niewielkie parkingi P+R,</li> </ul>
Obowiązkowe środki transportu w obrębie węzła	pociąg + tramwaj + autobus + B+R + P+R + stacja roweru miejskiego
Funkcja węzła	przeznaczony dla wszystkich podróżujących po Wrocławiu
Hasło węzła	Tu najlepiej zmienić kolej lub autobus na tramwaj albo odwrotnie!
Lista węzłów we Wrocławiu	Dworzec Nadodrze, Dworzec Mikołajów, Dworzec Świebodzki, Dworzec Główny, Plac Jana Pawła II, Plac Grunwaldzki
Ustalenia dla węzła	<p>Dla węzłów śródmiejskich obowiązują następujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy dążyć do zaplanowania otoczenia węzła jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej, która będzie sprzyjała wygodnym przesiadkom,</li> <li>• w sąsiedztwie przystanków należy zaplanować parkingi B+R,</li> <li>• w obrębie węzłów śródmiejskich głównych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaleca się zaplanować niewielki parking P+R,</li> <li>- należy zaplanować wygodne powiązania piesze pomiędzy stacją kolejową z pozostałymi przystankami komunikacji zbiorowej,</li> </ul> </li> <li>• należy wspierać wprowadzenie w budynkach dworców kolejowych dodatkowych funkcji np. usługowych, wzbogacających jego funkcję transportową,</li> <li>• należy zaplanować dogodne powiązania piesze pomiędzy przystankami komunikacji zbiorowej w obrębie węzła.</li> </ul>

Tab. 27 Cechy oraz zasady funkcjonowania węzła śródmiejskiego

WĘZŁ CENTRALNY	
Cechy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• położone są w staromiejskim centrum miasta w strefie dostępności centralnej,</li> <li>• związane są głównie z placami i skrzyżowaniami, na których spotykają się ważne linie tramwajowe i autobusowe,</li> <li>• zapewniają dostęp bezpośredni do celu podróży w centrum,</li> </ul>
Obowiązkowe środki transportu w obrębie węzła	tramwaj + autobus + B+R + stacja roweru miejskiego
Funkcja węzła	przeznaczony dla wszystkich podróżujących po Wrocławiu
Hasło węzła	Stąd masz blisko do celu – idź pieszo!
Lista węzłów we Wrocławiu	Nowowiejska, Plac Bema, Dubois, Pomorska, Ruska, Świdnicka, Plac Dominikański, Plac Wróblewskiego, Arkady, Plac Legionów, Plac Orłąt Lwowskich
Ustalenia dla węzła	Należy dążyć do harmonijnego wkomponowania funkcji komunikacyjnej węzła i jego infrastruktury w historyczną tkankę miejską, z poszanowaniem wartości historycznych obszaru, która nie tylko będzie sprzyjała wygodnym przesiadkom, ale przede wszystkim będzie przestrzenią publiczną o wysokiej jakości.

Tab. 28 Cechy oraz zasady funkcjonowania węzła centralnego

Na rys. nr 14 *Studium* wskazuje się poszczególne typy węzłów przesiadkowych, przez co rozumie się, że we wskazanym rejonie te węzły przesiadkowe będą usytuowane, z uwzględnieniem obowiązkowych elementów ich wyposażenia.

### 3) System P+R

Niezbędnym elementem integracji systemu transportowego są parkingi przesiadkowe P+R. Należy dążyć do stworzenia systemu parkingów P+R umożliwiającego odbywanie podróży w części samochodem osobowym, a w części środkami transportu zbiorowego. System ten jest ściśle powiązany ze zintegrowanym systemem transportu publicznego, strefami dostępności oraz systemem węzłów przesiadkowych. Dzięki temu parking P+R może być elementem obowiązkowym wybranych typów węzłów przesiadkowych, ale może stanowić również samodzielny element zintegrowany wyłącznie z pojedynczymi przystankami komunikacji zbiorowej. Atrakcyjność parkingów przesiadkowych wynika przede wszystkim z dostosowania ich do potrzeb funkcjonowania transportu publicznego, który pozwoli na szybki, wygodny, bezpieczny i tani przejazd do centrum i śródmieścia. Ważna jest przy tym ich promocja oraz zintegrowany system opłat czy zabezpieczenie pojazdów przed kradzieżą i zniszczeniem.

Parkingi P+R ustala się na dwóch poziomach wyboru będących odpowiedzią na różne potrzeby i zachowania komunikacyjne użytkownika:

- a) parkingi aglomeracyjne – najbardziej zewnętrzne, usytuowane w miejsko-aglomeracyjnej strefie dostępności, przeznaczone dla osób, które zdecydują się zostawić samochód jak najszybciej, aby nie jechać nim w głąb miasta; oferta tych parkingów skierowana jest głównie do klientów spoza miasta, nie będących entuzjastami poruszania się samochodem w miejskim zgiełku po nieznanym terenie,
- b) parkingi miejskie – usytuowane przy ważnych ulicach wprowadzających do śródmieścia, usytuowane w pośredniej i śródmiejskiej strefie dostępności dla tych, którzy chcą lub muszą dojechać autem np. do węzła, który dysponuje bardziej atrakcyjną dla nich ofertą transportu publicznego.

Wskazuje się następujące najważniejsze parkingi przesiadkowe P+R aglomeracyjne, w tym również będące elementami węzłów przesiadkowych w rejonach: planowanej pętli tramwajowej na Księżu Wielkim, planowanej pętli tramwajowej przy ul. Buforowej, planowanej pętli tramwajowej na osiedlu Ołtaszyn, skrzyżowania ul. Zwycięskiej z al. Karkonoską, pętli tramwajowej na Oporowie,

przystanku kolejowego Wrocław Zachodni, skrzyżowania Osi Inkubacji z Aleją Stabłowicką, stacji kolejowej Wrocław Leśnica, planowanej pętli tramwajowej Maślice, planowanego przystanku kolejowego Wrocław Lipa Piotrowska, przystanku kolejowego Wrocław Osobowice, AOW przy ul. Żmigrodzkiej i ul. Kamieńskiego, przystanku kolejowego Wrocław Psie Pole, w rejonie ul. Kiełczowskiej, przystanku kolejowego Wrocław Łany.

Wskazuje się następujące parkini przesiadkowe P+R miejskie w rejonach: stacji kolejowej Wrocław Brochów, pętli skrzyżowania ul. Bardzkiej z ul. Świeradowską, pętli tramwajowej przy ul. Ślężnej, planowanej pętli tramwajowej na Klecinie – przy ul. Kupieckiej, przystanku kolejowego Wrocław Grabiszyn, skrzyżowania ul. Strzegomskiej z ul. Rogowską, przystanku kolejowego Wrocław Nowy Dwór, przystanku kolejowego Wrocław Kuźniki, węzła alei Śląskiej z ul. Lotniczą, pętli przy ul. Pilczyckiej, przystanku kolejowego Wrocław Różanka, pętli tramwajowej przy ul. Żmigrodzkiej, ul. Henryka Michała Kamieńskiego, przystanku kolejowego Wrocław Sołtysowice, pętli tramwajowej na ul. Kwidzyńskiej, mostu Swojczyckiego, planowanej pętli tramwajowej przy ul. Swojczyckiej, przystanku kolejowego Wrocław Wojnów, skrzyżowania ul. Krakowskiej z ul. Karwińską.

Dla wskazanych parkingów P+R wszystkich typów obowiązują następujące ustalenia:

- w planach miejscowych obowiązuje wyznaczenie rezerw przestrzennych na lokalizację parkingów o liczbie miejsc ustalonej w oparciu o lokalne analizy i możliwości przestrzenne,
- parkingi P+R dopuszcza się we wszystkich formach: od parkingów przyulicznych, poprzez terenowe, po obiekty kubaturowe,
- dopuszcza się inne lokalizacje dla parkingów przesiadkowych P+R niż zaproponowane powyżej, w przypadku gdy uwarunkowania miejskie wykażą taką potrzebę, w szczególności w sytuacji przecięcia trasy tramwajowej z ulicami układu podstawowego o znaczeniu aglomeracyjnym,
- każdemu z parkingów P+R powinien każdorazowo towarzyszyć parking B+R,
- dla parkingów usytuowanych w sąsiedztwie wiaduktów tras drogowych np. AOW lub Obwodnicy Śródmiejskiej zaleca się wykorzystanie przestrzeni pod tymi wiaduktami; dotyczy to w szczególności estakady AOW w rejonie ul. Pełczyńskiej i przystanku kolejowego Wrocław Osobowice, estakady AOW w rejonie ul. Maślickiej i ul. Królewieckiej, estakady Obwodnicy Śródmiejskiej w rejonie ul. Petuniowej i przystanku kolejowego Wrocław Grabiszyn.

Na najważniejszych trasach wlotowych do miasta, pomiędzy parkingami aglomeracyjnymi a miejskimi, dopuszcza się dodatkowe parkingi P+R o charakterze uzupełniającym, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków tramwajowych i kolejowych, pozwalające na elastyczne korzystanie przez mieszkańców i kierowców z poza miasta. Należy promować rozszerzenie systemu P+R poza obszar miejski, w szczególności w rejonie przystanków kolejowych.

Na rys. nr 14 *Studium* wskazuje się parkingi przesiadkowe P+R, przez co rozumie się, że parkingi te będą usytuowane we wskazanym rejonie.

#### 4. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z najskuteczniejszych sposobów realizacji polityki zrównoważonej mobilności w mieście. Od tego, w jaki sposób kształtowana jest relacja wielkości popytu i podaży na miejsca postojowe, przede wszystkim dla samochodów osobowych, zależy jakość funkcjonowania sieci transportowej. Szczególnej uwadze podlega zagadnienie parkowania w centrum miasta, w którym zapewnienie pełnej dostępności dla pieszych i rowerzystów oraz transportu zbiorowego jest nadrzędne w stosunku do dostępności samochodem.

Politykę przestrzenną dotyczącą parkowania należy prowadzić w planach miejscowych w zgodzie z zasadą, że system parkowania musi być zintegrowany z systemami transportu publicznego i drogowego miasta i obszaru metropolitalnego oraz, że polityka ta jest zróżnicowana w zależności od specyfiki obszaru miasta i położenia w określonej strefie dostępności komunikacyjnej oraz typu jednostki urbanistycznej i jej przeznaczenia. Tym samym polityka w zakresie parkowania powinna być realizowana w odniesieniu do systemów węzłów przesiadkowych, parkingów P+R i B+R

oraz w zakresie ustalania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, w zależności od przeznaczenia terenów i ich specyfiki oraz położenia.

Ustala się, że zróżnicowanie polityki parkingowej odnosić się będzie do stref dostępności komunikacyjnej miasta określonych w ust. 2 niniejszego podrozdziału. W tym zakresie obowiązują następujące ustalenia:

- a) dla polityki parkingowej na obszarze całego miasta:
  - dążenie do niedopuszczania włączania do bilansu samochodowych potrzeb parkingowych terenów ulic publicznych,
  - dążenie do stworzenia ogólnie dostępnych stref parkingowych dla samochodów i rowerów przy dużych parkach publicznych, jednak tak zaplanowanych, aby nie stały one w sprzeczności z rekreacyjnym charakterem obszaru, któremu służą,
  - zróżnicowanie polityki parkingowej w odniesieniu do różnych przeznaczeń terenu, typów zabudowy i reprezentowanie jej poprzez określanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych – minimalnych lub maksymalnych oraz dla rowerów;
- b) dla polityki parkingowej w strefie centralnej obejmującej obszar centralnej strefy dostępności komunikacyjnej miasta:
  - dążenie, szczególnie na Starym Mieście, do powiększenia przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego nawet kosztem ograniczania liczby przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - dążenie do ograniczania lub eliminowania parkowania samochodów na ulicach istotnych dla ruchu pieszego,
  - rozwijanie systemu parkingów dla rowerów w obiektach kubaturowych oraz w przestrzeniach publicznych, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów publicznych,
  - promowanie miejsc parkingowych dla samochodów w parkingach kubaturowych i zastępowania nimi miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - rozważne wprowadzanie obiektów będących dużymi generatorami ruchu, mającymi wpływ na funkcjonowanie sieci transportowej i przestrzeni publicznych w sąsiedztwie,
  - dążenie do równowagi parkingowej, która z jednej strony utrzyma atrakcyjność strefy dla korzystania z usług i prowadzenia działalności, a z drugiej – nie spowoduje nadmiernego ruchu samochodowego, który mógłby zagrozić walorom staromiejskiej przestrzeni publicznej,
  - organizowanie parkingów i miejsc krótkotrwałego postoju dla autokarów, również sezonowych, w rejonach największych atrakcji turystycznych miasta,
  - wspieranie budowy parkingów kubaturowych w ważnych obiektach publicznych,
  - rozwijanie systemu informowania kierujących o dostępności miejsc postojowych na parkingach kubaturowych,
  - rozważne wprowadzanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami nie należy dążyć do zaspokajania potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta,
  - każdorazowe rozważenie wprowadzenia ograniczeń ilościowych i przestrzennych dla parkingów dopuszczanych w planach miejscowych, szczególnie w historycznym centrum, przy założeniu, że najcenniejsza jest przestrzeń miejska przyjazna pieszym i rowerzystom,
  - dopuszczenie następujących rodzajów obiektów do parkowania samochodów: parkingi wbudowane, parkingi samodzielne wielopoziomowe i jednopoziomowe, parkingi terenowe otwarte i przyuliczne, przy czym parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,

- dopuszczenie nieustalenia wskaźników miejsc postojowych dla samochodów w planach miejscowych lub ustalenia ich maksymalnej liczby,
- ustalanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z wartościami zalecanymi w tab. 29,
- zalecenie, aby w przypadku potrzeby ustalenia w planie miejscowym wskaźników miejsc postojowych dla samochodów liczbę tę ustalać dla rodzajów przeznaczeń oraz zgodnie z wartościami podanymi w tab. 29,

Wskaźniki miejsc postojowych dla polityki parkingowej w strefie centralnej				
Obszary przeznaczeń występujące w strefie	Rodzaje przeznaczeń	Zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Zalecana liczba miejsc postojowych dla rowerów	Jednostka odniesienia
mieszkaniowo-usługowe zieleni 1 i 2 usługowe	zabudowa mieszkaniowa	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  0–1	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  0,5–1	1 mieszkanie

	handel detaliczny	dla handlu detalicznego powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży 0–10	10–30	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
	upowszechnianie kultury	–	2–4	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	biura i pracownie, obiekty kongresowe i konferencyjne	–	1–3	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	Edukacja	–	1–2	1 oddział
	obiekty hotelowe	dla hoteli 0–25	Dla wszystkich typów z wyjątkiem hoteli 5–10	100 pokoi hotelowych
	widowiskowe obiekty kultury	5–10	2–5	100 miejsc
	uczelnie wyższe	–	10–20	100 miejsc dla studentów

Tab. 29 Wskaźniki miejsc postojowych dla strefy centralnej

- c) dla polityki parkingowej w strefie śródmiejskiej obejmującej obszar śródmiejskiej strefy dostępności komunikacyjnej miasta:
- uwzględnienie, że planowane powiększenie przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego oraz transportu publicznego spowoduje stopniowe ograniczanie liczby przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów,
  - wspieranie zastępowania parkingów terenowych parkingami podziemnymi, dzięki którym śródmiejskie tereny mieszkaniowe odzyskają możliwość ukształtowania nowych przestrzeni publicznych i terenów zieleni,
  - rozważne wprowadzanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta,
  - możliwość nieustalenia wskaźników miejsc postojowych dla samochodów,
  - dążenie do uruchomienia parkingu dla autokarów turystycznych w rejonie ul. Na Grobli do obsługi Ogrodu Zoologicznego,
  - dopuszczenie następujących rodzajów obiektów do parkowania samochodów: parkingi wbudowane, parkingi samodzielne wielopiętrowe i jednopiętrowe, parkingi terenowe otwarte i przyuliczne, przy czym parkingi samodzielne jednopiętrowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
  - ustalanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z wartościami zalecanymi w tab. 30,

- zalecenie, aby w przypadku ustalania w planie miejscowym wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów liczbę tę ustalać dla rodzajów przeznaczeń oraz zgodnie z wartościami podanymi w tab. 30,

Wskaźniki miejsc postojowych dla polityki parkingowej w strefie śródmiejskiej				
Obszary przeznaczeń występujące w strefie	Rodzaje przeznaczeń	Zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Zalecana liczba miejsc postojowych dla rowerów	Jednostka odniesienia
mieszkaniowe mieszkaniowo-usługowe zieleni 1 i 2 usługowe przemysłowe specjalne	zabudowa mieszkaniowa	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0–1	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,5–1	1 mieszkanie
		dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1–2	–	1 mieszkanie
	handel detaliczny	0–20	10–30	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
	upowszechnianie kultury	0–5	2–5	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	biura i pracownie, obiekty kongresowe i konferencyjne	0–2	1–3	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	edukacja	0–2	1–2	1 oddział
	obiekty hotelowe	dla hoteli 10–30	dla wszystkich typów z wyjątkiem hoteli 5–10	100 pokoi hotelowych
	widowiskowe obiekty kultury	1–10	2–5	100 miejsc
	uczelnie wyższe	1–10	10–20	100 miejsc dla studentów
	kryte urządzenia sportowe	1–5	2–4	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

Tab. 30 Wskaźniki miejsc postojowych dla strefy śródmiejskiej

d) dla polityki parkingowej w strefie pośredniej obejmującej obszar pośredniej strefy dostępności komunikacyjnej miasta:

- dążenie do osiągnięcia w strefie liczby miejsc postojowych zaspokajającej potrzeby obiektów w niej usytuowanych, szczególnie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem, lecz uwzględniających istniejącą i planowaną dostępność do komunikacji publicznej, z wyjątkiem rdzenia małomiasteczkowego Brochowa, dla którego obowiązuje polityka parkingowa jak dla strefy śródmiejskiej,
- wspieranie budowy parkingów, w tym zwłaszcza podziemnych i wielopoziomowych, na obszarach niedoboru miejsc postojowych, w tym szczególnie w osiedlach i kompleksach intensywnej zabudowy wielorodzinnej oraz w dużych skupiskach miejsc pracy,
- rezerwowanie terenów w planach miejscowych pod sytuowanie parkingów systemu P+R,
- rozwijanie systemu informowania kierujących o dostępności miejsc postojowych na parkingach kubaturowych oraz o parkingach P+R,
- na obszarach nowej zabudowy wprowadzanie i egzekwowanie obowiązku budowy parkingów przez inwestorów na własnym terenie i własnym kosztem,
- na obszarach mieszkaniowych wprowadzenie priorytetu w planach miejscowych dla wymogów parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ustalanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów i samochodów, zgodnie z wartościami zalecanymi w tab. 31, przy czym dla rdzenia małomiasteczkowego wyznaczonego w obrębie strefy należy przyjmować zalecane wartości wskaźników jak dla strefy śródmiejskiej, o której mowa w lit. c,
- dopuszczenie następujących rodzajów obiektów do parkowania samochodów: parkingi wbudowane, parkingi samodzielne wielopoziomowe i jednopoziomowe, parkingi terenowe otwarte i przyuliczne,

Wskaźniki miejsc postojowych dla polityki parkingowej w strefie pośredniej				
Obszary przeznaczeń występujące w strefie	Rodzaje przeznaczeń	Zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Zalecana liczba miejsc postojowych dla rowerów	Jednostka odniesienia
mieszkaniowe	zabudowa mieszkaniowa	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 mieszkanie
mieszkaniowo-usługowe		0,5–1,5	0–1	
usługowe		dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	–	1 mieszkanie
przemysłowe		1–2		
specjalne				
zieleni 1 i 2				
wojskowe	handel detaliczny	0–40	10–30	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży

	upowszechnianie kultury	1–5	2–5	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	biura i pracownie, obiekty kongresowe i konferencyjne	1–3	1–2	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	edukacja	0–2	1–2	1 oddział
	obiekty hotelowe	Dla hoteli 10–40	–	100 pokoi hotelowych
	widowiskowe obiekty kultury	5–20	1–5	100 miejsc
	uczelnie wyższe	5–20	10–20	100 miejsc dla studentów
	produkcja	10–20	2–5	100 stanowisk pracy
	handel hurtowy	0–3	–	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	kryte urządzenia sportowe	2–5	2–4	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

Tab. 31 Wskaźniki miejsc postojowych dla strefy pośredniej

- e) dla polityki parkingowej w strefie miejsko-aglomeracyjnej obejmującej obszar miejsko-aglomeracyjnej strefy dostępności komunikacyjnej miasta:
- dążenie do osiągnięcia w strefie liczby miejsc postojowych zaspokajającej potrzeby obiektów w niej usytuowanych, z wyjątkiem rdzeni małomiasteczkowych Leśnica i Psie Pole, dla których obowiązuje polityka parkingowa jak dla strefy śródmiejskiej,
  - wspieranie budowy parkingów, w tym zwłaszcza podziemnych i wielopoziomowych, na obszarach niedoboru miejsc postojowych, w tym szczególnie w osiedlach i kompleksach intensywnej zabudowy wielorodzinnej oraz w dużych skupiskach miejsc pracy,
  - w obrębie wskazanych węzłów przesiadkowych miejsko-aglomeracyjnych rezerwowanie terenów w planach miejscowych pod sytuowanie parkingów systemu P+R,
  - rozwijanie systemu informowania kierujących o dostępności miejsc postojowych na parkingach kubaturowych oraz o parkingach P+R,
  - na obszarach nowej zabudowy wprowadzanie i egzekwowanie obowiązku budowy parkingów przez inwestorów na własnym terenie i własnym kosztem,
  - na obszarach mieszkaniowych wprowadzenie priorytetu w planach miejscowych dla wymogów parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dopuszczenie następujących rodzajów obiektów do parkowania samochodów: parkingi wbudowane, parkingi samodzielne wielopoziomowe i jednopoziomowe, parkingi terenowe otwarte i przyuliczne,
  - ustalanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów i samochodów, zgodnie z wartościami zalecanymi w tab. 32, przy czym dla rdzeni

małomiasteczkowych wyznaczonych w obrębie strefy należy przyjmować zalecane wartości wskaźników jak dla strefy śródmiejskiej, o której mowa w lit. c.

Wskaźniki miejsc postojowych dla polityki parkingowej w strefie miejsko-aglomeracyjnej				
Obszary przeznaczeń występujące w strefie	Rodzaje przeznaczeń	Zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Zalecana liczba miejsc postojowych dla rowerów	Jednostka odniesienia
mieszkaniowe mieszkaniowo-usługowe usługowe przemysłowe zieleni 1 i 2 specjalne wojskowe	zabudowa mieszkaniowa	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  0,5–1,5	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  0–1	1 mieszkanie

		dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1–2	–	1 mieszkanie
	handel detaliczny	10–40	5–20	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
	upowszechnianie kultury	1–5	1–5	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	biura i pracownie, obiekty kongresowe i konferencyjne	1–5	1–2	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	edukacja	1–2	1–2	1 oddział
	obiekty hotelowe	dla hoteli 20–40	–	100 pokoi hotelowych
	widowiskowe obiekty kultury	5–20	1–5	100 miejsc
	uczelnie wyższe	5–20	10–20	100 miejsc dla studentów
	produkcja	10–30	2–5	100 stanowisk pracy
	handel hurtowy	0–3	–	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
	kryte urządzenia sportowe	2–5	2–4	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

Tab. 32 Wskaźniki miejsc postojowych dla strefy miejsko-aglomeracyjnej

## 5. Podstawowe elementy systemu transportowego

Ustala się, że na podstawowe elementy systemu transportowego składają się: system miejskiego transportu publicznego, transport kolejowy, system tras rowerowych, system dla ruchu pieszych, ulice, transport wodny i lotniczy. Najważniejsze z nich to te, które związane są z promowaniem poruszania się po mieście transportem niesamochodowym.

### 1) Miejski transport publiczny. Tramwaje i autobusy

Fundamentem dobrze funkcjonującego miasta jest stworzenie takich warunków, aby najbardziej atrakcyjne dla użytkowników było podróżowanie po mieście transportem publicznym. Mniej istotne jest, czym te podróże będą realizowane – tramwajem czy autobusem, ważniejsze jest osiągnięcie takiego standardu podróży, aby mieszkańcy korzystali z transportu zbiorowego, nie dlatego, że muszą, ale dlatego, że chcą. Zakłada się, że podstawą zrównoważonego transportu we Wrocławiu jest tramwaj oraz, wspomagająco, autobus z założeniem ich zintegrowania z koleją, która łączy miasto z obszarem metropolitalnym. System transportu publicznego zbudowany jest w oparciu

o model, w którym zakłada się, że linie tramwajowe prowadzą do centrum miasta, nawet ze znacznie oddalonych od centrum, osiedli mieszkaniowych o dużej liczbie mieszkańców. Promienisty układ tramwajowy dopełniony jest promienisto-obwodowym układem kolejowym oraz systemem ulic obwodowych, które mają służyć prowadzeniu ważnych tras autobusowych.

Podstawowym celem polityki przestrzennej w obszarze transportu publicznego jest zapewnienie spójności funkcjonalnej i przestrzennej na poziomie miejskim, aglomeracyjnym, regionalnym, krajowym i międzynarodowym oraz zintegrowanie transportu zbiorowego z systemem transportu rowerowego i samochodowego, w szczególności w zakresie stworzenia systemu parkingów P+R i B+R oraz wspomagających K+R i P+G.

Zgodnie z *Wrocławską polityką mobilności* przyjmuje się, że niezbędny jest wzrost udziału transportu publicznego w podróżach w mieście, szczególnie w obszarze ścisłego centrum.

Określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej w zakresie systemu transportu publicznego:

- należy dążyć do pełnej integracji przestrzennej i funkcjonalnej elementów transportu publicznego,
- należy planować nowe tereny mieszkaniowe, szczególnie pod zabudowę wielorodzinną oraz kształtować istniejące w sposób zapewniający bardzo dobrą dostępność transportu publicznego,
- należy zapewnić wygodne dojścia piesze i dojazdy rowerowe do węzłów i przystanków transportu zbiorowego oraz dogodne warunki do przesiadek,
- dla obszarów z jednostronną obsługą transportem zbiorowym tramwajowym należy dążyć do wykreowania miejsc „szybkiego wysiadania” K+R, tzw. Pocałuj i Jedź („Kiss&Ride”) umożliwiających podwożenie pasażerów do przystanków transportu publicznego,
- należy zapewnić obsługę transportem zbiorowym ogólnomiejskiego rdzenia przestrzeni publicznych, lokalnych centrów oraz dużych generatorów ruchu,
- należy wspierać inicjatywy zmierzające do uruchomienia miejsca pod dworzec międzynarodowego transportu autokarowego poza centrum miasta – w miejscu zapewniającym sprawne powiązania z systemem dróg międzynarodowych i krajowych oraz dobrą dostępnością transportu miejskiego,
- należy wspierać rozwój transportu wodnego w granicach miasta, w tym poprzez wskazywanie lokalizacji marin, przystani i przystanków, w celu umożliwienia włączenia go w system miejskiego transportu zbiorowego,
- należy zaplanować odpowiednią do zapotrzebowania liczbę zajezdni rezerwować teren na lokalizację nowej zajezdni tramwajowej w zachodniej części miasta umożliwiającą efektywną obsługę techniczną taboru tramwajowego i usytuowaną w sposób harmonizujący funkcjonalnie i przestrzennie z otoczeniem,
- należy mieć na uwadze konieczność rozbudowy lub rezerwowania terenu na zajezdnię autobusową umożliwiającą efektywną obsługę taboru autobusowego,
- należy prowadzić dalsze analizy związane z potrzebą wprowadzenia rezerwy terenu dla dodatkowej zajezdni tramwajowej we wschodniej części miasta związanej z rozwojem tras tramwajowych w kierunku Psiego Pola.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie systemu tramwajowego:

- należy dążyć do zapewnienia powiązań komunikacją tramwajową centralnego obszaru miasta z osiedlami o dużej liczbie mieszkańców, położonymi w miejsko-aglomeracyjnej i pośredniej strefie dostępności, które obecnie tego dostępu nie posiadają, w tym w szczególności z Nowym Dworem, Ołtaszynem, Swojczycami, Maślicami, Psim Polem, Zakrzowem, Jagodnem, Muchoborem, Kleciną oraz Oporowem,
- należy dążyć do rezerwowania korytarzy transportu tramwajowego w sposób umożliwiający wydzielenie ich tras od innego ruchu i nadanie im wysokiego priorytetu funkcjonalnego.

Planuje się główny układ tras tramwajowych składający się z nowych i istniejących głównych korytarzy tramwajowych, wydłużeń istniejących głównych korytarzy tramwajowych oraz strukturalnych tras tramwajowych.

Wskazuje się główne korytarze tramwajowe dla tras istniejących oraz nowych dla następujących obszarów miasta o największym zapotrzebowaniu na transport tramwajowy:

- w kierunku Nowego Dworu i Muchoboru Wielkiego trasą prowadzoną od dworca Wrocław Świebodzki, nowym przebiegiem ul. Robotniczej, ulicami Strzegomską i Mińską do postulowanej pętli tramwajowej w rejonie ul. Roślinnej z odgałęzieniem trasy w ul. Rogowską do planowanej pętli w rejonie przystanku kolejowego Wrocław Nowy Dwór,
- w kierunku Swojczyc trasą prowadzoną od pętli Sępólno ul. Swojczycką do planowanej pętli w rejonie ul. Swojczyckiej z zapewnieniem integracji z linią kolejową 292,
- w kierunku Ołtaszyna trasą prowadzoną od pętli tramwajowej przy ul. Ślężnej, obrzeżem osiedla, do planowanej pętli w rejonie ul. Zwycięskiej, przy czym dopuszcza się inne warianty dojścia trasy do planowanej pętli, w tym również korytarzami istniejących ulic np. Wyścigową lub Spiską,
- w kierunku Kozanowa i Maślic Małych trasą prowadzoną przedłużeniem ul. Romana Dmowskiego, ulicami Długą, Popowicką, fragmentem Maślickiej lub w jej sąsiedztwie z ominięciem zabudowy Starych Maślic, do planowanej pętli w rejonie planowanego przystanku kolejowego na linii 273,
- w kierunku Gądowa Małego trasą prowadzoną od ul. Legnickiej, ulicami Na Ostatnim Groszu, płk. Bolesława Orlińskiego, Eugeniusza Horbaczewskiego i Balonową do planowanej pętli w rejonie stacji kolejowej Wrocław Kuźniki,
- w kierunku Kleciny trasą prowadzoną od ul. Przyjaźni, nowym przebiegiem łącznika Klecińskiego do planowanej pętli w rejonie ul. Kupieckiej,
- w kierunku Grabiszynka trasą prowadzoną od ul. gen. Józefa Hallera, ul. Gajowicką, Raclawicką do planowanej pętli w rejonie ul. Raclawickiej,
- w kierunku Gaju i Jagodna trasą prowadzoną od al. Armii Krajowej, ulicami Bardzką i Buforową do planowanej pętli tramwajowej w rejonie ul. Edmunda Kajdasza,
- w kierunku Wojszyc trasą prowadzoną od ul. Dyrekcyjnej, ulicami Borowską i gen. Stefana Grota-Roweckiego do planowanego przystanku kolejowego Wrocław Wojszyce na linii 285,
- w kierunku Psiego Pola, w szczególności do rejonu ul. Żmudzkiej i Poleskiej, trasami wariantowymi:
  - wariant 1 – od ul. Toruńskiej, al. Aleksandra Brücknera, ul. Bolesława Krzywoustego, przy czym dalsze prowadzenie trasy można również rozważać wariantowo: Litewską i jej przedłużeniem lub Bolesława Krzywoustego i Kiełczowską, z pętlą w rejonie ulic Kiełczowskiej lub Poleskiej,
  - wariant 2 – od ul. Toruńskiej, dalej ul. Kwidzyńską oraz łącznikiem ul. Kwidzyńskiej w kierunku północnym, z przekroczeniem linii kolejowej 292 do Jelcza Laskowic i doliny Widawy do ul. Bolesława Krzywoustego lub Litewskiej i dalej według wariantu 1,
  - wariant 3 – od pętli przy al. Ludomira Różyckiego, przedłużeniem w kierunku północnym do ul. Kwidzyńskiej i dalej jak w wariantcie 2,
  - wariant 4 – od mostu Swojczyckiego ul. Mydłą, z przekroczeniem linii kolejowej 292 oraz dalej Trasą Olimpijską do ul. Litewskiej i pętli według wariantu 1,
- w kierunku Zakrzowa trasą prowadzoną w zależności od wybranego wariantu trasy na Psie Pole – z przekroczeniem linii kolejowej 143 do rejonu ul. Odolanowskiej lub od strony ul. Bierutowskiej, ul. Królewską do rejonu ul. Odolanowskiej,

- w kierunku Poświętnego trasą prowadzoną od ul. Bałtyckiej, ul. Henryka Michała Kamieńskiego do rejonu ul. Torowej.

Planuje się wydłużenia tras tramwajowych, które są elementem układu podstawowego i poprawiają obsługę przyległych obszarów. Należą do nich:

- wydłużenie trasy na Bartoszowice,
- wydłużenie trasy na Księżę Wielkie,
- wydłużenie trasy do ul. Wojanowskiej,
- wydłużenie trasy na Nowe Żerniki wraz z wariantowym przebiegiem w obszarze nowej jednostki urbanistycznej do wykreowania na etapie sporządzania planów miejscowych.

Planuje się strukturalne trasy tramwajowe, które są elementem układu podstawowego i obsługują przyległe obszary, ale przede wszystkim pełnią funkcję połączeń uelastyczniających system dla założonego promienistego kierunku rozwoju tras tramwajowych. Należą do nich:

- w rejonie Starego Miasta, jako alternatywy dla przeciążonego odcinka ul. Oławskiej, wariantowe trasy: w al. Juliusza Słowackiego, w ulicach Jana Ewangelisty Purkyniego i Andrzeja Frycza-Modrzewskiego oraz w ul. Podwale od Świdnickiej do Oławskiej wraz z nowym układem tras w rejonie placu Społecznym wynikającym z założonych rozwiązań wariantowych i dostosowanym do nowego układu urbanistycznego,
- w rejonie dworca kolejowego Wrocław Główny trasa w ul. Suchej i ul. Hubskiej,
- w Alei Śródmieścia Południowego trasa pomiędzy ul. Grabiszyńską a ul. Robotniczą i Legnicką oraz pomiędzy ulicami Grabiszyńską, Zaporoską, Powstańców Śląskich i Ślężną,
- w rejonie ul. Zakładowej trasa z wariantowym przebiegiem w obszarze zabudowy do połączenia z ul. Jedności Narodowej, przy czym wskazane warianty mogą również tworzyć układ dwóch tras jednokierunkowych,
- trasa w ul. Poznańskiej,
- trasa w ul. Stacyjnej dla wzbogacenia węzła przesiadkowego Wrocław Mikołajów,
- trasa w ul. kard. Stefana Wyszyńskiego, szczególnie ważna w kontekście realizacji jednego z wariantów tramwaju na Psie Pole.

Planuje się uzupełniający układ tras tramwajowych składający się z uzupełniających korytarzy tramwajowych, kierunków powiązań tramwajowo-kolejowych oraz kierunków powiązań tramwajowych pozamiejskich.

Wskazuje się uzupełniające korytarze tramwajowe dla następujących obszarów miasta, w których w przyszłości może zaistnieć zapotrzebowanie na transport tramwajowy:

- dla Polanowic – jako wydłużenie trasy układu podstawowego prowadzone dalej ul. Henryka Michała Kamieńskiego z przekroczeniem linii kolejowej 292 do ul. Kątowej i rejonu Autostradowej Obwodnicy Wrocławia,
- dla Poświętnego i Ligoty – jako wydłużenie trasy układu podstawowego prowadzonej dalej ul. Żmigrodzką w kierunku Autostradowej Obwodnicy Wrocławia,
- dla Różanki – jako odnoga trasy na Poświętne wzbogacająca obsługę intensywnie zamieszkałego osiedla, z nieustalonym przebiegiem, który wymaga szczegółowych analiz,
- dla Oporowa i Kleciny – jako wydłużenie trasy układu podstawowego od pętli Oporów do planowanej pętli przy ul. Kupieckiej z przebiegiem ul. Solskiego i Karmelkową, który wymaga szczegółowych analiz, zarówno w kontekście korytarza, jak i efektywności trasy,
- dla Wojszyc – jako wydłużenie trasy układu podstawowego od planowanej pętli w rejonie przystanku kolejowego na linii 285 do granic miasta z przebiegiem ul. gen. Stefana Grot-Roweckiego, który wymaga szczegółowych analiz, zarówno w kontekście korytarza, jak i efektywności trasy.

Wskazuje się kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych, które należy rozważać dla zapewnienia pełnej integracji przestrzennej tras tramwajowych układu podstawowego z ważnymi przystankami kolejowymi. Należą do nich:

- powiązanie trasy tramwajowej w Leśnicy ze stacją kolejową Wrocław Leśnica,
- powiązanie trasy tramwajowej w ul. Grabiszyńskiej z przystankiem kolejowym Wrocław Grabiszyn,
- powiązanie trasy tramwajowej na pl. Kromera z planowanym przystankiem kolejowym na linii 143 w rejonie ul. Piotra Czajkowskiego lub Tadeusza Boya-Żeleńskiego.

Wskazane powiązania należy analizować w szczególności w aspekcie możliwości technicznych i przestrzennych, korzyści dla integracji układu oraz wartości historycznych i kulturowych związanych z obszarem, którego dotyczą.

Wskazuje się kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich, które można rozważać w sytuacji, gdy zintegrowana polityka Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego wykaże potrzebę i szansę dla wyprowadzenia tras tramwajowych poza Wrocław i obsługę mieszkańców aglomeracji. W przypadku realizacji wydłużeń tras tramwajowych, o których mowa powyżej należy rozpatrywać je w kontekście konieczności doprowadzenia w rejon umożliwiający integrację z układem drogowym o znaczeniu aglomeracyjnym, przy czym rejon ten należy rozumieć jako umożliwiający organizację sprawnego i czytelnego dojazdu drogowego, parkingu P+R oraz wygodnego dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej.

Należą do nich 4 kierunki w południowej części miasta:

- wydłużenie trasy tramwajowej układu podstawowego w kierunku Wysokiej i dalej Bielń Wrocławskich od planowanej pętli Ołtaszyn np. ul. Zwycięską i ul. Ołtaszyńską i dalej w kierunku Bielń w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej Bielany–Łany–Długoleka,
- wydłużenie trasy tramwajowej układu uzupełniającego w kierunku Biestrzykowa,
- wydłużenie trasy tramwajowej układu podstawowego w kierunku Żernik Wrocławskich od pętli Jagodno w rejonie ul. Edmunda Kajdasza,
- wydłużenie trasy tramwajowej układu podstawowego w kierunku Radwanic od planowanej pętli przy ul. Opolskiej.

Dla podstawowego oraz uzupełniającego układu tras tramwajowych, o którym mowa powyżej:

- pętle tramwajowe dopuszcza się na całym obszarze miasta,
- dopuszcza się uzupełnienie systemu podstawowego i uzupełniającego tras tramwajowych o nowe niewskazane elementy, pod warunkiem zaistnienia uwarunkowań wymagających i uzasadniających ich wprowadzenie,
- dopuszcza się wykorzystanie korytarzy tras tramwajowych – przejściowo – na trasy autobusowe o wysokich parametrach obsługi komunikacyjnej,
- w ramach modernizacji istniejących tras tramwajowych, szczególnie w centralnej części miasta, należy dążyć do polepszania i zwiększania elastyczności i funkcjonalności układu, m.in. poprzez wprowadzanie dodatkowych rozjazdów.

Na rys. nr 14 *Studium*:

- ustala się podstawowy i uzupełniający układ tras tramwajowych, przez co rozumie się korytarze ulic i węzłów, w obrębie których usytuowane będą trasy tramwajowe lub niezależne od nich odcinki, które wskazują orientacyjne przebiegi tras tramwajowych układu podstawowego, dla których korytarz ustalony zostanie na kolejnym etapie prac planistycznych lub projektowych,
- powyższe ustalenie obowiązuje także przejściowo dla tras innych form szybkiego transportu publicznego,
- wskazuje się kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych i kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich.

## 2) Kolej

Dobrze rozwinięty system kolejowy na terenie miasta i aglomeracji skłania do uznania go za integralny element systemu transportu szynowego, modelowo wpisujący się w założenie, że promienisty układ tramwajowy dopełniony jest promienisto-obwodowym układem kolejowym integrującym się w węzłach przesiadkowych. Należy więc dążyć do maksymalnego wykorzystania potencjału kolei do obsługi komunikacyjnej mieszkańców miasta i aglomeracji.

W zakresie zewnętrznych kolejowych powiązań miasta:

- należy dążyć do rozwijania połączeń kolejowych Wrocławia z innymi dużymi miastami kraju i Europy, przy czym szczególnie ważne jest włączanie Wrocławia do systemu szybkich połączeń kolejowych krajowych i europejskich, w tym szczególnie z Berlinem i Pragą,
- należy utrzymywać rezerwę dla wprowadzenia w obszar Wrocławskiego Węzła Kolejowego kolei dużych prędkości, zgodnie z dotychczasowymi planami tzn. od strony południowo-wschodniej miasta,
- w przypadku potrzeby uruchomienia północnej obwodnicy kolejowej dopuścić ustalenie jej przebiegu w ramach wskazanego korytarza linii kolejowej 292 na kierunku Wrocław Osobowice–Jelcz-Laskowice,
- należy wspierać wszelkie działania polegające na włączeniu linii kolejowych w system transportowy miasta i aglomeracji. W pierwszej kolejności dotyczy to rewitalizacji linii 292 na trasie Wrocław Osobowice–Jelcz-Laskowice oraz linii 285 na kierunku Wrocław Główny–Sobótka, które mają pomóc w rozwiązaniu trudności komunikacyjnych we wschodniej i południowej części miasta,
- należy wspierać działania mające na celu dopełnienie okrężnego układu kolejowego wokół Wrocławia, z pominięciem stacji Wrocław Główny, przez wzmocnienie istniejącego połączenia kolejowego Wrocław Brochów–Jelcz-Laskowice przez Siechnice i uzupełnienie niezbędnych relacji skrajnych na obszarze Wrocławia; realizacja tych działań pozwoli m.in. na odciążenie obszaru śródmiejskiego od transportu kolejowego realizującego przewozy towarowe,
- należy utrzymywać rezerwę terenową na dodatkowy tor na odcinku należącym do dwóch linii kolejowych 271 i 273 na odcinku od posterunku odgałęźnego Wrocław Grabiszyn do stacji Wrocław Główny do czasu ostatecznych rozstrzygnięć dotyczących rozbudowy Wrocławskiego Węzła Kolejowego dla funkcji przewozów aglomeracyjnych,
- należy wspierać budowę nowych przystanków kolejowych, szczególnie na liniach kolejowych, które obsługują duże generatory ruchu na terenie miasta oraz wyznaczać w planach miejscowych rezerwy terenowe związane z potrzebami planowanych w oparciu o nie węzłów przesiadkowych,
- należy wyznaczać w planach miejscowych – w zależności od potrzeb – rezerwy terenów dla elementów systemu transportu kolejowego, w tym wzbogacających i usprawniających połączenia w obrębie Wrocławskiego Węzła Kolejowego.

W zakresie elementów systemu kolejowego dla obsługi miasta i aglomeracji:

- należy dążyć do wykorzystania do obsługi pasażerskiej potencjału istniejącej sieci kolejowej. W ramach zintegrowanego systemu komunikacji szynowej we Wrocławiu linie kolejowe będą wykorzystywane przede wszystkim do obsługi aglomeracyjnej,
- należy dążyć do zwiększenia wykorzystania Wrocławskiego Węzła Kolejowego dla połączeń aglomeracyjnych przy zapewnieniu tym połączeniom odpowiedniej częstotliwości i regularności,
- należy dążyć się do integracji systemu komunikacji tramwajowej i autobusowej z kolejową w obrębie wskazanych węzłów przesiadkowych oraz przystanków i stacji kolejowych,
- w przypadku wariantowych przebiegów tras tramwajowych wybór trasy tramwaju w rejonie przecięcia z linią kolejową powinien skutkować także dostosowaniem

- lokalizacji przystanku kolejowego do trasy tramwaju dla uzyskania optymalnej integracji obu systemów,
- należy dążyć do uruchomienia komunikacji kolejowej między portem lotniczym a dworcami Wrocław Główny lub Wrocław Świebodzki,
  - należy wspierać przywrócenie funkcji kolejowej stacji Wrocław Świebodzki wraz z dworcem do obsługi przewozów pasażerskich zewnętrznych, aglomeracyjnych i wewnątrzmięjskich, w tym związanych z obsługą śródmiejskiego terminala odpraw lotniskowych,
  - należy dążyć do dostosowania przystanków kolejowych do obsługi aglomeracyjnego ruchu pasażerskiego oraz do wzbogacania istniejącej sieci kolejowych przystanków osobowych o nowe – usytuowane w sąsiedztwie przystanków miejskiego transportu publicznego i powiązane z rejonami silnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej lub z innymi miejscami atrakcyjnymi dla pasażerów,.
  - postuluje się usytuowanie dodatkowych kolejowych przystanków osobowych w miejscach wskazanych na rys. nr 14 *Studium*, przy czym należy uwzględnić wariantowe lokalizacje 4 z nich: Gajowice, Śródmieście, Karłowice i Swojczyce,
  - postuluje się powiązanie kolejowych przystanków osobowych z parkingami przesiadkowymi systemu B+R. Popiera się dążenie do stworzenia w ich rejonach wypożyczalni i parkingów rowerowych,
  - na rys. nr 14 *Studium* ustala się:
    - korytarze linii kolejowych, przez co rozumie się obszary, na których będą rozmieszczone linie kolejowe i inne elementy sieci kolejowej,
    - korytarz, w obrębie którego będzie przebiegać nowa linia kolejowa łącząca linię E-30 w rejonie stacji Wrocław Żerniki z nowym terminalem Portu Lotniczego Wrocław S.A.

### 3) Trasy rowerowe. Ruch rowerowy

Transport rowerowy jest, obok zbiorowego, podstawą zrównoważonego transportu we Wrocławiu. Fundamentem sprawnego transportu rowerowego jest spójna infrastruktura rowerowa zapewniająca bezpieczne dotarcie rowerem do celu podróży. Korzyści wypływające z rozpowszechnienia transportu rowerowego w mieście związane z ekonomią, zdrowiem i dostępnością są bezdyskusyjne. Dodatkowe korzyści mają bezpośredni wpływ na gospodarowanie przestrzenią – wybór roweru jako środka transportu przekłada się bowiem na zmniejszenie problemów z parkowaniem, szczególnie w centrum miasta, udrożnienie ulic zatłoczonych ruchem samochodowym, poprawę jakości życia w mieście (z mniejszym hałasem, zanieczyszczeniami i zapotrzebowaniem na przestrzeń transportową). Dzięki temu poprawia się jakość całej przestrzeni miejskiej.

Określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej w zakresie systemu transportu rowerowego:

- należy wspierać efektywną i proekologiczną formę transportu, jaką jest rower, który ma być traktowany jako pełnoprawny alternatywny środek transportu,
- dopuszcza się budowę elementów systemu tras rowerowych oraz towarzyszącej mu infrastruktury na całym obszarze miasta,
- należy tak konstruować przestrzeń miejską – w zależności od priorytetów przestrzennych ustalonych w poszczególnych strefach dostępności komunikacyjnej ustalonych w ust. 2 niniejszego podrozdziału – aby tworzyć środowisko, w którym rowerzysta będzie miał poczucie bezpieczeństwa i komfortu jazdy,
- należy dążyć do zapewnienia dostępności całego obszaru miasta dla ruchu rowerowego i uczynienia go wygodnym dla poruszających się rowerami, przy czym dostępność rowerem w poszczególnych obszarach miasta należy rozumieć poprzez zasady ustalone w poszczególnych strefach dostępności komunikacyjnej,

- w obrębie centralnej strefy dostępności komunikacyjnej wyznacza się obszar priorytetu dla ruchu rowerowego, w obrębie którego obowiązuje kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby rower był jej pełnoprawnym użytkownikiem – bez ograniczeń przestrzennych,
- obowiązuje kategoryzacja tras rowerowych, wynikająca z pożądaných parametrów technicznych i funkcji w strukturze miasta. Ustala się następujące kategorie tras rowerowych w mieście:
  - trasy główne – łączące wszystkie ważniejsze obszary miasta i główne skrzyżowania tras rowerowych; ich funkcją jest obsługa ruchu międzydzielnicowego oraz innych najważniejszych relacji w skali miasta,
  - trasy alternatywne (*greenways*) – które, podobnie jak trasy główne, łączą wszystkie ważniejsze obszary miasta i główne węzły tras rowerowych, ale prowadzone są niezależnie od ulic układu podstawowego, a zwykle wzdłuż linii kolejowych; mają stanowić wygodną, przyjazną dla wszystkich użytkowników, zieloną alternatywę dla tras głównych,
  - trasy zbiorcze – łączące osiedla i inne ważne obszary z trasami głównymi i ich skrzyżowaniami oraz trasy główne ze sobą; ich funkcją jest uzupełnienie sieci tras głównych i rozprowadzenie ruchu rowerowego w obrębie dzielnic oraz skrócenie drogi i czasu przejazdu między dzielnicami i zwiększenie spójności na poziomie sieci,
  - trasy rekreacyjne – trasy umożliwiające rekreację i sport rowerowy, a także, na niektórych odcinkach, uprawianie narciarstwa biegowego, biegów czy jazdy na rolkach, prowadzone często na wałach przeciwpowodziowych; trasy rekreacyjne, szczególnie w obszarze centrum, mają podwójną funkcję, ponieważ chętnie wykorzystywane są również do codziennych podróży wewnątrz miasta,
- należy w szczególny sposób planować trasy alternatywne (*greenways*), których pierwszym elementem w mieście powinna stać się biegnąca na południu Wrocławia, wzdłuż towarowej obwodnicy kolejowej, tzw. Promenada Krzycka, oparta na historycznym założeniu spacerowym Hugo-Richter-Weg. Należy dążyć do wszelkich starań, aby w pierwszej kolejności zrewitalizować i oddać rowerzystom i pieszym odcinek od osiedla Gaj do ul. Grabiszyńskiej, a w kolejnych etapach rozwijać założenie w kierunku północnym, aż do Górki Szczepińskiej i Odry oraz w kierunku wschodnim do parku Tarnogajskiego,
- należy dążyć do lokalizacji parkingów przesiadkowych B+R w bezpośrednim powiązaniu z parkingami P+R, zapewniając spójność obu systemom,
- niezależnie od lokalizacji węzłów przesiadkowych oraz parkingów P+R, zaproponowanych na rys. nr 14 *Studium*, proponuje się dodatkowe lokalizacje dla parkingów przesiadkowych B+R w rejonie wszystkich pętli transportu publicznego oraz przystanków i stacji kolejowych obsługujących miasto i aglomerację,
- należy wspierać rozwój wypożyczalni rowerów miejskich,
- należy dążyć do budowy przejazdów rowerowych pod mostami w celu utrzymania ciągłości tras rowerowych biegnących wzdłuż Odry,
- należy dążyć do sytuowania parkingów dla rowerów w rejonie największych atrakcji turystycznych i innych obiektów będących celem podróży rowerowych, w tym przy obiektach użyteczności publicznej,
- w obszarach peryferyjnych miasta oraz na otwartych terenach zieleni należy dążyć do włączania i przystosowania nieutwardzonych dróg polnych oraz wałów rzek do podsystemu tras rowerowych rekreacyjnych,
- należy wspierać działania mające na celu promowanie trasy EuroVelo 9 oraz Szlaku Odry jako elementu przyciągającego turystów, jak i promującego ruch rowerowy,

- w celu udoskonalania i zwiększania atrakcyjności trasy EuroVelo 9 postuluje się korekty jej dotychczasowego przebiegu, szczególnie w centralnej części miasta, wynikające z sukcesywnie wprowadzanych przekształceń układu komunikacyjnego,
- należy dążyć do wyprowadzania tras rowerowych do granic miasta w celu stworzenia spójnego systemu transportu rowerowego we Wrocławskim Obszarze Funkcyjnym, tak aby sieć rowerowa mogła wspomagać funkcjonowanie zintegrowanego transportu w aglomeracji; szczególnie ważne jest tworzenie rowerowych połączeń obszarów silnie zabudowanych i rozwijających się w rejonach przygranicznych Wrocławia w kierunku miasta – co najmniej do najbliższych węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej; zaleca się tworzenie bezpiecznych tras rowerowych np. odseparowanych od ruchu drogowego,
- należy dążyć do ciągłego wzbogacania przestrzeni miejskiej o parkingi dla rowerów,
- na rys. nr 14 *Studium* ustala się system tras rowerowych poszczególnych kategorii, przy czym dopuszcza się dodatkowe, wzbogacające system trasy rowerowe, poza wskazanymi na rysunku,
- we wskazanych na rys. nr 14 *Studium* węzłach przesiadkowych obowiązują parkingi B+R, przy czym należy dążyć do rozwijania systemu B+R w innych korzystnych miejscach umożliwiających odbywanie podróży w części rowerem, a w części środkami transportu publicznego.

#### 4) Ruch pieszego

Przyjmuje się, że jakość przemieszczania się pieszo po mieście w powiązaniu z jakością przestrzeni publicznej mają znaczący wpływ na ocenę jakości życia w mieście. Miasta, które oferują rozwiązania przestrzenne przyjazne dla pieszych i osób o ograniczonej sprawności, są wysoko oceniane przez ich mieszkańców i gości oraz wskazywane jako warte zamieszkania.

Określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego:

- należy dążyć do ujednolicenia i koordynacji działań przy tworzeniu przestrzeni przeznaczonych dla ruchu pieszego oraz do stosowania rozwiązań sprzyjających rozwojowi ruchu pieszego na terenie całego miasta,
- należy rozwijać strefy ruchu uspokojonego, które działają korzystnie na wzrost poczucia bezpieczeństwa i chęci poruszania się pieszo,
- należy planować ciągi piesze wzdłuż głównych ulic miasta – tak aby pieszy miał bezpieczne i wygodne warunki przemieszczania się,
- należy rozwijać strefy miasta przeznaczone wyłącznie dla pieszych także poza centrum,
- należy planować nowe atrakcyjne przestrzenie dla ruchu pieszego lub pieszego i rowerowego, prowadzone niezależnie od układu ulicznego, np. w formie promenad, traktów lub ścieżek, szczególnie wykorzystujące potencjał historycznych założeń bogatych w zieleni; należy dążyć do tego, aby pierwszym takim elementem w mieście stała się biegnąca na południu Wrocławia wzdłuż towarowej obwodnicy kolejowej tzw. Promenada Krzycka, oparta na historycznym założeniu spacerowym Hugo–Richter-Weg; należy dołożyć wszelkich starań, aby w pierwszej kolejności odrestaurować i oddać pieszym i rowerzystom odcinek od osiedla Gaj do ul. Grabiszyńskiej, a w kolejnych etapach rozwijać założenie w kierunku północnym aż do Górki Szczepińskiej i Odry oraz w kierunku wschodnim do parku Tarnogajskiego,
- w miejscach o ograniczonych możliwościach przestrzennych należy tak planować przestrzeń użytkowaną wspólnie przez pieszych i rowerzystów, aby nie doprowadzać do funkcjonalnych konfliktów,
- należy planować wygodne, komfortowe, bezpieczne i atrakcyjne przestrzenie dojścia piesze do węzłów przesiadkowych i innych elementów zintegrowanego systemu transportowego,

- postuluje się urządzenie atrakcyjnych ciągów pieszych w powiązaniu z obiektami przyciągającymi duży ruch, zwłaszcza usługowymi,
- postuluje się urządzenie atrakcyjnych ciągów pieszych w historycznych małych miasteczkach, w tym szczególnie w powiązaniu z obiektami atrakcyjnymi dla pieszych,
- dopuszcza się budowę elementów systemu tras pieszych i towarzyszącej mu infrastruktury na całym obszarze miasta.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego w centrum miasta, czyli w obszarze ograniczonym centralną strefą dostępności komunikacyjnej:

- należy wprowadzać atrakcyjne przestrzennie ciągi piesze w reprezentacyjnych częściach miasta, nawiązujących do istniejących założeń historycznych Wrocławia, wzbogacone wodotryskami, pergolami, i innymi podobnymi obiektami,
- należy wydzielać nowe strefy piesze, np. w formie przestrzeni współdzielonych lub woonerfów, w których ruch pieszych ma bezwzględny priorytet,
- należy dążyć do pełnego odrestaurowania promenady wzdłuż fosy miejskiej i wzbogacenia jej o atrakcje związane z wypoczynkiem,
- należy dążyć do uzyskania pełnej ciągłości bulwarów i tras spacerowych wzdłuż Odry, w szczególności poprzez stworzenie bezkolizyjnych przejść przez ulice.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego w obrębie osiedli mieszkaniowych:

- należy tak planować strukturę osiedli mieszkaniowych, aby odległości pomiędzy ich najważniejszymi elementami, z których codziennie korzystają mieszkańcy, zachęcały do chodzenia pieszo,
- należy rozwijać strefy ruchu uspokojonego i ulice w strefach zamieszkania,
- należy planować dogodne powiązania piesze z przystankami komunikacji publicznej oraz obiektami edukacji i kultury oraz lokalnymi ośrodkami usługowymi.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego w obrębie terenów zieleni i rekreacji:

- należy wzbogacać tereny rekreacyjne i zieleni o nowe ścieżki i trakty piesze, szczególnie te, które są miejscami codziennego odpoczynku dla mieszkańców okolicznych osiedli,
- należy kreować zielone miejskie promenady lub parki liniowe, które mogą być kształtowane np. w oparciu o historyczne założenia, jak np. Promenada Krzycka wzdłuż towarowej obwodnicy kolejowej lub wzdłuż innych tras kolejowych w połączeniu z alternatywnymi trasami rowerowymi (*greenways*),
- należy wykorzystać potencjał śródpolnych ścieżek pieszych, które mogą stać się atrakcyjnymi miejscami spacerów oraz zapewniać powiązania z terenami zieleni w strefie zieleni dominującej,
- zaleca się wprowadzać, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych i związanych z ruchem pieszych, funkcje rekreacyjne umożliwiające krótki odpoczynek.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego w odniesieniu do powiązań pieszych pomiędzy centrum miasta, osiedlami mieszkaniowymi i terenami zieleni i rekreacji, a także ważnymi elementami systemu transportowego, np. węzłami przesiadkowymi:

- należy zapewnić czytelne i atrakcyjne powiązania piesze pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi i bulwarami nadrzecznymi,
- należy zapewnić wygodne powiązania piesze osiedli mieszkaniowych z węzłami przesiadkowymi oraz innymi elementami systemu transportowego,
- zaleca się wprowadzać, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych i związanych z ruchem pieszych, funkcje rekreacyjne umożliwiające krótki odpoczynek.

Określa się następujące kierunki polityki przestrzennej w zakresie ruchu pieszego w odniesieniu do ulic jako przestrzeni publicznych:

- należy dążyć, szczególnie w centrum i śródmieściu, do stworzenia wysokiej jakości wnętrz urbanistycznych ulic, przyjaznych szczególnie dla pieszych użytkowników,
- biorąc pod uwagę fakt, że zieleń to element decydujący o atrakcyjności ulicy dla pieszych, należy:
  - dążyć do wprowadzania szpalerów drzew i nadawania ulicom charakteru alejowego, szczególnie tam, gdzie ruch pieszcy jest znaczący,
  - dążyć do wprowadzania alternatywnych w stosunku do szpalerów układów zieleni wzdłuż ulic,
  - integrować przestrzeń przyuliczną z sąsiadującą zabudową, np. przez tworzenie otwarc widokowych i eksponowanie obiektów reprezentacyjnych,
  - stosować wysokiej jakości nawierzchnie chodników i tras rowerowych prowadzonych w korytarzach ulic – wygodną dla wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej sprawności i niepełnosprawnych,
  - dążyć do wprowadzania, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych i związanych z ruchem pieszych, funkcji rekreacyjnych umożliwiających krótki odpoczynek.

### 5) Ulice

Ulice w mieście to jedno z istotniejszych przestrzeni publicznych codziennie wykorzystywanych przez mieszkańców i gości. Dlatego należy dążyć do tego, aby ulice – na każdym etapie ich istnienia, czy to w planach miejscowych, czy już w projektach realizacyjnych – tworzone były ze szczególną dbałością o jakość ich wnętrz oraz wyposażenie przyjazne dla użytkowników. Dbałość o jakość przestrzeni ulic powinna w szczególności odnosić się do priorytetów przestrzennych wynikających z położenia ulicy w poszczególnych strefach dostępności komunikacyjnej miasta, o których mowa w pkt 2.

Określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej w zakresie kształtowania układu ulicznego:

- należy dążyć do wprowadzania szpalerów drzew i nadawania ulicom charakteru alejowego,
- należy dobierać aranżację ulic ułatwiającą ich identyfikację w strukturze miasta, np. poprzez stosowanie jednolitych układów zieleni i obiektów małej architektury,
- należy rozważać stosowanie kompozycji asymetrycznych z szerszymi jednostronnymi pasami zieleni szczególnie na obszarach o gęstej zabudowie, które dają większe możliwości aranżacji oraz pozwalają na odsunięcie drzew od jezdni,
- należy integrować przestrzeń przyuliczną z sąsiadującą zabudową, np. przez tworzenie otwarc widokowych i eksponowanie obiektów reprezentacyjnych,
- należy stosować wysokiej jakości nawierzchnie chodników i tras rowerowych prowadzonych w korytarzach ulic – wygodną dla wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej sprawności i niepełnosprawnych,
- należy kształtować przestrzeń ulicy z założeniem odpowiedniej iluminacji i nastroju oraz eksponowanie istotnych detali,
- należy dążyć do wprowadzania, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych i związanych z ruchem pieszych, funkcji rekreacyjnych umożliwiających krótki odpoczynek,
- należy dążyć do minimalizowania konieczności wprowadzania w korytarzach ulic „sztucznych” elementów ochrony akustycznej, w tym ekranów akustycznych, a w przypadku konieczności wprowadzenia obiektów ochrony akustycznej, dostosowanie ich formy i gabarytów do charakteru i ukształtowania zagospodarowania obszaru, w obrębie którego przebiega ulica,
- należy dążyć do stosowania ochrony akustycznej z wykorzystaniem ekranów zielonych, których konstrukcja stanowi rezerwuar wody niezbędnej do życia roślin,

- należy dążyć do stosowania powierzchni biologicznie czynnych na torowiskach tramwajowych i starannego zagospodarowania zielenią pasów pomiędzy torowiskami a jezdniami i chodnikami,
- należy dążyć do stosowania w korytarzach ulic rozwiązań retencjonujących wodę opadową w miejscu jej opadu,
- należy wspierać rozwój elektromobilności miejskiej jako alternatywy dla indywidualnego transportu samochodowego, w szczególności poprzez dopuszczenie w przestrzeniach publicznych ulic lokalizacji niezbędnej infrastruktury, w tym stacji i miejsc ładowania.

W zakresie zewnętrznych drogowych powiązań miasta obowiązują następujące ustalenia:

- w układzie krajowym Wrocław powiązany będzie: z kierunkiem poznańskim – realizowaną obecnie drogą ekspresową S5, z kierunkiem warszawskim – poprzez Autostradę Obwodnicę Wrocławia i drogę ekspresową S8, z kierunkiem zielonogórskim – planowaną Osią Inkubacji, na którą zamierza się docelowo przenieść drogę krajową nr 94, z kierunkiem kłodzkim i wałbrzyskim – Autostradą Obwodnicą Wrocławia, a z kierunkiem opolskim – autostradą A4 i drogą krajową nr 94,
- należy dążyć do tego, aby drogi krajowe w granicach miasta nie ingerowały w jego strukturę dalej niż do Obwodnicy Śródmiejskiej, co łączy się z sukcesywnym wyprowadzaniem ruchu tranzytowego związanego z drogami krajowymi poza obszar śródmiejski oraz poza obszary, które od ruchu tranzytowego powinny być chronione,
- planuje się, że docelowy układ dróg krajowych i wojewódzkich na terenie miasta oparty będzie na wybranych elementach podstawowego układu ulic o klasach dostosowanych do administracyjnej funkcji dróg, przy czym układ ten można rozważać w co najmniej dwóch konfiguracjach – pierwszej – pokazanej na poniższym schemacie oraz drugiej – z wyprowadzeniem trasy drogi krajowej z alei gen. Józefa Hallera na ciąg drogi wojewódzkiej Bielany–Łany–Długołęka na odcinku od Trasy Krakowskiej do Trasy Swojczyckiej oraz na dalszym odcinku Trasy Swojczyckiej w celu przejęcia ciągu drogi krajowej nr 94 i poprowadzenia jej przez obszar Wrocławia od strony północno-wschodniej,
- 
- z wojewódzkim i powiatowym układem drogowym Wrocław powiązany będzie poprzez drogę wojewódzką Bielany–Łany–Długołęka i ulice miejskie krzyżujące się z nią i wyprowadzające ruch na istniejące i planowane drogi wojewódzkie w kierunku Jelcza-Laskowic i Strzelina, w kierunku Obornik Śląskich oraz w kierunku Kątów Wrocławskich,
- planowana droga wojewódzka Bielany–Łany–Długołęka ma powiązać ze sobą od strony południowo-wschodniej gminy przyległe do Wrocławia i należące do wrocławskiego obszaru metropolitalnego; droga ta ma duże znaczenie dla gospodarczego wzrostu i aktywizacji gmin sąsiednich, dla poprawy warunków komunikacyjnych w sąsiedztwie Wrocławia, ale także dla odciążenia Wrocławia od ruchów aglomeracyjnych, które w chwili obecnej z powodu ograniczonych połączeń międzygminnych muszą odbywać się za pośrednictwem wrocławskiej sieci ulicznej.



Il. 26 Docelowy układ dróg krajowych i wojewódzkich na terenie Wrocławia

W zakresie wewnętrznych drogowych powiązań miasta obowiązują następujące ustalenia:

- strukturę geometryczną sieci ulicznej Wrocławia kształtuje się jako złożenie dominującego układu promienisto-pierścieniowego, złożonego z tras promienistych i przecinających je obwodnic, z uzupełnieniami układu ulic w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta,
- za szczególnie istotne uznaje się wyprowadzane promieniście ulice wiążące miasto z obszarem funkcjonalnym, które pozwalają na lepszą dostępność Wrocławia z ośrodków zlokalizowanych w jego otoczeniu oraz umożliwiają również korzystanie z węzłów przesiadkowych w strefie dostępności miejsko-aglomeracyjnej i kontynuację podróży transportem zbiorowym,
- ustala się podstawowy układ ulic w mieście, na który składają się ulice klasy zbiorczej, głównej, głównej ruchu przyspieszonego, ekspresowe i autostrady; układ podstawowy dzieli się na:
  - układ główny, do którego zalicza się ulice wysokich klas, szczególnie przyczyniające się do kreowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, co oznacza, że ich powstanie spowodowało lub spowoduje zmiany przestrzeni wokół nich oraz relacji z otoczeniem,
  - układ wspomagający, do którego zalicza się pozostałe ulice układu podstawowego, które nie są zaliczone do układu głównego,
- ustala się uzupełniający układ ulic w mieście, do którego zalicza się ulice klasy zbiorczej, nienależące do układu podstawowego, ale odgrywającej istotną rolę na obszarze, przez który przebiegają,
- ustala się ulice śródmiejskie, które są istotne z punktu widzenia funkcjonowania śródmieścia,

- dla podstawowego i uzupełniającego układu ulic oraz ulic śródmiejskich oznaczonych symbolami, należy dążyć do ustalenia następujących klas oraz zasad funkcjonowania, zgodnie z tab. 33:

Symbol odcinka ulicy	Nazwa ulicy lub ciągu ulic	Odcinek ulicy	Klasa ulicy	Funkcja ulicy/Opis/Uwagi
<b>1 – ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO – układ główny</b>				
<b>A1</b>	Autostrada A4	w granicach miasta	A	przebiega od południa na niewielkim odcinku w granicach miasta w rejonie węzła autostradowego Bielany Wrocławskie
<b>A2</b>	Autostradowa Obwodnica Wrocławia – AOW	w granicach miasta	A	<p>a) na całej długości przebiega od południa, od węzła z drogą krajową nr 8 w rejonie Magnic do węzła Wrocław Psie Pole na terenie gminy Wisznia Mała, a podstawowym jej zadaniem jest prowadzenie ruchu tranzytowego, który nie ma źródła i celu we Wrocławiu, oraz częściowe przejście tranzytu docelowego lub źródłowego z wykorzystaniem zlokalizowanych na obszarze miasta lub w jego otoczeniu węzłów autostradowych,</p> <p>b) jej trasa w obrębie miasta obiega obszar śródmiejski od zachodu i północy w średniej odległości od centrum ok. 7 km,</p> <p>c) przechodzi przez nowy most na Odrze, dzięki czemu w granicach miasta wydłuża się, w linii prostej, odcinek wyposażony w mosty do 10,5 km,</p> <p>d) w granicach administracyjnych miasta i bezpośrednim sąsiedztwie łączy się z siecią uliczną w pięciu miejscach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w gminie Kąty Wrocławskie – poprzez węzeł Wrocław Zachód,</li> <li>– w rejonie lotniska – z Trasami Muchoborską i Lotniskową, które biegną ulicą Graniczną poprzez węzeł Wrocław Lotnisko,</li> <li>– w rejonie stadionu – z Trasą Średzką biegnącą ulicą Kosmonautów poprzez węzeł Wrocław Stadion,</li> <li>– z Trasą Pomorską biegnącą ulicami Żmigrodzką–Sułowską oraz docelowo drogą ekspresową S5 poprzez węzeł Wrocław Północ,</li> <li>– w gminie Wisznia Mała z łącznikiem Długołęka poprzez węzeł Wrocław Psie Pole,</li> </ul> <p>e) w granicach administracyjnych miasta należy dążyć do usytuowania dodatkowego węzła Rędzin, pomiędzy węzłem Wrocław Stadion a węzłem Wrocław Północ, aby pozostawić możliwość powiązania z planowaną Trasą Obornicką</p>
<b>S1</b>	droga ekspresowa S5	od węzła autostradowego Wrocław Północ na AOW do granic miasta	S	trasa będąca miejskim odcinkiem drogi ekspresowej S5 w kierunku Poznania wyprowadzonym z węzła autostradowego Wrocław Północ w rejonie ulic Żmigrodzkiej–Sułowskiej
<b>S2</b>	droga ekspresowa S8	od węzła Wrocław Psie	S	trasa będąca miejskim odcinkiem drogi ekspresowej S5 w kierunku Poznania wyprowadzonym z węzła

		Pole na AOW do granic miasta		autostradowego Wrocław Północ w rejonie ulic Żmigrodzkiej–Sułowskiej
<b>GP1</b>	Łącznik Długotęka	w granicach miasta	GP	a) na całej długości biegnie przez teren 3 gmin: Wisznia Mała, Wrocław, Długotęka od węzła Wrocław Psie Pole z AOW i S8 do skrzyżowania z drogą Bielany–Łany–Długotęka, b) po wyprowadzeniu z jej ciągu drogi krajowej planowane jest przyjęcie funkcji drogi wojewódzkiej jako kontynuacji drogi Bielany–Łany–Długotęka lub drogi wojewódzkiej nr 368
<b>GP2</b>	Obwodnica Śródmiejska	od Trasy Swojczyckiej do Trasy Krakowskiej	GP	a) obiega obszar śródmiejski od południa, zachodu i północy i jej trasa jest częścią szkieletu przypominającego w kształcie literę „C”, b) posiadać będzie skrzyżowania lub węzły z ulicami układu podstawowego, c) planuje się, że aktywizacja terenów sąsiadujących z nią spowoduje konieczność wprowadzenia dodatkowych skrzyżowań z ulicami obsługującymi tereny przyległe, d) jej podstawowym zadaniem jest realizacja połączeń międzydzielnicowych w ramach tranzytu wewnątrzmiastowego z ominięciem intensywnie zagospodarowanych terenów śródmiejskich
<b>GP3</b>	Trasa Krakowska	od Obwodnicy Śródmiejskiej do granic miasta	GP	a) łączy węzeł Obwodnicy Śródmiejskiej z wylotem w kierunku Opola, b) planuje się ją jako obejście Radwanic, c) przebiegać będzie nowym korytarzem wzdłuż torów kolejowych omijającym tereny mieszkaniowe Księża Małego i Wielkiego, d) postuluje się, aby docelowo przejęła funkcję drogi krajowej nr 94
<b>GP4</b>	Oś Inkubacji odcinek 1	od Trasy Lotniskowej do granic miasta	GP Z	a) jej trasa jest w całości rozpięta między obszarem autostradowego węzła Bielany Wrocławskie a zachodnim obrzeżem Leśnicy i osiąga długość ok. 16 km, b) ma stanowić oś transportową obszarów aktywności gospodarczej w zachodniej części miasta oraz jednocześnie stać się obwodnicą Leśnicy, c) z uwagi na planowany łącznik kolejowy do nowego portu lotniczego, planuje się węzeł wielopoziomowy z Aleją Stabłowicką, d) postuluje się przejęcie przez nią w układzie docelowym wraz z odcinkiem 1 Trasy Lotniskowej i Trasą Muchoborską funkcji drogi krajowej nr 94
<b>GP5</b>	Trasa Lotniskowa odcinek 1	od Osi Inkubacji do Trasy Muchoborskiej	GP	a) doprowadza ruch z obszarów zachodnich, w tym Osi Inkubacji w kierunku węzła autostradowego Wrocław Lotnisko, b) postuluje się przejęcie przez nią w układzie docelowym wraz z odcinkiem 1 Osi Inkubacji i Trasą Muchoborską funkcji drogi krajowej nr 94
<b>GP6</b>	Trasa Muchoborska	od Trasy Lotniskowej do Obwodnicy Śródmiejskiej	GP	a) postuluje się przejęcie przez nią w układzie docelowym wraz z odcinkiem 1 Osi Inkubacji i odcinkiem 1 Trasy Lotniskowej – funkcji drogi krajowej 94, b) łączy węzły obwodnic autostradowej i śródmiejskiej, a przejazd nią nie ingeruje w intensywnie zabudowane tereny mieszkaniowe Nowego Dworu i Muchoboru Małego,

				c) należy dążyć do bezkolizyjnego przecięcia z łącznicą kolejową 751
<b>GP7</b>	Trasa Karkonoska odcinek 1	od węzła z drogą Bielany-Łany-Długołęka do granic miasta	GP	a) pozwala na wyprowadzenie ruchu w kierunku południowym i do węzła autostradowego Bielany Wrocławskie na A4, b) poprzez węzeł z drogą Bielany-Łany-Długołęka pozwala na wyprowadzenie ruchu aglomeracyjnego z gminy Kobierzycze, c) pełni ważną funkcję dla powiązań o charakterze aglomeracyjnym
<b>GP1/G1</b>	droga Bielany-Łany-Długołęka odcinek 1	w granicach Wrocławia od strony wschodniej	GP/G	a) biegnie przez teren 5 gmin: Długołęka, Czernica, Siechnice, Kobierzycze i Wrocław, b) wariantowa klasa w zależności od decyzji realizacji inwestycji przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego, c) stanowi część drogi realizowanej pod nazwą łącznik Aglomeracyjny A4-S8 oraz będzie kontynuacją istniejącej drogi wojewódzkiej nr 372, d) stanowić będzie wraz z łącznikiem Długołęka powiązanie od strony wschodniej Wrocławia pomiędzy AOW, S8 a A4, e) pełnić będzie, wraz z odcinkiem 2, funkcję obwodnicy aglomeracyjnej, umożliwiając powiązania transportowe pomiędzy gminami usytuowanymi po stronie wschodniej i południowej Wrocławia
<b>G2</b>	Trasa Pomorska	od Obwodnicy Śródmiejskiej do S5	G	jej zadaniem jest wyprowadzenie ruchu z Obwodnicy Śródmiejskiej w kierunku węzła autostradowego Wrocław Północ na AOW oraz dalej na drogę ekspresową S5 w kierunku Poznania
<b>G3</b>	Trasa Obornicka wraz z łącznikiem do nowego węzła AOW Wrocław Rędzin	od Obwodnicy Śródmiejskiej do granic miasta	G	a) jest ona elementem układu o kierunku południkowym i łączy Obwodnicę Śródmiejską w rejonie przekroczenia linii kolejowej w kierunku Poznania z nowym wylotem w kierunku Obornik Śląskich, b) należy dążyć do jej powiązania z AOW nowym węzłem Wrocław Rędzin, c) jej zadaniem jest zapewnienie powiązań aglomeracyjnych i wyprowadzenie ruchu w kierunku Obornik Śląskich, docelowo postuluje się przejęcie przez nią funkcji drogi wojewódzkiej nr 342, d) poprzez powiązanie drogowe przekraczające linię kolejową 271 umożliwia dostęp do węzła przesiadkowego miejsko-aglomeracyjnego Osobowice AOW
<b>G4</b>	Trasa Średzka	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Alei Stabłowickiej	G	a) łączy Obwodnicę Śródmiejską z węzłem autostradowym Wrocław Stadion, b) wraz z fragmentem odcinka 1 Osi Inkubacji i odcinkiem 1 Alei Stabłowickiej będzie pełniła funkcję drogi krajowej nr 94 w etapie przejściowym, do czasu realizacji Osi Inkubacji do łącznika Lotniskowego oraz realizacji Trasy Muchoborskiej, c) w jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Stadion Południe
<b>G5</b>	Oś Inkubacji odcinek 2	od Trasy Lotniskowej do Trasy Czeskiej	G	a) ma stanowić oś transportową obszarów aktywności gospodarczej w zachodniej części miasta,

				b) pozwala, wraz z Trasą Czeską, na wyprowadzenie ruchu w kierunku węzła AOW Wrocław Zachód oraz dalej w kierunku Kątów Wrocławskich
<b>G6</b>	Trasa Czeska	od Osi Inkubacji do granic miasta	G	<p>a) jej przedłużenie na obszarze gminy Kąty Wrocławskie może być również realizowane w korytarzu obecnej drogi wojewódzkiej nr 347,</p> <p>b) jej przedłużenie poza granicami miasta w gminie Kąty Wrocławskie doprowadza do węzła AOW Wrocław Zachód, tymczasowego węzła autostrady A4 Pietrzykowice i dalej do strefy aktywności gospodarczej w Biskupicach Podgórnym w gminie Kobierzyce,</p> <p>c) pełni istotną funkcję dla powiązań o charakterze aglomeracyjnym i pozwala na wyprowadzenie ruchu w kierunku Kątów Wrocławskich</p>
<b>G7</b>	Trasa Krajowska	od Obwodnicy Śródmiejskiej do granic miasta	G	<p>a) łączy Obwodnicę Śródmiejską z wylotem w kierunku Strzelina, a jej przedłużenie, poza granicami miasta, z drogą Bielany–Łany–Długołęka i dalej węzłem autostrady A4 Wrocław Wschód,</p> <p>b) jest dla kierunku wschód–zachód pierwszym węzłem wprowadzającym ruch do Wrocławia od strony A4,</p> <p>c) jej zadaniem jest zapewnienie powiązań aglomeracyjnych i wyprowadzenie ruchu w kierunku Strzelina,</p> <p>d) w jej ciągu usytuowane są pośrednie węzły przesiadkowe: Bardzka i Jagodno</p>
<b>G8</b>	Trasa Swojczycka	od Obwodnicy Śródmiejskiej do granic miasta	G	<p>a) wraz z kontynuacją poza granicami Wrocławia pozwoli na powiązania w ramach obszaru aglomeracyjnego z ośrodkami gminnymi jak Czernica czy Jelcz-Laskowice,</p> <p>b) jej podstawowym zadaniem jest realizacja połączeń międzydzielnicowych w ramach tranzytu wewnątrzmińskiego z ominięciem zespołów zabudowy mieszkaniowej skupionej w rejonie Kowal, Swojczyc i Strachocina oraz Wojnowa,</p> <p>c) w jej sąsiedztwie, przy węźle z drogą Bielany–Łany–Długołęka, usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Łany,</p>
<b>G1/Z1</b>	droga Bielany–Łany–Długołęka odcinek 2	w granicach miasta od strony południowej	G/Z	<p>a) pełnić będzie wraz z odcinkiem 1 funkcję obwodnicy aglomeracyjnej, umożliwiając powiązania transportowe pomiędzy gminami usytuowanymi po stronie wschodniej i południowej Wrocławia,</p> <p>b) wariantowa klasa w zależności od decyzji realizacji inwestycji przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego</p>
<b>Z2</b>	Oś Inkubacji	od Trasy Czeskiej do granic miasta	Z	<p>a) ma stanowić oś transportową obszarów aktywności gospodarczej w zachodniej części miasta,</p> <p>b) pozwala na wyprowadzenie ruchu w kierunku Węzła Bielańskiego i drogi krajowej nr 35,</p>
<b>Z3</b>	Aleja Stabłowicka odcinek 1	od Trasy Średzkiej do Osi Inkubacji	Z	<p>a) ma stanowić reprezentacyjny dojazd do lotniska,</p> <p>b) planuje się wielopoziomowy węzeł z Osią Inkubacji oraz bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej E-30,</p> <p>c) w etapie przejściowym (do czasu realizacji w całości odcinka Osi Inkubacji do Trasy Lotniskowej oraz realizacji Trasy Muchoborskiej)</p>

				wraz z fragmentem odcinka 1 Osi Inkubacji i Trasą Średzką będzie pełniła funkcję drogi krajowej nr 94
<b>2 – ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO – układ wspomagający</b>				
<b>GP8</b>	Trasa Karkonoska – odcinek 2	od Ślężnej– Wyścigowej do węzła z drogą Bielany–Łany–Długołęka		<ul style="list-style-type: none"> <li>a) oś wyprowadzająca ruch w kierunku południowym i do węzła autostrady A4 Bielany Wrocławskie,</li> <li>b) ważna ulica dla powiązań z obszarem o funkcji usługowej usytuowanym przy południowej granicy miasta oraz w Bielanych Wrocławskich,</li> <li>c) pełni istotną funkcję dla powiązań o charakterze aglomeracyjnym,</li> <li>d) w jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Partynice</li> </ul>
<b>G9</b>	ciąg ulic : Karkonoska–Powstańców Śląskich	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Trasy Karkonoskiej	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) jej zadaniem jest wyprowadzenie, alternatywnie do ul. Ślężnej i ul. Wyścigowej ruchu w kierunku Kłodzka i Wałbrzycha,</li> <li>b) ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej,</li> <li>c) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Krzycka</li> </ul>
<b>G10</b>	ciąg ulic: Ślężna–Wyścigowa	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Trasy Karkonoskiej	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) jej zadaniem jest wyprowadzenie, alternatywnie do ul. Powstańców Śląskich i północnego odcinka al. Karkonoskiej, ruchu w kierunku Kłodzka i Wałbrzycha,</li> <li>b) odcinek północny (ul. Ślężna) jest istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej</li> </ul>
<b>G11</b>	Trasa Warszawska	od Łącznika Warszawskiego do granic miasta	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) istotna dla powiązań aglomeracyjnych w kierunku Oleśnicy, wyprowadzająca ruch w kierunku Długołęki,</li> <li>b) w jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Psie Pole,</li> </ul>
<b>Z4</b>	Łącznik Warszawski	od Alei Śródmieścia Południowego do Trasy Warszawskiej	Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) wraz z łącznikiem Szczytnickim umożliwia dojazd do centrum od strony północno-wschodniej,</li> <li>b) w jego ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Kromera,</li> <li>c) istotny dla prowadzenia komunikacji zbiorowej w kierunku węzła przesiadkowego</li> </ul>
<b>Z5</b>	Łącznik Szczytnicki	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) wraz z łącznikiem Warszawskim umożliwia dojazd do centrum od strony północno-wschodniej,</li> <li>b) należy dążyć do bezkolizyjnego przecięcia z linią kolejową w kierunku Warszawy w rejonie al. Poprzecznej,</li> <li>c) postulowane jest wyprowadzenie z jego ciągu trasy drogi krajowej nr 98,</li> <li>d) w jego ciągu usytuowane są węzły przesiadkowe: kierunkowy Kochanowskiego, śródmiejski wspomagający Plac Grunwaldzki</li> </ul>
<b>Z6</b>	Trasa Olimpijska	od Alei Wielkiej Wyspy do al. Jana III Sobieskiego	Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) należy do zespołu nowych połączeń południkowych zmieniających strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, poprzez nowy most na Widawie wzbogaci powiązania transportowe obszarów położonych na północnym-wschodzie miasta,</li> <li>b) postulowane jest bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowych 292 i 143,</li> <li>c) może być istotny dla prowadzenia komunikacji zbiorowej w kierunku Psiego Pola w zależności od wybranego wariantu trasy tramwajowej,</li> </ul>

				d) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Sępólno
<b>Z7</b>	ul. Kiełczowska wraz z fragmentem ul. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego	od Trasy Warszawskiej do granic miasta	Z	istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim i wyprowadzająca ruch w kierunku Kiełczowa
<b>Z8</b>	Oś Karłowicka	od ul. Bałtyckiej do Trasy Olimpijskiej	Z	a) połączenie o charakterze równoleżnikowym łączące obszary położone na prawym brzegu Odry i Kanału Żeglugowego, b) realizuje powiązania międzydzielnicowe, c) postulowane jest bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej 292, d) w jej ciągu usytuowane są 3 węzły przesiadkowe pośrednie: Kasprowicz, Kromera, Kowale, e) na odcinku pomiędzy węzłami przesiadkowymi Kromera a Kowale, istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z9</b>	ciąg ulic: fragment ul. Pomorskiej – ul. Władysława Reymonta – ul. Bałtycka fragment ul. Żmigrodzkiej	od Osi Mieszczańskiej do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	a) połączenie o charakterze południkowym, umożliwiające dostęp do centrum od strony północnej: węzła autostradowego Wrocław Północ, drogi ekspresowej S5 oraz Obwodnicy Śródmiejskiej, b) w jej ciągu usytuowany jest węzeł przesiadkowy pośredni Marino, węzeł centralny Pomorska, c) na odcinku od centralnego węzła przesiadkowego Pomorska do węzła przesiadkowego Marino, ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z10</b>	Oś Mieszczańska	od Łącznika Szczytnickiego do Alei Stabłowickiej	Z	a) połączenie o charakterze równoleżnikowym, umożliwiające powiązanie obszarów położonych na lewym brzegu Odry i Kanału Miejskiego, b) na całej długości istotna oś dla prowadzenia transportu zbiorowego, c) na jej śródmiejskim odcinku usytuowane są centralne węzły przesiadkowe: Plac Bema, Dubois i Pomorska, d) w jej zachodniej części usytuowane są dwa pośrednie węzły przesiadkowe: Stadion Północ i Kozanów, e) przy węźle z Aleją Sabłowicką usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł Maślice
<b>Z11</b>	Trasa Wilkczyńska	od Alei Stabłowickiej do granic miasta	Z	a) istotna dla powiązań komunikacyjnych z obszarem podmiejskim wyprowadzająca ruch w kierunku Wilkczyna, b) częściowo przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy, c) umożliwia doprowadzenie ruchu z obszarów podmiejskich do węzła przesiadkowego miejsko-aglomeracyjnego Maślice
<b>Z12</b>	Aleja Stabłowicka odcinek 2	od Trasy Średzkiej do Trasy Mieszczańskiej oraz Od Trasy Lotniskowej do Osi Inkubacji	Z	a) należy do zespołu nowych połączeń południkowych zmieniających strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, której południowy i środkowy fragment, od Trasy Średzkiej do Trasy Lotniskowej, będzie stanowił główny dojazd z centrum do nowego terminala Portu Lotniczego Wrocław S.A., b) aleja na odcinku od Osi Inkubacji do Trasy Lotniskowej powinna mieć reprezentacyjny

				<p>charakter,</p> <p>c) postuluje się bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej 273</p>
<b>Z13</b>	Łącznik Żernicki	od Trasy Strzegomskiej do Alei Stabłowickiej	Z	<p>a) ważna oś na kierunku wschód–zachód umożliwiająca aktywizację terenów usytuowanych po północnej stronie linii kolejowej 275,</p> <p>b) umożliwiająca dostęp do węzła Obwodnicy Śródmiejskiej z Trasą Strzegomską z ominięciem terenów Żernik i Nowego Dworu,</p> <p>c) postuluje się bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej 275,</p> <p>d) w jego ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Nowy Dwór</p>
<b>Z14</b>	Trasa Strachowicka	od Trasy Lotniskowej do Łącznika Żernickiego	Z	<p>a) postulowane bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej 275,</p> <p>b) ulica stanowiąca wzbogacenie sieci na kierunku południkowym, omijająca sieć drogową o charakterze wiejskim, skupioną wokół obszaru Żernik</p>
<b>Z15</b>	Trasa Lotniskowa odcinek 2	od Osi Inkubacji do Alei Stabłowickiej	Z	trasa o funkcji głównego dojazdu do portu lotniczego od strony węzła autostradowego Wrocław Lotnisko powinna posiadać reprezentacyjny charakter
<b>Z16</b>	aleja Śląska	od Trasy Średzkiej do Trasy Mieszczańskiej	Z	<p>a) ulica o charakterze łącznikowym, umożliwiająca obsługę imprez na Stadionie Miejskim,</p> <p>b) po stronie południowej, przy węźle alei Śląskiej z Trasą Średzką, usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Stadion Południe,</p> <p>c) po stronie północnej, przy skrzyżowaniu alei Śląskiej z Osią Mieszczańską usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Stadion Północ</p>
<b>Z17</b>	Łącznik Gądowski	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Trasy Średzkiej	Z	<p>a) postuluje się połączenie Łącznika z ulicami: Chociebuską i Koszalińską przebiegającymi po południowej stronie linii kolejowej nr 273 w kierunku Głogowa,</p> <p>b) dla realizacji powiązań, o których mowa powyżej postuluje się bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowych nr 273 i 349,</p> <p>c) wraz z kontynuacją ul. Bystrzycką po stronie wschodniej Obwodnicy Śródmiejskiej do połączenia z ul. Strzegomską stanowi alternatywny dojazd do centrum na osi zachodniej z ominięciem ciągu ulic Lotnicza–Legnicka</p>
<b>Z18</b>	ul. Legnicka odcinek 1	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	<p>a) jedna z osi o charakterze równoleżnikowym, łącząca zachodnie osiedla z centrum,</p> <p>b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego,</p> <p>c) na jej ciągu usytuowane są węzły przesiadkowe: kierunkowy Wejherowska Kwiska – pełniący funkcję przesiadkową dla mieszkańców osiedli usytuowanych po zachodniej stronie Obwodnicy Śródmiejskiej oraz śródmiejski Dworzec Mikołajów – stanowiący pierwszy węzeł przesiadkowy dla mieszkańców obszaru aglomeracyjnego dojeżdżających do Wrocławia koleją od strony północnej</p>
<b>Z19</b>	ul. Bystrzycka wraz z przedłużeniem do	od ul. Strzegomskiej do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	a) wraz z łącznikiem Gądowskim stanowi alternatywny dojazd do centrum na osi zachodniej z ominięciem ciągu ulic Lotnicza – Legnicka,

	ul.Strzegomskiej			b) wymaga bezkolizyjnego przekroczenia łącznicy kolejowej 752
<b>Z20</b>	Trasa Strzegomska	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Trasy Muchoborskiej	Z	a) oś komunikacyjna obszarów położonych po zachodniej stronie Obwodnicy Śródmiejskiej poniżej linii kolejowej 275, b) do czasu realizacji Trasy Muchoborskiej oraz odcinka Alei Stabłowickiej poniżej Trasy Średzkiej stanowić będzie wraz z ul. Graniczną dojazd do węzła autostradowego Wrocław Lotnisko, c) należy dążyć do bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej 751, d) ma istotne znaczenie dla prowadzenia transportu zbiorowego, e) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Rogowska
<b>Z21</b>	ulice: Strzegomska i Robotnicza	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	a) postuluje się wprowadzenie łącznika drogowego łączącego ul. Strzegomską z ul. Robotniczą, usytuowanego po wschodniej stronie linii kolejowej, umożliwiającego ruch pojazdów transportu zbiorowego, b) ma istotne znaczenie dla prowadzenia transportu zbiorowego,
<b>Z22</b>	ciąg ulic: Grabiszyńska–Solskiego–Wiejska–Mokronoska	od Alei Śródmieścia Południowego do Osi Inkubacji	Z	a) ważne połączenie wyprowadzające ruch w kierunku Kątów Wrocławskich, b) na odcinku ul. Grabiszyńskiej oraz ul. Wiejskiej istotny ciąg dla transportu zbiorowego, c) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Oporów oraz kierunkowy Grabiszyn/Hallera
<b>Z23</b>	ul. Powstańców Śląskich	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z24</b>	ul. Ślężna	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z25</b>	ul. Hubska	od Alei Śródmieścia Południowego do Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z26</b>	ciąg ulic: Traugutta–Krakowska	od Alei Śródmieścia Południowego do Trasy Krakowskiej i Obwodnicy Śródmiejskiej	Z	ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej
<b>Z27</b>	ul. Opolska	od Trasy Krakowskiej do granic miasta	Z	a) do czasu realizacji Trasy Krakowskiej ulica wprowadzająca ruch od strony Opola, prowadząca ruch drogi krajowej nr 94, b) istotna dla powiązań o charakterze aglomeracyjnym w kierunku Siechnic oraz powiązań z obszarem podmiejskim, c) ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej, d) na jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Opolska

<b>Z28</b>	Aleja Wielkiej Wyspy	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Trasy Olimpijskiej	Z	a) jest alternatywą dla jedynej w chwili obecnej dojazdu od strony mostu Grunwaldzkiego, b) połączenie istotne dla obsługi osiedli na Wielkiej Wyspie oraz dla niezawodności obsługi obiektów o znaczeniu ponadlokalnym związanych z Halą Stulecia oraz ZOO
<b>Z29</b>	Aleja Śródmieścia Południowego	od łącznika Warszawskiego do ul. Legnickiej	Z	a) jej zadaniem jest stworzenie alternatywy dla dojazdów w rejonie Śródmieścia z ominięciem historycznego centrum; ulica ta powinna być kształtowana jako ulica śródmiejska wyposażona w wygodne ciągi piesze i rowerowe oraz elementy zieleni wysokiej, b) postuluje się dążenie do pełnej integracji obszarów położonych w jej sąsiedztwie, c) ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej (z wyłączeniem odcinka w rejonie Dworca Głównego PKP)
<b>3 – ULICE UKŁADU UZUPEŁNIAJĄCEGO</b>				
<b>Z30</b>	ul. Poznańska	od ul. Legnickiej do Trasy Mieszczańskiej	Z	ulica o charakterze łącznika
<b>Z31</b>	Łącznik Portowy	od Trasy Mieszczańskiej do ul. Władysława Reymonta	Z	ulica o charakterze łącznika pomiędzy obszarami prawo- i lewobrzeżnymi Odry, umożliwiająca ominięcie intensywnie zabudowanej części obszaru śródmiejskiego
<b>Z32</b>	ul. Brodzka z przedłużeniem do węzła Alei Stabłowickiej z Trasą Mieszczańską	od ul. Stabłowickiej do węzła Alei Stabłowickiej z Trasą Mieszczańską	Z	a) w części północnej przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy, b) w rejonie jej włączenia do węzła Alei Stabłowickiej z Trasą Mieszczańską usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł Maślice
<b>Z33</b>	ciąg ulic: Stabłowicka–Jeleniogórska	od Osi Leśnickiej do ul. Brodzkiej	Z	
<b>Z34</b>	ul. Starogajowa	od Osi Leśnickiej do ul. Stabłowickiej	Z	
<b>Z35</b>	Oś Leśnicka	od Alei Stabłowickiej do Osi Inkubacji	Z	a) jedna z ważniejszych osi równoleżnikowych w zachodniej części miasta, istotna dla obsługi aglomeracyjnej od strony wschodniej, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, c) w jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Leśnica
<b>Z36</b>	ciąg ulic: Marszowicka–Uraska	od ul. Dolnobrzeskiej do ul. Głównej	Z	
<b>Z37</b>	Łącznik Marszowicki	od ul. Marszowickiej do ul. Stabłowickiej	Z	a) ulica łącznikowa przebiegająca przez dolinę Bystrzycy, b) poprzez budowę nowego mostu umożliwiającą połączenie Marszowic ze Stabłowicami, z ominięciem mostów Średzkich i mostu Marszowickiego
<b>Z38</b>	ciąg ulic: Dolnobrzeska–Wińska	od Osi Leśnickiej do granic miasta	Z	doprowadza ruch od strony Brzeziny w kierunku miejsko-aglomeracyjnego węzła przesiadkowego Leśnica, istotna dla powiązań aglomeracyjnych
<b>Z39</b>	ul. Trzemielowicka	od Osi Leśnickiej do granic miasta	Z	doprowadza ruch od strony Lutyni do miejsko-aglomeracyjnego węzła przesiadkowego Leśnica
<b>Z40</b>	ul. Ratyńska	na odcinku	Z	

		od ul. Trzmielowickiej do Osi Inkubacji		
<b>Z41</b>	ciąg ulic: Gromadzka– Kośnego wraz z mostem Ratyńskim	od przedłużenia ul. Granicznej w kierunku zachodnim do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Gałowa, b) przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy, c) dla realizacji powiązań o charakterze lokalnym, niezbędne zachowanie w ciągu ulic mostu przez rzekę Bystrzycę, d) niezbędne jest przedłużenie ul. Kośnego do drogi będącej przedłużeniem ul. Granicznej w kierunku wylotu na Samotwór
<b>Z42</b>	nowa	na przedłużeniu ul. Granicznej do połączenia z ul. Gałowską	Z	umożliwiająca dostęp do portu lotniczego od strony gminy Kąty Wrocławskie bez konieczności przejazdu przez układ ulic o charakterze wiejskim Jarnołtowa
<b>Z43</b>	ciąg ulic: Samotworska– Gałowska wraz z przedłużeniem	od ulicy będącej przedłużeniem ul. Granicznej w kierunku Samotwóru do granic miasta	Z	wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Samotworu, istotna dla powiązań aglomeracyjnych
<b>Z44</b>	nowa	od alei Śląskiej do łącznika Gądowskiego	Z	umożliwia alternatywny w stosunku do ul. Lotniczej dojazd do miejsko-aglomeracyjnego węzła przesiadkowego Stadion Południe
<b>Z45</b>	ul. Chociebuska z przedłużeniem do łącznika Gądowskiego	od ul. Strzegomskiej do łącznika Gądowskiego	Z	należy dążyć do przedłużenia ul. Hermanowskiej w kierunku wschodnim, do połączenia łącznikiem Gądowskim wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej 273
<b>Z46</b>	ul. Mińska	od Trasy Muchoborskiej do ul. Stanisławowskiej	Z	a) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, b) stanowi oś komunikacyjną Muchoboru Wielkiego
<b>Z47</b>	ul. Rakietowa	od ul. Mińskiej do Osi Inkubacji	Z	umożliwia poprzez powiązanie z Osią Inkubacji, wyjazd poza granice miasta w kierunku Smolca
<b>Z48</b>	ul. Żwirki i Wigury	na odcinku od Osi Inkubacji do granicy miasta z gminą Kąty Wrocławskie	Z	wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Smolca, istotna dla powiązań aglomeracyjnych
<b>Z49</b>	ciąg ulic Stanisławowska –Avicenny	od ul. Mińskiej do ul. Mokronoskiej	Z	a) ulica o funkcji międzydzielnicowej łącząca Oporów z Muchoborem Wielkim, b) należy dążyć do bezkolizyjnego przecięcia ulicy z linią kolejową 274 w kierunku Wałbrzycha, c) w jej bezpośrednim sąsiedztwie usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Zachodni
<b>Z50</b>	ciąg ulic Petuniowa– Ostrowskiego wraz z przedłużeniem do Osi Inkubacji	od Obwodnicy Śródmiejskiej do Osi Inkubacji	Z	w ciągu ulicy przy węźle z ul. Avicenny usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Zachodni
<b>Z51</b>	ciąg ulic Gajowicka– Racławicka–al. Piastów	od Alei Śródmieścia Południowego do ul. Solskiego	Z	istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z52</b>	ul. Karmelkowa	Od al. Piastów do ul.	Z	w jej bezpośrednim sąsiedztwie usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Kupiecka

		Wałbrzyskiej		
<b>Z53</b>	ciąg ulic: Przyjaźni– Wałbrzyska	od Trasy Karkonoskiej do ul. Karmelkowej	Z	a) w ciągu ul. Wałbrzyskiej przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy, b) na odcinku wschodnim (do pętli Krzyki) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z54</b>	ul. Zabrodzka	od ul. Karmelkowej do granic miasta	Z	wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Zabrodzia
<b>Z55</b>	Łącznik Krzycki	od ul. Przyjaźni do al. Karkonoskiej	Z	połączenie umożliwiające powiązania wewnątrz osiedli w południowej części miasta
<b>Z56</b>	Łącznik Kleciński	łączy ul. Przyjaźni z ul. Karmelkową	Z	a) umożliwia ominięcie terenów intensywnie zabudowanych dawnej wsi Klecina, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, c) w rejonie połączenia z ul. Karmelkową usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Kupiecka
<b>Z57</b>	ul. Czekoladowa	od ul. Wałbrzyskiej do Osi Inkubacji	Z	
<b>Z58</b>	nowa	łączy Oś Inkubacji z ul. Czekoladową	Z	po realizacji drogi Bielany–Łany–Długoleś, dzięki przedłużeniu do węzła z al. Karkonoską, stanowić będzie jej naturalną kontynuację w kierunku zachodnim aż do połączenia z Osią Inkubacji
<b>Z59</b>	nowa	łączy ul. Czekoladową z Trasą Karkonoską	Z	po realizacji drogi Bielany–Łany–Długoleś, dzięki przedłużeniu do węzła z al. Karkonoską, stanowić będzie jej naturalną kontynuację w kierunku zachodnim aż do połączenia z Osią Inkubacji
<b>Z60</b>	ciąg ulic: Zwycięska– Strachowskiego –Kurpiów	od Trasy Karkonoskiej do ul. gen. Grota- Roweckiego	Z	a) częściowo przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy, b) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Zwycięska, c) stanowi oś komunikacyjną osiedla Ołtaszyn i Partynice
<b>Z61</b>	ul. Ołtaszyńska	od ul. Zwycięskiej do granic miasta	Z	wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Wysokiej i do skrzyżowania z drogą Bielany–Łany–Długoleś, istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim
<b>Z62</b>	ciąg ulic: Kutrzeby– Parafialna	od ul. gen. Stefana Grota- Roweckiego do granic miasta	Z	wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Wysokiej i do skrzyżowania z drogą Bielany–Łany–Długoleś
<b>Z63</b>	ciąg ulic: Borowska– Grota- Roweckiego	od ul. Alei Śródmieścia Południowego do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Żurawiny i do skrzyżowania z drogą Bielany–Łany–Długoleś, istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z64</b>	Oś Ołtaszyńska	od ul. Grota- Roweckiego do ul. Mościckiego	Z	a) ważne połączenie w układzie równoleżnikowym dla południowych osiedli Ołtaszyn, Wojszyce i Jagodno, b) należy dążyć do bezkolizyjnego przecięcia ulicy z linią kolejową 276 w kierunku Kłodzka
<b>Z65</b>	ciąg ulic: Karwińska– Mościckiego	od ul. Krakowskiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Świętej Katarzyny, istotna dla powiązań aglomeracyjnych

				b) w jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Brochów
<b>Z66</b>	nowa	od ul. Mościckiego do ul. Opolskiej	Z	a) ulica łącznikowa wzbogacającą połączenia Jagodna z Brochowem i dalszymi osiedlami południowego Wrocławia: Wojszycami i Ołtaszynem, b) należy dążyć do bezkolizyjnego przecięcia ulicy z torami kolejowym stacji Wrocław Brochów
<b>Z67</b>	ul. Kościuszki	od Alei Śródmieścia Południowego do ul. Krakowskiej	Z	a) oś komunikacyjna Przedmieścia Oławskiego, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z68</b>	ciąg ulic: Walońska–Na Grobli–Międzyrzecka	od Alei Śródmieścia Południowego do Alei Wielkiej Wyspy	Z	
<b>Z69</b>	ul. Curie-Skłodowskiej wraz z mostem Zwierzynieckim	od pl. Grunwaldzkiego (łącznika Szczytnickiego) do ul. Wróblewskiego i Mickiewicza	Z	a) ważna oś komunikacyjna umożliwiająca obecnie jedyny dojazd do atrakcji ponadlokalnych usytuowanych w kompleksie Hali Stulecia oraz do osiedli na Wielkiej Wyspie, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z70</b>	ul. Wróblewskiego	od ul. Mickiewicza do Alei Wielkiej Wyspy	Z	a) ważna oś komunikacyjna w kompleksie Hali Stulecia oraz osiedli na Wielkiej Wyspie, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z71</b>	ul. Mickiewicza	od ul. Zygmunta Wróblewskiego do Alei Wielkiej Wyspy	Z	a) ważna oś komunikacyjna w kompleksie Hali Stulecia oraz osiedli na Wielkiej Wyspie, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z72</b>	ciąg ulic: Swojczycka-Strachocińska	od Trasy Olimpijskiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku wschodnim do granicy miasta i Jelcza-Laskowice oraz w kierunku północnym i południowym za pośrednictwem skrzyżowania z drogą Bielany–Łany–Długotłęka, istotna dla powiązań aglomeracyjnych b) w ramach osiedli Strachocin-Wojnów i Swojczyce przebiega ona korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy
<b>Z73</b>	ul. Miłoszycka	od Trasy Olimpijskiej do ul. Swojczyckiej	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku wschodnim do granicy miasta i Jelcza Laskowice, b) w ramach osiedla Swojczyce przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy brać pod uwagę, mimo założonej klasy, obniżenie parametrów technicznych ulicy
<b>Z74</b>	nowa	od Osi Karłowickiej do ul. Kowalskiej	Z	a) ulica łącznikowa umożliwiająca dostęp do ul. Kowalskiej z ominięciem wsi Kowale, b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego,
<b>Z75</b>	ul. Kowalska	od łącznika Warszawskiego do Z74	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku wschodnim do granicy miasta i Jelcza-Laskowice, b) w ramach zespołu Kowale przebiega korytarzem ulicznym należącym do układu dawnej wsi, w związku z czym należy liczyć się, mimo założonej klasy, z obniżeniem parametrów technicznych ulicy
<b>Z76</b>	ciąg ulic: nowa – ul. Litewska wraz	od Trasy Warszawskiej do Trasy Olimpijskiej	Z	a) ulica umożliwiająca wyprowadzenie ruchu z obszaru Psiego Pola bez konieczności przejazdu przez centralną część obszaru małomiasteczkowego,

	z przedłużeniem do Trasy Olimpijskiej			b) alternatywa dla węzła Trasy Warszawskiej z ul. Bora-Komorowskiego, c) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego – trasa wariantowa
<b>Z77</b>	ul. Tarasa Szewczeni	od ul. Litewskiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Wilczyc, b) istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim
<b>Z78</b>	ciąg ulic: Bora-Komorowskiego – Okulickiego	od Trasy Warszawskiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch poza granice miasta w kierunku Domaszczyna, istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim, b) jest osią komunikacyjną Zakrzowa
<b>Z79</b>	ul. Odolanowska	od ul. gen. Leopolda Okulickiego do Trasy Warszawskiej	Z	
<b>Z80</b>	ciąg ulic: Poprzeczna–Softysowicka	odcinek od ul. Piotra Czajkowskiego do łącznika Szczytnickiego	Z	
<b>Z81</b>	ciąg ulic: Kasprowicza–Przybyszewskiego–Czajkowskiego	od Osi Karłowickiej do łącznika Warszawskiego	Z	
<b>Z82</b>	ul. Żmigrodzka	od Osi Karłowickiej do ul. Bałtyckiej	Z	istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z83</b>	ul. Kamieńskiego	od ul. Bałtyckiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku Krzyżanowic i dalej Rakowa na południowym odcinku, istotna dla powiązań z obszarem podmiejskim b) istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego
<b>Z84</b>	ul. Sułowska	od Trasy Pomorskiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku Psar i dalej Trzebnicy, b) po realizacji drogi ekspresowej S5 pełniła będzie istotną funkcję dla powiązań aglomeracyjnych
<b>Z85</b>	ciąg ulic: Obornicka–Pełczyńska–Zajączkowska–Pęgowska	od ul. Bałtyckiej do granic miasta	Z	a) wyprowadzająca ruch w kierunku Obornik Śląskich, b) pełni istotną dla powiązań aglomeracyjnych do czasu realizacji Trasy Obornickiej, która przejmie funkcję drogi wojewódzkiej, c) na jej ciągu usytuowany jest miejsko-aglomeracyjny węzeł przesiadkowy Osobowice AOW
<b>Z86</b>	nowa	łącząca Trasę Obornicką z ul. Pełczyńską	Z	a) ulica łącznikowa, b) postuluje się bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej 271
<b>Z87</b>	ul. Osobowicka	Od ul. Bałtyckiej do Trasy Obornickiej	Z	a) oś komunikacyjna osiedla Osobowice, b) stanowi istotne połączenie dla obsługi największej nekropolii we Wrocławiu, c) ważna z uwagi na powiązanie bezkolizyjnym węzłem z trasą Obwodnicy Śródmiejskiej, przy czym dla kierunku południe–północ węzeł z ul. Osobowicką jest pierwszym na północ od Odry punktem rozplotu ruchu, d) na wschodnim odcinku istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, e) w jej ciągu usytuowany jest pośredni węzeł przesiadkowy Osobowice
<b>4 – ULICE ŚRÓDMIEJSKIE</b>				

<b>Z88</b>	ciąg ulic: Władysława Jagiełły– Mostowa– Podwale– Słowckiego–pl. Powstańców Warszawy	od Trasy Mieszczańskiej do Łącznika Warszawskiego	Z	ulica usytuowana w centralnej strefie dostępności
<b>Z89</b>	ciąg ulic: Piłsudskiego– Małachowskieg o	od placu Orłąt Lwowskich do Alei Śródmieścia Południowego		a) ulica usytuowana w centralnej strefie dostępności, b) należy przeanalizować możliwość przedłużenia ul. Małachowskiego w kierunku wschodnim do połączenia z ul. Krakowską, c) ulica istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, d) w bezpośrednim sąsiedztwie ul. marsz. Józefa Piłsudskiego usytuowany jest główny śródmiejski węzeł przesiadkowy Dworzec Główny
<b>Z90</b>	ul. Kościuszki	od ul. Piłsudskiego do Alei Śródmieścia Południowego	Z	ulica usytuowana w centralnej strefie dostępności
<b>Z91</b>	ul. Legnicka	odcinek ulicy łączący Aleję Śródmieścia Południowego z pl. Jana Pawła II	Z	a) ulica usytuowana częściowo w centralnej strefie dostępności, b) postuluje się urządzenie dodatkowego przejścia pieszego i przejazdu rowerowego w poziomie ulicy, na odcinku pomiędzy ul. Młodych Techników a ul. Nabycińską, c) postuluje się przekształcenie ulicy w ciąg komunikacyjny z wysokim priorytetem dla transportu publicznego, pieszego i rowerowego, d) ulica istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, e) na jej zakończeniu znajduje się śródmiejski węzeł przesiadkowy wspomagający Plac Jana Pawła II
<b>Z92</b>	nowa	ul. Robotnicza w nowym przebiegu od Alei Śródmieścia Południowego do pl. Orłąt Lwowskich	Z	a) ulica usytuowana częściowo w centralnej strefie dostępności, b) jest elementem trasy stanowiącej jeden z głównych dojazdów do lotniska ze ścisłego centrum miasta, c) ulica istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, d) w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się główny śródmiejski węzeł przesiadkowy Dworzec Świebodzki oraz centralny węzeł przesiadkowy Plac Orłąt Lwowskich
<b>Z93</b>	ciąg ulic: Grabiszyńska– Sądowa	odcinek łączący Aleję Śródmieścia Południowego z pl. Legionów	Z	a) ulica usytuowana częściowo w centralnej strefie dostępności, b) ulica istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, c) postuluje się przekształcenie ulicy w ciąg komunikacyjny z wysokim priorytetem dla transportu publicznego, pieszego i rowerowego, d) na jej ciągu usytuowany jest centralny węzeł przesiadkowy Plac Legionów
<b>Z94</b>	ciąg ulic: Powstańców Śląskich– Świdnicka	odcinek ulicy łączący Aleję Śródmieścia Południowego z ul. Podwale	Z	a) ulica usytuowana częściowo w centralnej strefie dostępności, b) ulica istotna dla prowadzenia transportu zbiorowego, c) postuluje się przekształcenie ulicy w ciąg

				komunikacyjny z wysokim priorytetem dla transportu publicznego, pieszego i rowerowego, d) na jej ciągu usytuowany centralny węzeł przesiadkowy Arkady
<b>Z95</b>	ul. Traugutta	odcinek od Alei Śródmieścia Południowego do ul. Podwale	Z	a) ulica usytuowana w centralnej strefie dostępności, b) ulica istotna dla prowadzenia komunikacji zbiorowej, c) na jej ciągu usytuowany jest węzeł przesiadkowy centralny Plac Wróblewskiego

Tab. 33 Podstawowy układ ulic

- na całym obszarze miasta dopuszcza się planowanie lub budowę nowych ulic nie zaliczonych do układu podstawowego, uzupełniającego i ulic śródmiejskich, jednak o klasie co najwyżej zbiorczej; dopuszcza się również budowę tuneli komunikacyjnych, w tym również poza wyznaczonymi korytarzami ulic,
- na odcinkach ulic przebiegających korytarzami o szerokości ograniczonej z powodu charakteru zagospodarowania i zabudowy uznaje się nadrzędność ich funkcji (odpowiadającej klasie technicznej) oraz ochrony cennej tkanki miejskiej wzdłuż nich, nad wymaganiami w zakresie szerokości pasa drogowego, parametrów i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- ustala się rezerwę perspektywiczną dla:
  - R1A, R1B – wariantowego przebiegu ulicy łączącej węzeł autostradowy Wrocław Psie Pole z Obwodnicą Śródmiejską, przy czym: sposób włączenia w układ funkcjonalny węzła AOW Wrocław Psie Pole wynikać będzie ze wspólnych rozstrzygnięć Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz gminy Wisznia Mała, Długołęka i Wrocław, a która pozwoli na wyprowadzenie ruchu na drogę ekspresową S8 w kierunku Warszawy bez zbędnego nakładania drogi i dodatkowego obciążania sieci miejskiej.  
Wybór trasy powinien wynikać z analiz technicznych oraz przestrzennych i konsultacji społecznych. Zaleca się, aby wybór wariantu opierał się o uwarunkowania przyjazności dla mieszkańców i środowiska. Korytarz rezerwy niewykorzystany na łącznik węzła i Obwodnicy Śródmiejskiej można przeznaczyć na prowadzenie ulicy do lokalnej obsługi przyległych osiedli.
  - R2 – ulicy łączącej Aleję Wielkiej Wyspy z Osią Karłowicką w rejonie Kowal z mostami na kanałach Powodziowym i Żeglugowym,
  - R3 – ulicy stanowiącej obejście Pracz Odrzańskich w kierunku oczyszczalni ścieków na Janówku,
- w centralnej strefie dostępności miasta wyznaczonej na rys. nr 14 *Studium*, a ograniczonej Aleją Śródmieścia Południowego i kanałem Odry oraz w obrębie rdzeni małomiasteczkowych ustala się ograniczenie kształtowania elementów układu ulicznego w granicach tych obszarów polegające na zaleceniu nie dopuszczania sytuowania wiaduktów i estakad drogowych,
- w ramach modernizacji układu komunikacyjnego należy dążyć do minimalizowania jej negatywnych skutków dla tkanki miejskiej, krajobrazu i środowiska, m.in. szukając rozwiązań niekonwencjonalnych obok standardowych,
- w przypadku, gdy uzasadniona jest budowa węzła wielopoziomowego dopuszcza się, jeżeli analizy funkcjonalno-ruchowe dają do tego podstawę, budowę skrzyżowania jednopoziomowego na okres przejściowy,
- na rys. nr 6 *Studium* wyznacza się:
  - korytarze ulic, przez co rozumie się obszary, na których mogą być rozmieszczone skrzyżowania i węzły ulic układu podstawowego oraz te ulice,

- korytarze węzłów, przez co rozumie się obszary, na których będą rozmieszczone ulice układu podstawowego oraz ich skrzyżowania i węzły,
- rezerwy perspektywiczne, przez co rozumie się osie, względem których w odległości 40 m po obu ich stronach należy dążyć do niedopuszczenia zagospodarowania i zabudowy uniemożliwiającej lub utrudniającej budowę ulic układu podstawowego.

## 2) Transport wodny

Polityka przestrzenna odnosząca się do transportu wodnego zakłada dwa rodzaje działań: ponadlokalne i wewnątrzmijskie.

W ramach zagadnień ponadlokalnych obowiązują następujące ustalenia:

- wspiera się rozbudowę drogi wodnej Odry, w tym w szczególności modernizację Wrocławskiego Węzła Wodnego,
- utrzymuje się funkcję istniejącego Portu Miejskiego,
- wprowadza się rezerwę dla nowego portu rzeczno, wyznaczoną na rys. nr 10 *Studium*, usytuowaną w miejscu zapewniającym dobrą dostępność komunikacyjną m.in. za pośrednictwem nowego węzła autostradowego i jego łącznika do Trasy Obornickiej,
- wspiera się działania mające na celu nadanie nowemu portowi cech multimodalności.

W ramach zagadnień wewnątrzmijskich:

- należy wspierać rozwój przewozów pasażerskich,
- planuje się włączenie systemu przystani, marin i przystanków do sezonowego wsparcia systemu transportu publicznego,
- należy wspierać mariny jako elementy wzbogacające rozwój turystyki wodnej w mieście,
- należy dążyć do przygotowania przy nabrzeżach rzek miejsc obsługi technicznej.

## 3) Transport lotniczy

Określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej w zakresie transportu lotniczego:

- należy dążyć do ciągłego zwiększania liczby połączeń lotniczych Wrocławia z innymi miastami w Europie i na świecie,
- należy uwzględniać potrzebę rozbudowy nowego terminala pasażerskiego oraz portu lotniczego, zgodnie z określonymi w Planie Generalnym kierunkami rozwoju wrocławskiego lotniska,
- planuje się przedsięwzięcia podnoszące jakość połączeń transportowych – kolejowych i samochodowych – nowego terminala z centrum miasta, a także z węzłami pozwalającymi dotrzeć do różnych części regionu dolnośląskiego z ominięciem miejskiej sieci ulicznej,
- planuje się dwie docelowe trasy dojazdu samochodem z centrum miasta do portu lotniczego: ul. Grabiszyńską, odcinkiem Obwodnicy Śródmiejskiej, Trasą Muchoborską i Trasą Lotniskową oraz ulicami Legnicką, Lotniczą i Kosmonautów i dalej Aleją Stabłowicką,
- planuje się połączenie kolejowe portu lotniczego z dworcami Wrocław Główny i Wrocław Świebodzki, o czym mowa w ust. 5, w pkt 2 niniejszego podrozdziału,
- należy dążyć do takiego kształtowania zagospodarowania i zabudowy wzdłuż tras dojazdu z portu lotniczego do centrum miasta do, żeby tworzyły atrakcyjne „bramy do miasta”,
- planuje się powiązanie terminali portu lotniczego z terenami i obiektami przeznaczonymi pod różnego rodzaju aktywność gospodarczą w ramach

południowo-zachodniego pasma aktywności gospodarczej, w tym m.in. z głównym terminalem pocztowym przy ul. Ibn Siny Awicenny.

#### 11.14 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.





# **POLITYKA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**



## Rozdział 12. POLITYKA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 12.1 Wstęp

Infrastruktura techniczna stanowi nierozdzielalną część prawidłowo funkcjonującego miasta. Każdy z elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej – zabudowa mieszkaniowa, usługowa, infrastruktura społeczno-rekreacyjna, przestrzeń zieleni, komunikacja kołowa i zbiorowa – spełni swoją funkcję, dopiero gdy miasto będzie kompleksowo wyposażone w infrastrukturę techniczną.

Kierunki polityki infrastruktury technicznej przedstawiono na rys. nr 15 i 16 *Studium*.

### 12.2 Diagnoza

Wrocław posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, która pozwala utrzymać bezpieczeństwo dostaw poszczególnych mediów. Dzięki obecnemu układowi sieci istnieje możliwość jej rozbudowy na wyznaczone w *Studium* tereny nowych inwestycji. Jednocześnie, ze względu na postępujące procesy zużycia technicznego i technologicznego poszczególnych sieci i urządzeń, należy prowadzić systematyczną modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej.

### 12.3 Cele

Celem niniejszej polityki jest zaplanowanie kompleksowego systemu infrastruktury technicznej obejmującej zasięgiem obszar całego miasta, umożliwiającej podniesienie poziomu bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców.

### 12.4 Polityka ogólnomiejska

Założeniem polityki dla infrastruktury technicznej miasta jest wspieranie jej rozwoju, wprowadzanie nowoczesnych technologii, modernizacja istniejących systemów dostarczających media do odbiorców oraz dążenie do zapewnienia sprawności, ciągłości i niezawodności działania tych systemów.

#### 1. Zaopatrzenie w wodę

Część sieci wodociągowej pochodzi sprzed kilkudziesięciu lat i wymaga podjęcia działań naprawczych. Jednakże prowadzony przez MPWiK od wielu lat program modernizacji i przebudowy sieci pozwala na zapewnienie mieszkańcom Wrocławia świadczenia usług dostawy wody na odpowiednio wysokim poziomie. Planowane działania inwestycyjne, oprócz rozbudowy sieci na nowo powstających osiedlach, obejmą również renowację i przebudowę głównych przewodów wodociągowych, dzięki czemu sukcesywnie będzie wzrastało bezpieczeństwo systemu.

Zakłady uzdatniania wody mają zdolności produkcyjne znacznie przekraczające zarówno obecne potrzeby aglomeracyjne, jak i ich wzrost w perspektywie 15–20 lat. Sytuacja taka zwiększa bezpieczeństwo dostaw wody w sytuacjach awaryjnych bez konieczności modernizacji ciągów technologicznych w poszczególnych zakładach uzdatniania wody.

W ramach zaopatrzenia w wodę dopuszcza się:

- budowę wszelkich elementów systemu zaopatrzenia w wodę oraz systemu dystrybucji wody na obszarze miasta,
- dostawę wody z sieci miejskiej Wrocławia do obszarów zainwestowania na terenach gmin sąsiednich.

W ramach zaopatrzenia w wodę, należy dążyć do:

- wyposażenia w sieć wodociagową wszystkich terenów zainwestowania miejskiego,
- rozbudowy i poprawy jakości technicznej i technologicznej systemu zaopatrzenia miasta w wodę oraz systemu dystrybucji wody, opisanych w części II, rozdziale 7., a w szczególności do:
  - budowy i rozbudowy sieci na obszarach przewidzianych do zabudowy,

- przebudowy, renowacji, remontów i modernizacji sieci na obszarach zwodociągowanych, w tym także w ramach inwestycji związanych z przebudową układu drogowego,
- odtworzenia i utrzymania istniejącego układu ujęć,
- modernizacji ujęć infiltracyjnych,
- modernizacji ujęcia wody w Leśnicy,
- modernizacji istniejących studni lub wykonania nowych odwiertów zastępczych,
- dalszej modernizacji technologii w zakładach produkcji wody,
- rozbudowy głównego układu sieci wodociągowych, w tym do: rozbudowy układu magistralnego – budowa dalszego odcinka magistrali północnej Ø800 mm (Trasa Olimpijska i ul. Strachocińska), południowej Ø500-800 mm (ul. Ołtaszyńska) oraz modernizacji magistrali Ø400 mm w ul. Mickiewicza, przebudowa magistrali w ul. Koszalińskiej i ul. Bystrzyckiej; przebudowy i renowacji magistrali w ul. Hubskiej; budowy sieci przesyłowych w związku z przyłączaniem gmin ościennych do układu sieci wodociągowej Wrocławia,
- renowacji sieci wodociągowych rozdzielczych,
- rozbudowy systemu monitoringu sieci wodociągowej,
- modernizacji pompowni i hydroforni,
- rozbudowy systemu dezynfekcji sieci wodociągowej.

Do potencjalnych źródeł zaopatrywania miasta w wodę pitną należą zasoby wód podziemnych zlokalizowane poza granicami miasta.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w wodę wskazano na rys. nr 16 *Studium*.

## 2. Odprowadzanie ścieków

### 1) Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna

W ramach kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej dopuszcza się:

- budowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków na obszarze miasta,
- na terenach nieskanalizowanych stosowanie urządzeń indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków do czasu realizacji systemu kanalizacji,
- odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej z gmin sąsiadujących z Wrocławiem.

W ramach kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, należy dążyć do:

- modernizacji i rozbudowy Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków przy ul. Janowskiej do wielkości umożliwiającej pełne oczyszczanie ścieków wytwarzanych na terenie miasta,
- systematycznej modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków na obszarach intensywnie zabudowanych i zagospodarowanych skanalizowanych lub wymagających skanalizowania, wskazanych na rys. nr 16 *Studium*, w tym do:
  - budowy sieci kanalizacyjnych na obszarach nieskanalizowanych,
  - rozbudowy sieci kanalizacyjnych na obszarach nie w pełni wyposażonych w kanalizację,
  - modernizacji sieci kanalizacyjnych na obszarach już skanalizowanych,
- systematycznej modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym m.in. do:
  - modernizacji istniejących pompowni ścieków,
  - budowy nowych pompowni wraz z kolektorami tłocznymi i kolektorami doprowadzającymi,
  - modernizacji elementów sieci kanalizacyjnych położonych w przebudowywanych fragmentach pasów drogowych,

- ograniczenia odprowadzania wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej,
- rekultywacji pól irygacyjnych na Osobowicach,
- realizacji zbiorników retencyjnych dla ścieków z kanalizacji ogólnospławnej wraz z pompowniami, systemami rurociągów zasilających i opróżniających zbiorniki oraz systemami dezodoryzacji,
- minimalizacji uciążliwości zapachowych z systemu wentylacji kanalizacji ściekowej poprzez stosowanie nowoczesnych technik chemicznych.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w kanalizację sanitarną i ogólnospławną wskazano na rys. nr 16 *Studium*.

## 2) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w mieście

W ramach zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, w tym roztopowymi, należy dążyć do osiągnięcia następujących celów:

- korzystania z zasobów tych wód dla polepszenia stanu przyrodniczego środowiska miejskiego, poprawy jakości życia mieszkańców, adaptacji do zmian klimatu i podniesienia atrakcyjności architektonicznej miasta,
- obniżenia kosztów inwestycji w sieć kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej oraz kosztów jej eksploatacji,
- ograniczenia występowania lokalnych powodzi i podtopień.

W ramach działań zmierzających do prawidłowego zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych ustala się zasadę zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe.

W ramach działań zmierzających do prawidłowego zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych, należy dążyć do:

- zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe,
- zagospodarowania wód opadowych bezpośrednio na terenach działek budowlanych poprzez budowę zbiorników odparowujących, nawierzchni przepuszczalnych, itp. (adekwatnie do warunków gruntowo-wodnych i możliwości terenowych),
- odprowadzenia wód opadowych z ulic na terenach o niskiej intensywności zabudowy, terenach zieleni, itp. (jeżeli konfiguracja terenu i poziom wód gruntowych na to pozwala) w sposób powierzchniowy poprzez wykonanie nawierzchni przepuszczalnej lub zastosowanie np. kanalików przykrawężnikowych,
- zachowania oczek wodnych i mokradeł, ochronę ekosystemów wodnych, obsadzanie roślinnością, pozostawienie dróg spływu wód deszczowych w stanie quasi-naturalnym,
- ochrony i wykorzystania naturalnych, zwłaszcza podmokłych zagłębień terenu, istniejących stawów, starorzeczy i glinianek oraz budowanie lokalnych, sztucznych zbiorników wodnych do magazynowania ścieków opadowych i roztopowych,
- modernizacji elementów sieci kanalizacyjnych położonych w przebudowywanych fragmentach pasów drogowych,
- modernizacji zamknięć przeciwpowodziowych,
- ograniczenia do minimum zrzutów ścieków nadmiarowych poprzez przelewy burzowe,
- w miarę możliwości technicznych, rozdzielenia instalacji deszczowej od sanitarnej oraz ogólnospławnej,
- systematycznego zwiększania liczby inwestycji umożliwiających realizowanie zasady zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi poprzez:

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości lub zlewni do celów gospodarczych, do nawadniania terenów zieleni oraz do wykorzystania w obiektach małej architektury i rekreacyjnych,
- ograniczenie stosowania powierzchni nieprzepuszczalnych oraz obniżanie stopnia szczelności powierzchni odwadnianych,
- stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych do gruntu, retencji oraz pełniących obie te funkcje, w tym naziemnych i podziemnych zbiorników retencyjnych, zbiorników chłonnych, rowów trawiastych, rowów infiltracyjnych, niecek i studni chłonnych, skrzynek retencyjno-infiltracyjnych, suchych zbiorników ze stałym przepływem lub bez,
- zwiększenie szerokości pasów drogowych dla powierzchniowej infiltracji oraz retencjonowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych z nawierzchni dróg i z terenów przyległych,
- podczyszczanie wód opadowych z terenów zanieczyszczonych za pomocą oczyszczalni hydrofitowych i innych urządzeń,
- wykorzystywanie zieleni do retencji i parowania, w tym tworzenie ogrodów deszczowych oraz zielonych dachów i ścian,
- zachowanie istniejącej infrastruktury odwadniającej rowami otwartymi z możliwością zarurowania lub przebudowy, jedynie w przypadku kolizji z planowaną inwestycją,
- wskazywanie alternatywnych odbiorników wód deszczowych, również w przypadku konieczności likwidacji rowów będących odbiornikami wód deszczowych,
- modernizację odbiorników przeznaczonych do wprowadzenia dodatkowych ilości wód deszczowych,
- adaptację do nowych potrzeb systemów drenażowych na zabudowywanych terenach zdrenowanych rolniczo,
- określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych zapewniających: lokalne wykorzystanie, gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ tych wód do odbiorników.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie odprowadzania ścieków wskazano na rys. nr 16 *Studium*.

### 3. Gospodarka odpadami

Strategia gospodarki odpadami komunalnymi dla Wrocławia nie przewiduje lokalizacji spalarni odpadów.

W ramach gospodarowania odpadami należy dążyć do poprawy wyposażenia miasta w instalacje gospodarki odpadami, kontynuowania selektywnej zbiórki odpadów komunalnych poprzez:

- zwiększenie ilości bezpłatnych Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, tj. wyznaczenie kolejnych miejsc zbiórki odpadów komunalnych i niebezpiecznych,
- poprawę wyposażenia w instalacje do przetwarzania, w tym do rozbudowy istniejących i budowy nowych:
  - sortowni odpadów, w tym również doczyszczania frakcji odpadów zbieranych selektywnie,
  - instalacji do przetwarzania odpadów ulegających biodegradacji – rozbudowa kompostowni przy ul. Janowskiej,
  - instalacji fermentacji przeznaczonych do przetwarzania odpadów organicznych, domowych, w przypadku gdy nie będą one podlegały kompostowaniu,
  - instalacji do przekształcania odpadów na paliwo alternatywne,
  - instalacji do demontażu odpadów wielkogabarytowych,
  - instalacji do przetwarzania odpadów budowlanych,

- chłodni na padłe zwierzęta domowe i dzikie,
- stacji zbierania i demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz instalacji do recyklingu pojazdów,
- wyznaczenie rezerwy terenowej w rejonie Janówka i w innych częściach miasta na magazynowanie odpadów powstałych w wyniku wypadków, zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych.

W ramach kształtowania obiektów związanych z gospodarką odpadami, należy dążyć do:

- wyboru lokalizacji uwzględniającej minimalizowanie konfliktów z innymi formami użytkowania terenu,
- starannego kształtowania obiektów i ich otoczenia, w celu zapewnienia wysokiej jakości ładu przestrzennego, w tym stosowanie osłon wizualnych,
- objęcia hermetyzacją procesu sortowania i przeładunku odpadów, w celu zminimalizowania środowiskowych i estetycznych kosztów ich funkcjonowania.

Postuluje się rozmieszczenie stacji przeładunkowych odpadów zapewniające optymalne warunki:

- obsługi poszczególnych obszarów wytwarzania odpadów, w tym zabudowy mieszkaniowej,
- przewozu odpadów z obszarów wytwarzania do miejsc ich zbierania i przetwarzania.

#### 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się budowę elementów systemu zaopatrzenia w energię elektryczną na obszarze miasta.

W zakresie rozbudowy sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego znajdującego się poza obszarem Wrocławia, ale istotnego dla zaopatrzenia miasta w energię elektryczną, planuje się:

- budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Czarna – Polkowice z rozbudową GPZ Polkowice 220/110 kV o rozdzielnię 400 kV,
- budowę napowietrznej linii 400 kV Pasikowice Dobrzeń – Joachimów.

W zakresie zaopatrzenia w urządzenia i dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV znajdującej się na obszarze miasta planuje się:

- budowę GPZ 110/20/10 kV przy ul. Kurkowej,
- budowę dowiązań kablowych 110 kV od GPZ Długa, poprzez projektowany GPZ Kurkowa do istniejącego GPZ Walecznych,
- budowę GPZ 110/20/10 kV Mennicza,
- modernizację GPZ 110/20/10 kV Walecznych, GPZ 110/20/10 kV Krzywoustego oraz GPZ 110/20/10 kV Wieczysta,
- wykonanie powiązań GPZ 400/110 kV Wrocław zlokalizowanego w obrębie wsi Małuszów na terenie gminy Kobierzyce z istniejącą siecią 110 kV,
- przebudowę dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji Klecina–Kąty Wrocławskie–Pawłowice,
- budowę linii kablowej 110 kV od istniejącego GPZ Walecznych poprzez projektowany GPZ Mennicza, istniejący GPZ Pułaskiego do istniejącego GPZ Wieczysta,
- budowę GPZ 110/20 kV Jagodno wraz z dowiązaniem napowietrznym od strony istniejącej linii dwutorowej 110 kV relacji GPZ Czechnica – GPZ Wieczysta,
- budowę GPZ 110/20 kV Złotniki wraz z dowiązaniem napowietrznym lub kablowym od strony istniejącej linii 110 kV relacji GPZ Wrocław Zachód – GPZ Leśnica,
- rozbudowę GPZ 110/20/10 kV Swojec,
- budowę dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Swojec – GPZ Wilcza,
- budowę dwutorowej linii napowietrznej 110 kV od GPZ Pasikowice do istniejącego wcięcia do GPZ Walecznych,
- budowę linii kablowej od GPZ Wilcza do GPZ Wieczysta,

- budowę GPZ 110/20 kV Psie Pole Przemysłowe (wariantowa lokalizacją) wraz z dowiązaniem kablowym od strony istniejącego GPZ Psie Pole oraz z dowiązaniem napowietrzno-kablowym od strony istniejącej dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Swojec – GPZ Psie Pole,
- przebudowę SE 220/110 kV Klecina na GPZ 110/20 kV,
- budowę GPZ 110/20 kV Muchobór Wielki ul. Rakietowa wraz z dowiązaniami kablowo-napowietrznymi od strony istniejącej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Leśnica – GPZ Wrocław Zachód,
- budowę GPZ 110/20 kV Stysia/Owsiana zasilanej poprzez wcięcie kablowe w linię kablową 110 kV relacji GPZ Wieczysta – GPZ Żelazna,
- budowę GPZ Nowa WuWA wraz z dowiązaniami kablowo-napowietrznymi od strony istniejącej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Leśnica – GPZ Wrocław Zachód,
- budowę GPZ Ligota ul. Irysowa wraz z dowiązaniami kablowo-napowietrznymi od strony istniejącej dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Długa – GPZ Żmigrodzka,
- modernizację i rozbudowę układu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną, w tym:
  - realizację dodatkowych stacji GPZ 110/SN kV wraz z budową linii zasilających 110 kV obsługujących odbiorców, których zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego byłoby niemożliwe lub niedostateczne,
  - skablowanie lub przełożenie linii napowietrznych 110 kV oraz sieci średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - przełączanie sieci rozdzielczej z napięcia 10 kV na 20 kV, w tym przebudowę stacji transformatorowych 10/0,4 kV na transformację 20/0,4 kV,
  - rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia, w tym budowę stacji transformatorowych, przy czym dopuszcza się budowę stacji słupowych nie kolidujących z zagospodarowaniem terenów.

W zakresie zaopatrzenia w urządzenia i dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV znajdującej się na obszarze miasta należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia, w szczególności na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W zakresie zaopatrzenia w urządzenia i dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV znajdującej się na obszarze miasta dopuszcza się prowadzenie linii wysokiego napięcia jako napowietrznych na obszarach rolnych, leśnych i zieleni pod warunkiem poszanowania cennych przyrodniczo siedlisk i miejsc występowania chronionych gatunków.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazano na rys. nr 15 *Studium*.

## 5. Zaopatrzenie w gaz i paliwa płynne

Podstawą planowania rozwoju sieci jest osiągnięcie kryterium:

- poprawności technicznej,
- efektywności ekonomicznej przedsięwzięcia.

Przewiduje się wzrost zapotrzebowania na gaz sieciowy, wynikający m.in.:

- z racjonalizacji zużycia gazu na cele grzewcze,
- z upowszechnienia wykorzystania gazu jako nośnika energii grzewczej,
- z przyłączania nowych odbiorców gazu.

W ramach zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne dopuszcza się budowę elementów systemu zaopatrzenia w gaz na obszarze miasta.

W ramach zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne, należy dążyć do modernizacji i rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz na obszarze miasta oraz poza jego granicami, w szczególności do:

- budowy gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Brzeg Opolski–Kiełczów,

- modernizacji i rozbudowy sieci gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia oraz stacji wysokiego ciśnienia w celu zwiększenia pewności zasilania miasta w gaz,
- modernizacji i rozbudowy sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia, w szczególności na obszarach budownictwa jednorodzinnego w peryferyjnych rejonach miasta, w tym do:
  - modernizacji żeliwnej sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - budowy odpowiednich stacji średniego ciśnienia.

W ramach zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne postuluje się:

- na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach o wysokich walorach krajobrazowych lokalizację stacji gazowych średniego ciśnienia w formie stacji podziemnych,
- w miarę potrzeb, doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia do lokalnych kotłowni.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w gaz wskazano na rys. nr 15 *Studium*.

#### 6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

W ramach zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się:

- budowę elementów zaopatrzenia w ciepło na obszarze miasta, w tym kogeneracyjnych źródeł energii,
- budowę elektrociepłowni opalanej gazem, olejem opałowym, połączonej z całym systemem ciepłowniczym miasta.

Usytuowanie elektrociepłowni na terenie miasta powinno się rozważać na obszarach przemysłowych lub innych, na których nie będzie kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem.

Lokalizacja inwestycji związanej z budową elektrociepłowni powinna być poprzedzona szczegółowymi analizami, w tym związanymi z efektywnością energetyczną, i konsultacjami społecznymi.

W ramach zaopatrzenia w ciepło, należy dążyć do:

- modernizacji i rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego oraz zwiększania liczby odbiorców ciepła z tego źródła, w tym poprzez:
  - modernizację elektrociepłowni polegającą na wycofaniu z eksploatacji wybranych jednostek wytwórczych,
  - modernizację zespołu istniejących elektrociepłowni oraz dalszą realizację inwestycji proekologicznych mających na celu zmniejszenie uciążliwości obiektu dla środowiska,
  - budowę sieci magistralnych oraz rozbudowę układów sieciowych,
  - budowę przyłączy i węzłów ciepłych w celu przyłączania nowych odbiorców, w szczególności wykorzystujących dotąd ciepło ze spalania paliw stałych,
- podniesienia standardu energetycznego zabudowy poprzez:
  - realizację działań termorenowacyjnych i modernizacyjnych, obniżających zapotrzebowanie na ciepło w istniejącej zabudowie,
  - realizację nowego budownictwa jako budownictwa energooszczędnego i pasywnego,
- modernizacji lub likwidacji lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi w celu zmniejszenia uciążliwości tych obiektów dla środowiska.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą wskazano na rys. nr 15 *Studium*.

## 7. Odnawialne źródła energii (OZE)

Wyznacza się granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczone zgodnie z rys. nr 15 *Studium* i oznaczone symbolami: A, B i C.

Lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:

- pochodzącą wyłącznie ze spadku wody – w granicach terenów oznaczonych na rys. nr 15 *Studium* symbolem A,
- z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru – w granicach terenów oznaczonych na rys. nr 15 *Studium* symbolem B,
- pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz pochodzącą z wnętrza ziemi – w granicach terenów oznaczonych na rys. nr 15 *Studium* symbolem C,
- w granicach terenów oznaczonych symbolem C pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

### 12.5 Odstępstwa lub ograniczenia

Zabudowę i zagospodarowanie terenu nieodpowiadające ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, przy czym należy dążyć do tego, aby zabudowa na tych obszarach odpowiadała tym zasadom.



## **INNE ELEMENTY I REALIZACJA**



## Rozdział 13. INNE ELEMENTY I REALIZACJA

### 13.1 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

#### 1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszarem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest obszar całego miasta.

#### 2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Za obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, uznaje się:

- a) korytarze ulic i węzłów o znaczeniu ponadlokalnym,
- b) korytarze linii systemu kolejowego,
- c) obszar Portu Lotniczego Wrocław S.A.,
- d) obszary rzek z obwałowaniami oraz inne obszary służące ochronie przeciwpowodziowej.

#### 3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nieusytuowane w obszarach, o których mowa w ust. 2

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nieusytuowane w obszarach, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się na całym obszarze miasta.

#### 4. Szczegółowe zadania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Szczegółowe zadania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej listę projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007–2013:
  - opracowanie planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 na obszarze Polski,
  - budowa Narodowego Forum Muzyki we Wrocławiu,
  - rozbudowa Akademii Muzycznej we Wrocławiu – budowa sali muzyczno-dydaktycznej wraz z infrastrukturą,
  - budowa nowego budynku Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I i II stopnia im. Karola Szymanowskiego we Wrocławiu,
  - międzyuczelniane Centrum Dydaktyczno-Technologiczne „Technopolis” we Wrocławiu,
  - budowa i wyposażenie Zintegrowanego Centrum Edukacji i Innowacji Wydziału Farmaceutycznego Akademii Medycznej we Wrocławiu,
  - ponadregionalne Centrum Onkologii Dziecięcej we Wrocławiu – „Przylądek Nadziei”. Rozbudowa Akademickiego Szpitala Klinicznego we Wrocławiu o nowy blok Kliniki Transplantacji Szpiku, Onkologii i Hematologii Dziecięcej,
  - budowa kompleksu edukacyjno-badawczego Biotechnologii Uniwersytetu Wrocławskiego,
  - budowa/Przebudowa drogi ekspresowej S8 (odcinek Wrocław – Psie Pole – Syców),
  - Port Lotniczy Wrocław-Strachowice – rozbudowa i modernizacja infrastruktury lotniskowej i portowej – m. Wrocław,
  - modernizacja linii kolejowej E59 na odcinku Wrocław – Poznań, etap II, odcinek Wrocław–granica województwa dolnośląskiego,
  - modernizacja linii kolejowej E30, etap II, Wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica–Wrocław–Opole,
  - odtworzenie zabytkowego Kompleksu Dworca Wrocław Główny z przebudową kolejowej infrastruktury technicznej,

- analiza kierunków rozwoju sieci kolejowej w Polsce, z uwzględnieniem ograniczeń w węzłach kolejowych,
  - poprawa bezpieczeństwa i likwidacja zagrożeń eksploatacyjnych na przejazdach kolejowych – etap I i II,
  - budowa infrastruktury systemu GSM-R; etap 1: na liniach kolejowych zgodnych z harmonogramem NPW ERTMS,
  - zintegrowany System Transportu Szynowego w Aglomeracji i we Wrocławiu (etap I),
  - modernizacja śluz odrzańskich (na odcinku będącym w zarządzie RZGW Wrocław – przystosowanie do III kl. drogi wodnej),
  - modernizacja jazów odrzańskich (na odcinku w zarządzie RZGW Wrocław w obszarze województwa),
  - odbudowa zabudowy regulacyjnej (przystosowanie do III kl. drogi wodnej),
  - zwiększenie możliwości retencyjnych oraz przeciwdziałanie powodzi i suszy w ekosystemach leśnych na terenach nizinnych,
  - modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego,
  - modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego – przebudowa systemu ochrony przeciwpowodziowej m. Wrocławia – zmiana montażu finansowego – pożyczka z Banku Światowego,
  - budowa i remont oraz doposażenie baz Lotniczego Pogotowia Ratunkowego (etap II),
  - stworzenie koniecznej infrastruktury technicznej i wyposażenia do utworzenia Centrum Urazowego w Akademickim Szpitalu Klinicznym im. Jana Mikulicza-Radeckiego we Wrocławiu,
  - budowa miasteczek ruchu drogowego,
  - rewaloryzacja i przebudowa budynku Pawilonu Czterech Kopuł na cele Wystawiennicze Muzeum Narodowego we Wrocławiu,
  - budowa drogi S5 Poznań–Wrocław, odcinek Korzeńsko–Wrocław (A8, węzeł "Widawa"),
  - Port Lotniczy Wrocław-Strachowice – dodatkowe obiekty infrastruktury,
  - budowa infrastruktury systemu GSM-R; etap 2: na liniach kolejowych zgodnych z harmonogramem NPW ERTMS,
  - modernizacja śluz odrzańskich na odcinku będącym w zarządzie RZGW Wrocław – przystosowanie do III kl. drogi wodnej – Etap II,
  - modernizacja stopnia Brzeg Dolny (przystosowanie do III kl. drogi wodnej – etap II),
  - modernizacja jazów odrzańskich na odcinku w zarządzie RZGW Wrocław – województwo dolnośląskie – Etap II,
  - modernizacja systemu przesyłowego na Dolnym Śląsku w celu poprawy jego funkcjonalności oraz optymalnego wykorzystania połączenia Polska–Niemcy: gazociąg granica Rzeczypospolitej Polskiej (Lasów)–Taczalin–Radakowice–Gałów – Wierzchowice wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego;
- b) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej listę projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007–2013:
- budowa Środowiskowej Biblioteki Nauk Ścisłych i Technicznych,
  - budowa Dolnośląskiego Centrum Materiałów i Biomateriałów we Wrocławiu, Centrum Badań (EIT+),
  - program „Od Wrocławskiego Parku Technologicznego do Innopolis Wrocław”,
  - utworzenie ogólnopolskiego ośrodka innowacji i transferu technologii w zakresie e-zdrowia,
  - Hala Stulecia we Wrocławiu – Centrum Innowacyjności w Architekturze i Budownictwie;

- c) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej Zestawienie inwestycji zawartych w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011–2015:
  - budowa obwodnicy Wrocławia A8,
  - budowa drogi S5 Poznań–Wrocław, odcinek Korzeńsko–Wrocław (A8, węzeł "Widawa"),
  - budowa drogi S8 Wrocław–Psie Pole–Syców;
- d) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej zestawienie inwestycji zawartych w Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku:
  - budowa w Polsce sieci linii dużych prędkości obejmującej zmodernizowaną Centralną Magistralę Kolejową oraz całkowicie nową linię Wrocław/Poznań–Łódź–Warszawa. Uzupełnieniem tej sieci będzie sieć linii konwencjonalnych zmodernizowanych do prędkości 160-200 km/h,
  - modernizacja linii E59 Wrocław–Poznań–Szczecin,
  - modernizacja linii E30/CE30 Zgorzelec/Bielawa Dolna–Wrocław,
  - modernizacja linii E30 na odcinku Opole–Wrocław–Legnica,
  - modernizacja linii CE59 na odcinkach Wrocław–Zielona Góra–Szczecin, Kędzierzyn Koźle–Chałupki oraz Wrocław–Międzyzlesie;
- e) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej zestawienie inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych na lata 2010-2013:
  - modernizacja linii kolejowej E59 na odcinku Wrocław–Poznań, etap II, odcinek Wrocław–granica województwa dolnośląskiego,
  - modernizacja linii kolejowej E30, etap II, wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica–Wrocław–Opole,
  - poprawa bezpieczeństwa i likwidacja zagrożeń eksploatacyjnych na przejazdach kolejowych (etap I i II),
  - modernizacja układu torowego i elementów infrastruktury kolejowej w obrębie stacji Wrocław Główny,
  - modernizacja linii kolejowej nr 274 Wrocław–Zgorzelec na odcinku Wrocław–Jelenia Góra,
  - odbudowa i modernizacja linii kolejowej E30 i C-E 30 na odcinku Opole–Wrocław–Legnica,
  - modernizacja linii kolejowej E59, odcinek Wrocław–Poznań (Etap I);
- f) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej wykaz inwestycji towarzyszących inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu:
  - budowa gazociągu granica Rzeczypospolitej Polskiej (Lasów)–Taczalin–Radakowice–Gałów–Wierzchowice (powiat milicki) wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego;
- g) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli zawierającej zestawienie inwestycji zawartych w Programie dla Odry-2006:
  - Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego,
  - ochrona Wrocławia od powodzi;
- h) zadania o znaczeniu krajowym, ujęte w tabeli „Rozwój gospodarki wodno-ściekowej” zawierającej Aktualizację Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2009, który został sporządzony przez Ministra Środowiska, a następnie zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 2 marca 2010 r., dla wypełnienia zobowiązań, przyjętych w Traktacie Akcesyjnym Polski do Unii Europejskiej (dyrektywa 91/271/EWG):
  - zapewnienie wszystkim niezawodnych dostaw wody pitnej w odpowiedniej ilości oraz jakości oraz budowa i rozbudowa infrastruktury dla odprowadzania i oczyszczania ścieków (budowa, rozbudowa i modernizacja systemów kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych);

- i) zadania o znaczeniu wojewódzkim, ujęte w tabeli zawierającej indykatywny wykaz indywidualnych projektów kluczowych dla Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007–2013:
- utworzenie Regionalnego Centrum Turystyki Biznesowej we Wrocławiu,
  - modernizacja Zespołu pałacowo-folwarcznego w Pawłowicach na potrzeby Ponadregionalnego Rolniczego Centrum Kongresowego w Pawłowicach,
  - przebudowa poddasza nieużytkowego budynku Muzeum Narodowego we Wrocławiu na prezentację kolekcji sztuki współczesnej Muzeum Narodowego we Wrocławiu z uwzględnieniem dużego zespołu prac Magdaleny Abakanowicz,
  - Dolnośląskie Centrum Filmowe (przebudowa Kina „Warszawa” we Wrocławiu),
  - adaptacja budynku środków Chemicznych MPWiK na magazyn dekoracji i kostiumów Opery Wrocławskiej,
  - modernizacja sceny im. J. Grzegorzewskiego w Teatrze Polskim we Wrocławiu wraz z zakupem niezbędnego sprzętu,
  - Dolnośląskie Centrum Informacji Naukowej i Ekonomicznej,
  - budowa kompleksu edukacyjno-badawczego Geocentrum Politechniki Wrocławskiej (etap I) i Centrum Innowacji – Kompleks badawczy GeoCentrum II Politechniki Wrocławskiej (etap II),
  - budowa Centrum Nauk o Żywności i Żywieniu,
  - budowa kompleksu boisk z zapleczem na Terenie Pól Marsowych w kompleksie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu,
  - budowa i wyposażenie Ośrodka Badawczo-Naukowo-Dydaktycznego Dolnośląskiej Farmacji we Wrocławiu,
  - budowa infrastruktury sportowo-rehabilitacyjnej w Ośrodku Szkolno-Wychowawczym Dzieci Niewidomych we Wrocławiu,
  - modernizacja budynku Instytutu Historycznego Uniwersytetu Wrocławskiego (etap I),
  - budowa pawilonu pediatrycznego na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. J. Gromkowskiego we Wrocławiu,
  - budowa połączenia Obwodnicy Śródmiejskiej z Portem Lotniczym we Wrocławiu (etap I),
  - budowa infrastruktury drogowej w otoczeniu stadionu piłkarskiego Euro 2012 we Wrocławiu,
  - budowa połączenia Obwodnicy Śródmiejskiej z Portem Lotniczym we Wrocławiu (etap II),
  - modernizacja magazynów przeciwpowodziowych,
  - Bezpieczny Dolny Śląsk – rozbudowa centrów ratownictwa województwa dolnośląskiego – zakup specjalistycznego sprzętu technicznego,
  - likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej,
  - likwidacja, rekultywacja i zagospodarowanie służbowych stacji paliw w 23 jednostkach miejskich i powiatowych policji województwa dolnośląskiego,
  - budowa budynku dla Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej PSP przy ul. Kosmonautów we Wrocławiu;
- j) zadania o znaczeniu wojewódzkim, ujęte w tabeli zawierającej wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego:
- budowa lub przebudowa infrastruktury drogowej na sieci dróg wojewódzkich Dolnego Śląska w zakresie: chodników, odwodnienia drogi, zatok autobusowych, skrzyżowań dróg, sygnalizacji świetlnej, murów oporowych, małych obiektów mostowych oraz przebudowa/budowa krótkich odcinków dróg wojewódzkich,

- budowa drogi wojewódzkiej od węzła A4 Bielany Wrocławskie (ul. Karkonoska) do drogi wojewódzkiej 395 (rondo Żerniki Wrocławskie) i do granicy Wrocławia (ul. Buforowa),
- budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 8,
- Śródkowoeuropejski Korytarz Transportowy CETC,
- budowa drogi wojewódzkiej od drogi krajowej nr 94 do drogi wojewódzkiej nr 455 wraz z ich węzłami,
- Champions,
- modernizacja centrów kształcenia zawodowego na Dolnym Śląsku,
- modernizacja sceny im. J. Grzegorzewskiego w Teatrze Polskim we Wrocławiu wraz z zakupem niezbędnego sprzętu,
- utworzenie powierzchni magazynowej na dekoracje i kostiumy dla Opery Wrocławskiej na terenie MPWiK,
- rewaloryzacja i przebudowa budynku Pawilonu Czterech Kopuł na cele wystawiennicze Muzeum Narodowego we Wrocławiu,
- Obserwatorium Dolnośląskiego Rynku Pracy i Edukacji,
- Dolnośląskie Obserwatorium Rozwoju Terytorialnego,
- Nowy Szpital Wojewódzki Spółka z o.o. – Budowa Nowego Szpitala,
- zakupy inwestycyjne dla sp zoz w zakresie perinatologii,
- utworzenie Centrum Geriatrii na terenie Szpitala Specjalistycznego im. A. Falkiewicza we Wrocławiu – Modernizacja Oddziału Chorób Wewnętrznych i Geriatrii wraz z zakupem nowoczesnego sprzętu,
- likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej,
- Kasina – odbudowa i modernizacja koryta rzeki, gm. Wrocław, gm. Kąty Wrocławskie, gm. Kobierzyce,
- Opatowice – odbudowa wału od strony Kanału Opatowickiego i rz. Odry m. Wrocław,
- Osobowice – odbudowa wału m. Wrocław,
- Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego.

### 13.2 Plany miejscowe

#### 1. Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. we Wrocławiu było 416 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i 62 w trakcie opracowania.

#### 2. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych

Obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) dla obszaru parku kulturowego „Stare Miasto”,
- b) dla obszaru objętego *Planem Generalnym Portu Lotniczego Wrocław S.A.*, w przypadku jego zatwierdzenia.

#### 3. Obszary, dla których zamierza się sporządzić plany miejscowe

Zamierza się sporządzić plany miejscowe obejmujące:

- a) obszary objęte uchwałami Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) pozostałe obszary, w tym grunty rolne i leśne, w przypadku, jeżeli wystąpi taka potrzeba.

### 13.3 Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych

#### 1. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

Dopuszcza się, że grunty rolne mogą stopniowo zostać przeznaczone na cele nierolnicze, umożliwiając na części tych gruntów kontynuację działalności rolniczej.

## 2. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne

Planuje się, że część gruntów leśnych może zostać przeznaczona na cele nieleśne, w tym przy zachowaniu na nich różnych form zieleni z wiodącą funkcją rekreacyjno-wypoczynkową i przeznaczeniu na cele publiczne. Kierunek ten nie jest sprzeczny z możliwością przeznaczenia części obszaru miasta pod zalesienia.

## 3. Określenie granic zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Obszar, o którym mowa w art. 14 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), stanowi każdy obszar wydzielony liniami określonymi na rysunkach *Studium* oraz granicami innych obszarów, w tym konturami klasyfikacyjnymi gleb.

### 13.4 Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Znaczna część obszarów zabudowanych, a także o innych formach zagospodarowania wymaga przekształceń i rehabilitacji zmierzających do ożywienia i przekształcenia społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Określa się czternaście rodzajów obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji odpowiednio do typu zdegradowanego zagospodarowania: zespoły rekreacyjno-parkowe, obszary użyteczności publicznej, obszary urządzeń inżynierskich, parki i cmentarze, obszary przemysłowe i poprzemysłowe, wielofunkcyjne obszary centrum miasta, obszary wielofunkcyjnych przekształceń, obszary mieszkaniowej zabudowy kamienicowej, przedwojenne osiedla zabudowy mieszkaniowej, obszary osiedli blokowych, obszary zabudowy małomiasteczkowej, obszary dawnych wsi, obszary powojenne i popolicyjne, obszary rzeczne. Ponadto zostały określone: kompleksy gmachów użyteczności publicznej, w tym: uczelnie wyższe, szpitale, szkoły i obiekty sakralne, zespoły rekreacyjno-sportowe, obiekty inżynierskie.

Dąży się do tego, aby przekształcenia i rehabilitacja – rozumiane jako działania obejmujące materialną renowację obiektów, uzupełnianie i wymianę zabudowy i zagospodarowania – były katalizatorem rozwoju działalności społecznej i gospodarczej oraz czynnikiem przyciągającym inwestorów. Ponadto przekształcenia i rehabilitacja powinny wiązać się przestrzennie z przedsięwzięciami takimi jak: nowe inwestycje, modernizacja układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zieleni, w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego.

### 13.5 Obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości

Nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

### 13.6 Obszary zdegradowane

Realizacja zadań związanych z rewitalizacją, zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), powinna być poprzedzona wyznaczeniem obszarów zdegradowanych. Ustawa wskazuje sposób ich określenia oraz konieczność podjęcia uchwały o wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji. W przypadku gdy gmina zamierza realizować proces rewitalizacji podejmuje stosowną uchwałę. Ponieważ Rada Miejska Wrocławia takiej uchwały nie podjęła, w niniejszym *Studium* nie wyznacza się obszarów zdegradowanych. Należy jednak zaznaczyć, że działania związane z rewitalizacją – procesem wymagającym działań na płaszczyźnie społecznej, funkcjonalno-przestrzennej i środowiskowej – były i są prowadzone we Wrocławiu na szeroką skalę. Podejmowano szereg przedsięwzięć związanych z pobudzeniem gospodarczym i ekonomicznym oraz aktywizacją społeczeństwa. Miały one na celu przeprowadzenie kompleksowej rewitalizacji takich obszarów jak: Psie Pole, Nadodrże czy Przedmieście Oławskie. Efektami szeroko zakrojonych działań są przede wszystkim podniesienie jakości życia mieszkańców i

ich integracja, aktywizacja gospodarcza i ekonomiczna, przekształcenie tkanki urbanistycznej oraz poprawa jakości przestrzeni i środowiska.

### 13.7 Tereny zamknięte

W granicach miasta występują tereny zamknięte rozumiane zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne, których granice zostały określone na rysunkach Studium.

Na obszarze Wrocławia zlokalizowane są tereny zamknięte:

- ustanowione na mocy decyzji nr 148/MON z dnia 20 lipca 2017 r. zmieniającej decyzję nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2017 r., poz. 160),
- ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- pozostałe.

Na terenach zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu nie prowadzi się polityki przestrzennej i nie obowiązują ustalenia *Studium* do czasu utraty przez te tereny statusu terenu zamkniętego.

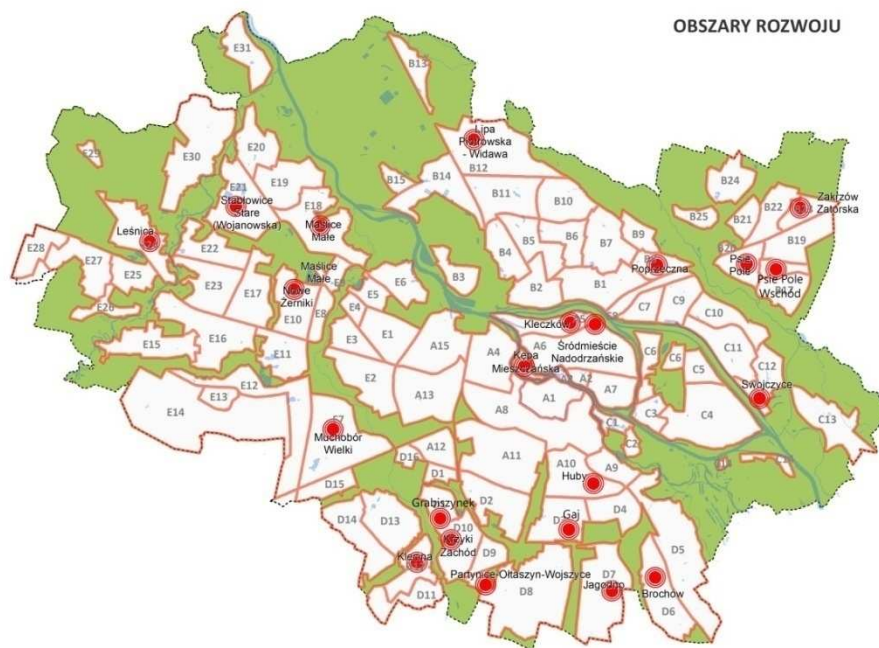
Część obszaru opracowania *Studium* znajduje się w zasięgu strefy ochronnej ustanowionej decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 018/83.

### 13.8 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Wrocław stanowi część Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego, jest jego rdzeniem, o czym mowa w części II, rozdziale 1. (Wrocław na tle). W związku z powyższym w granicach administracyjnych Wrocławia nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

### 13.9 Obszary rozwoju

Obszary rozwoju zostały wyznaczone na podstawie analizy procesów i preferencji inwestycji mieszkaniowych na terenie całego Wrocławia, które następnie poddano ocenie racjonalności wykorzystania rezerw wskazanych w dokumentach planistycznych. Po przeprowadzeniu ich delimitacji wyodrębniono 22 obszary o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które znajdują się w jednostkach urbanistycznych:



- a) w dzielnicy urbanistycznej A – Śródmieście:
  - Kępa Mieszczańska (A3) – cała jednostka,
  - Kleczków (A5) – obszar rozwoju we wschodniej części jednostki na osiedlu Promenady Wrocławskie,
  - Śródmieście Nadodrzańskie (A6) – obszar rozwoju w północnej części jednostki na terenie Browaru Piastowskiego,
  - Huby (A10) – obszar rozwoju w rejonie ul. Nyskiej;
- b) w dzielnicy urbanistycznej B – Północ:
  - Poprzeczna (B8) – cała jednostka,
  - Lipa Piotrowska–Widawa (B12) – obszar rozwoju w rejonie ul. Kminkowej,
  - Psie Pole Centrum (B16) – cała jednostka,
  - Psie Pole Wschód (B18) – obszar rozwoju położony w zachodniej części jednostki,
  - Zakrzów Wschodni (B23) – obszar rozwoju w centralnej części jednostki;
- c) w dzielnicy urbanistycznej C – Wschód:
  - Swojczyce (C12) – obszar rozwoju w południowej części jednostki na osiedlu Olimpia Port;
- d) w dzielnicy urbanistycznej D – Południe:
  - Grabiszyn (D1) – obszar rozwoju w południowej części jednostki,
  - Krzyki Zachód (D10) – obszar rozwoju w południowo-zachodniej części jednostki,
  - Gaj (D3) – obszar rozwoju w południowej części osiedla,
  - Brochów (D6) – obszar rozwoju w północnej części jednostki,
  - Jagodno (D7) – obszar rozwoju na wschód od ul. Buforowej,
  - Partynice–Ołtaszyn–Wojszyce (D8) – cała jednostka,
  - Klecina (D12) – obszar rozwoju w centralnej części jednostki;
- e) w dzielnicy urbanistycznej E – Zachód:
  - Muchobór Wielki (E7) – obszar rozwoju w północnej części jednostki,
  - Nowe Żerniki (E10) – obszar rozwoju w rejonie osiedla modelowego Nowe Żerniki,
  - Maślice Małe (E18) – cała jednostka,
  - Stabłowice Stare (Wojanowska) (E21) – obszar rozwoju w centralnej części jednostki,
  - Leśnica (E24) – obszar rozwoju w centralnej części jednostki.

Każdy z 22 obszarów rozwoju został przeanalizowany pod kątem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dynamiki mieszkalnictwa, usług i lokalnych ośrodków usługowych, komunikacji i dostępności oraz zieleni, rekreacji, sportu i przestrzeni publicznych. Obszary te w większości przypadków charakteryzują się dużym pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono tereny pod nową zabudowę mieszkaniową. Jej realizacja przyczyniła się do znacznego wzrostu liczby mieszkańców w latach 2006–2014, a pozostałe rezerwy umożliwiają dalszy przyrost ludności.

Mając na uwadze konieczność kompleksowego zaspokojenia potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców osiedli oraz poprawę jakości ich życia, należy podjąć działania, które będą wymagały koordynacji na wielu płaszczyznach i w wielu sferach, nie tylko planistycznych. W obszarach rozwoju, na poziomie operacyjnym, niezwykle istotne jest zdefiniowanie szczegółowych działań wsparcia, wyłonionych również poprzez partycypację społeczną. Efektywne uczestnictwo obywateli pozwoli spełnić ich oczekiwania w zakresie najbardziej priorytetowych inwestycji, a to z kolei ułatwi podejmowanie trafnych decyzji. Ze strony władz miasta ważne jest natomiast angażowanie lokalnej społeczności w inicjatywy obywatelskie, budżet obywatelski czy różnego rodzaju programy i projekty społeczne, ale także informowanie o możliwości ich udziału w pracach nad dokumentami planistycznymi.

Z analizy aktualnych zjawisk i tendencji w procesach inwestycyjnych wynika, że w obszarach rozwoju kluczową kwestią powinna być poprawa ich dostępności komunikacyjnej. Monitorowaniu powinna podlegać przede wszystkim wydolność i efektywność układu komunikacyjnego, który należy w razie konieczności rozwijać oraz usprawniać poprzez realizację nowych połączeń i rozwój transportu zbiorowego. Jednocześnie wraz ze wzrostem liczby mieszkańców powinno się

monitorować zapotrzebowanie na usługi, zwłaszcza społeczne. Wiąże się to głównie z zabezpieczeniem funkcji oświatowych o komfortowych strefach dojść do obiektów szkół, przedszkoli i żłobków oraz z doprowadzeniem do wykształcenia lokalnych ośrodków usługowych czy doposażenia obszarów rozwoju w usługi publiczne oraz ogólnodostępną zieleni i rekreację, które mogą powstawać w pierwszej kolejności na gruntach gminnych. Wyżej wymienione działania będą możliwe do zrealizowania wyłącznie przy koordynacji i współpracy wielu podmiotów z sektora publicznego i prywatnego.

Nie ulega wątpliwości, że dalsze monitorowanie miasta, w tym obszarów rozwoju, pozwoli na wykrywanie wszelkiego rodzaju problemów realizacyjnych, a w rezultacie – na reagowanie w odpowiednim momencie, również w procesie planistycznym na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian, które będą wykonywane zgodnie z ogólniejszą polityką przestrzenną.

### 13.10 Kompleksowe działania

#### 1. Kompleksowe przedsięwzięcia urbanistyczne i całościowa kreacja przestrzenna

Odpowiedzią na wyzwania związane z realizacją celów polityki przestrzennej, jak również na pojawiające się wyzwania, powinna być gotowość miasta do podejmowania – w miarę możliwości – kompleksowych przedsięwzięć urbanistycznych. Ze względu na złożoność takich działań właściwe jest wykorzystanie do ich prowadzenia systemu zarządzania projektami. Przedsięwzięcia tego typu polegają na doprowadzeniu do powstania w pełni kompletnej całości urbanistycznej na obszarze dotąd niezabudowanym, czego przykładem może być obecnie realizowana budowa modelowego osiedla Nowe Żerniki.

#### 2. Dopełnienie urbanistyczne i doskonalenie infrastruktury miejskiej

Przedsięwzięcia tego typu powinny w miarę możliwości objąć całości urbanistyczne takie jak osiedla mieszkaniowe, ośrodki usługowe, zespoły aktywności gospodarczej, które są w stanie niekompletności. W tych obszarach uzupełnia się zabudowę, wyposażenie, czyli elementy małej architektury, wewnętrzny układ ulic, przestrzenie publiczne, trasy rowerowe, ciągi piesze, poprawia się powiązania z pozostałą częścią miasta, szczególnie liniami transportu zbiorowego, powiązania z terenami zieleni w pobliżu. Rozpoczyna się od diagnozy potrzeb niekompletnej całości urbanistycznej wraz z ustaleniem priorytetów, a następnie prowadzi się skoordynowane działania.

Dopełnienia urbanistycznego wymaga większość obszarów rozwoju opisanych w podrozdziale 13.9. Wobec celów, jakie stawia sobie *Studium*, to przedsięwzięcie ma szczególne znaczenie.

Doskonalenie infrastruktury przestrzennej dotyczy kwestii przebudowy i rozbudowy systemu transportowego i infrastruktury technicznej.

#### 3. Rewitalizacja

Zgodnie z obowiązującymi przepisami „Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji (...)”. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne dotyczą terenów, gdzie negatywne zjawiska społeczne (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym) łączą się z negatywnymi zjawiskami gospodarczymi lub środowiskowymi lub przestrzenno-funkcjonalnymi lub technicznymi. Zatem działania należące do sfery polityki przestrzennej, a w szczególności zmierzające do zmiany zagospodarowania przestrzennego, są tylko jednymi z wielu elementów procesu rewitalizacji. O ich skuteczności decyduje ściśle sprzężenie z miejską polityką społeczną i gospodarczą. Obowiązujące przepisy odnoszące się do rewitalizacji pozwalają na zastosowanie serii specjalnie skonstruowanych w tym celu narzędzi prawnych.

We Wrocławiu przeprowadzono z sukcesem rewitalizację Starego Miasta, Nadodrza oraz Psiego Pola.

#### 4. Osiedla integracji

Celem tworzenia tego typu osiedli jest umożliwienie integracji społecznej osób starszych i niepełnosprawnych. Osiedla integracji powinny tworzyć wielopłaszczyznową formułę wspólnego funkcjonowania osób sprawnych i niepełnosprawnych, opartą na wolności wyboru w zakresie korzystania z przestrzeni. Zaleca się tworzenie przestrzeni osiedli integracji poprzez działania polegające na:

- tworzeniu miejsc pracy łatwo dostępnych z miejsca zamieszkania,
- kreowaniu zabudowy mieszkaniowej o różnych formach, z uwzględnieniem mieszkań przeznaczonych dla niepełnosprawnych,
- planowaniu przestrzeni publicznych osiedli oraz infrastruktury komunikacyjnej jako łatwo dostępnej dla osób niepełnosprawnych,
- planowaniu osiedlowych obiektów administracji, kultury, edukacji, służby zdrowia, rozrywki wspomagających aktywizację i integrację społeczną niepełnosprawnych,
- dostosowanie i ułatwienie korzystania niepełnosprawnym z terenów zieleni, sportu i rekreacji.

Należy dążyć do tego, aby rozwój mieszkalnictwa dostosowanego do potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, a w szczególności rozwój osiedli integracji, umożliwił włączanie tych osób w główny nurt życia społecznego oraz aktywizację we wszystkich najważniejszych sferach życia w sposób maksymalnie efektywny.

#### 5. Przygotowania terenów inwestycyjnych

Do działań tego typu należą rozmaite przedsięwzięcia, których celem jest zwiększenie przydatności i atrakcyjności wybranych terenów oraz ułatwienie inwestowania w ich granicach.

Do wstępnych przedsięwzięć zaliczają się realizowane z sukcesami „Program rozwoju terenów mieszkalniowych” oraz „Program rozwoju terenów pod aktywność gospodarczą”. Do dalszych przedsięwzięć, poza sporządzeniem i uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można zaliczyć: skonsolidowanie terenów lub scalenie i podział nieruchomości, odpowiednie ukształtowanie terenu, usunięcie jego skażeń, budowę układu dróg dojazdowych i podstawowych sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie dojazdu z zewnątrz, urządzenie zieleni. Odpowiada to w dużej mierze zakresowi działania deweloperów. W przypadku terenów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą podjęte działania mogą prowadzić do utworzenia parków biznesu o różnych profilach: przemysłowym, hurtowym, biurowym. Projekty takie znajdują swoje uzasadnienie jako realizacja polityki gospodarczo-usługowej, przedstawionej w rozdziale 5. niniejszej części. Efektem tego typu działań jest zrealizowany odcinek południowo-zachodniego pasma aktywności gospodarczej w rejonie ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego.

Przygotowanie terenów inwestycyjnych może dotyczyć zarówno kompleksów nieruchomości, rozproszonych działek, jak i pojedynczych nieruchomości.

#### 6. Transformacja przestrzenna

Transformacja przestrzenna to działanie prowadzące do całkowitego przetworzenia układu przestrzennego i struktury funkcjonalnej na obszarze, który był poprzednio zagospodarowany inaczej. Jest jednym z najbardziej złożonych przedsięwzięć w polityce przestrzennej. Wymaga współdziałania wielu rozmaitych podmiotów publicznych i niepublicznych.

We Wrocławiu takim przedsięwzięciem, w znacznej mierze zrealizowanym, była przebudowa rejonu pl. Grunwaldzkiego i pl. Wolności. Planuje się podjęcie działań na obszarach pl. Społecznego i dawnego Browaru Piastowskiego, a także na znacznej części terenów kolejowych w rejonie dawnego dworca Wrocław Świebodzki oraz na części terenów kolejowych powiązanych ze stacją Wrocław Główny.

#### 7. Tworzenie terenów zieleni

Przedsięwzięcia tego typu obejmują kilka rodzajów działań. Pierwsze z nich ma charakter systemowy. Polega na stałym przygotowywaniu terenów nadających się pod zieleni oraz współpracy z wieloma podmiotami, w tym niepublicznymi, w zakresie urządzania na nich różnorodnych form zieleni, w tym nasadzania lasów. We Wrocławiu ten system jest stale ulepszany. Drugi rodzaj działania to rehabilitacja istniejących i urządzanie nowych kompleksów zieleni. Do trzeciego rodzaju zaliczają się rozmaite działania zmierzające do zazieleniania terenów, szczególnie w obszarach zabudowanych. Jednym z nich jest szeroko zakreślony plan zazielenienia arterii wlotowych do miasta „Zielone Tętnice Wrocławia”.

#### 8. Pobudzanie rozwoju

Wśród tych działań mogą znaleźć się wszystkie przedstawione w tym rozdziale przedsięwzięcia. Ich celem będzie zachęta do podjęcia działań zgodnych z polityką przestrzenną miasta dla podmiotów innych niż miejskie.

Szczególne znaczenie ma rewitalizacja. Przeprowadzona w części danego obszaru lub tylko w odniesieniu do pewnych pól tematycznych może zwiększyć jego atrakcyjność jako miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej, zachęcić do jego odwiedzania, a skutkiem tego mogą być inwestycje niepubliczne korzystające z tego bodźca.



The background of the entire page is a detailed, light-colored line map of a city, showing a dense network of streets and building footprints. Overlaid on this map are several large, semi-transparent orange shapes that create a dynamic, abstract pattern across the page. These shapes appear to be stylized representations of urban areas or specific planning zones.

# **SYNTEZA I UZASADNIENIE**



## V. SYNTEZA I UZASADNIENIE

### 1.1 Synteza

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, nazywane w skrócie *Studium*, to dokument określający politykę przestrzenną, opracowywany dla całego obszaru gminy. Nowe *Studium* dla Wrocławia aspiruje do bycia opracowaniem, które w sposób przekrojowy i przejrzysty ma uchwycić wyjątkowość miasta, wzmacniając jego liczne walory, ale także stawiając ambitne wyzwania wszędzie tam, gdzie potrzebne są wzmożone działania. Ostatnie 25 lat to czas transformacji Wrocławia, rozumianej znacznie szerzej niż tylko w sensie przestrzennym. Osiągnięcie pewnej dojrzałości miasta wynika także ze wzrostu świadomości, zaangażowania i poczucia wspólnoty jego mieszkańców. Kształtująca się w ten sposób nowa rzeczywistość, w jakiej Wrocław się znalazł, otwiera możliwości wspólnej pracy nad jego dalszym rozwojem. *Studium* ma być więc przede wszystkim odpowiedzią na obecne potrzeby wrocławian, obserwacją zmian, jakie ostatnio zaszły w mieście oraz identyfikacją nowych perspektyw. Doskonale Wrocławia, bo taki termin dobrze oddaje te intencje, z jednej strony weryfikuje dotychczasową politykę przestrzenną, a z drugiej czerpie z jej dorobku, bazując na poprzednich wersjach dokumentu i ewolucji przestrzeni będącej materializacją ich ustaleń.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa rolę, procedurę opracowywania oraz elementy składowe *Studium*. Choć nie jest ono aktem prawa miejscowego to jego ustalenia są istotne dla społeczeństwa, gdyż wskazują ogólne kierunki rozwoju poszczególnych osiedli, jak również zasady, które muszą być spełnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Do prac nad obecnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przystąpiono Uchwałą nr LXI/1553/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2014 roku. Zakres partycypacji społecznej przy kształtowaniu tego dokumentu został znacznie rozszerzony. Etap składania wniosków wydłużono z wymaganych w ustawie 21 do 200 dni, czego efektem było prawie 2000 pism, w których wrocławianie wyrazili swoje oczekiwania co do przygotowywanego opracowania.

Po powstaniu projektu *Studium*, ponowiono działania partycypacyjne w formie wyjazdowych spotkań oraz tematycznych dyskusji (10 spotkań lokalnych i 4 spotkania warsztatowe w centrum miasta). Dla poszerzenia i wzmocnienia prac konsultacyjnych, Biuro Rozwoju Wrocławia uczestniczyło w 48 spotkaniach Prezydenta Miasta z przedstawicielami Rad Osiedli Wrocławia – tłumaczono rozwiązania zastosowane w projekcie *Studium* oraz zbierano sugestie, opinie, uwagi na ich temat. Kolejną formą otwartych spotkań oraz okazją do zapoznania się z dokumentem, porozmawiania z urbanistami miasta, a także do złożenia swojej uwagi był etap wyłożenia projektu *Studium* do publicznego wglądu. Podczas wyłożenia odbyły się dwie dyskusje publiczne, w ramach których poruszano zagadnienia z zakresu poszczególnych polityk studialnych. Do projektu *Studium* wpłynęło ponad 1100 uwag, które Prezydent Wrocławia rozpatrzył stosownym zarządzeniem.

Łącznie odbyło się około 100 spotkań konsultacyjnych, które przybierały różne formy i rodzaje – od lokalnych spotkań z mieszkańcami po tematyczne fora i debaty oraz spotkania warsztatowe. Jednocześnie, niezależnie od etapu uchwalania *Studium*, aktualny stan prac projektowych udostępniany był na stronie internetowej dedykowanej projektowi Nowego *Studium* Wrocławia [www.zaplanuj.wroclaw.pl](http://www.zaplanuj.wroclaw.pl) oraz na Geoportalu <http://geoportal.wroclaw.pl/>.

*Studium* koncentruje się na uwarunkowaniach wynikających z diagnozy stanu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wytycznych rozwoju w postaci kierunków zagospodarowania, uwzględniających wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na wrocławską strukturę funkcjonalno-przestrzenną składają się: pasma (mieszkalnictwa, aktywności gospodarczej, zieleni), dzielnice urbanistyczne, jednostki urbanistyczne, ośrodki usługowe oraz rzeki przepływające przez miasto. Istotą niniejszego dokumentu musi być zatem wskazanie pożądanych powiązań i relacji pomiędzy nimi. W tym celu w *Studium* sformułowano 9 dziedzin polityki przestrzennej, co jest nowością, które wraz z dopuszczonymi klasami przeznaczenia terenu oraz parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi definiują przyjętą dla danego obszaru wizję

rozwoju, stanowiąc politykę przestrzenną ogólnomiejską. Miasto podzielone zostało na 101 jednostek, a podział ten ma wpływać na zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami ogólnomiejskimi, a wynikającymi z kontekstu lokalnego. Łatwość dotarcia do informacji ma być zapewniona dzięki internetowemu dostępowi do elektronicznej, przestrzennej bazy danych oraz indywidualnym kartom jednostek. Zbiór danych zawartych dla każdej jednostki stanowi kompendium uwarunkowań i kierunków dla ich rozwoju oraz odnosi do poszczególnych dziedzin polityki przestrzennej, będących częścią ogólnomiejskiej polityki przestrzennej.

Polityka zieleni i środowiska – zieleni bez granic, akcentuje potrzebę traktowania jej na równi z innymi formami zagospodarowania terenu, a jednocześnie zaciera tradycyjną granicę między strukturą urbanistyczną a przyrodniczą. Zieleni przenika miasto.

Polityka rzeczna – buduje na dolinach rzek zielono-niebieski szkielet miasta oraz przypisuje jego odcinkom tzw. sektory funkcjonalne, wynikające z cech charakterystycznych krajobrazu i roli dla sąsiedztwa i całego miasta.

Polityka zamieszkiwania – wyznacza 8 stylów zamieszkiwania. Mają one być odpowiedzią na preferencje i potrzeby wrocławian w zakresie układu urbanistycznego i formy zabudowy, integracji sąsiedzkiej, sposobu przemieszczania się, dostępu do usług i terenów zielonych, spędzania czasu wolnego.

Polityka przestrzeni publicznych – kształtuje sieć docierającą do każdego fragmentu miasta. 8 typów przestrzeni zwraca uwagę na lokalne potrzeby osiedli oraz rozwija obszary ogólnomiejskie. W myśl idei miasta krótkich odległości polityka stawia za cel integrację, budowanie wspólnoty oraz komfort przebywania i przemieszczania się.

Polityka gospodarczo-usługowa – uwzględnia różnorodny charakter prowadzonych działalności i odnosi je do obszarów o największych predyspozycjach dla rozwoju. Wsparcie i wytyczne definiowane są dla usług lokalnych, wielofunkcyjnego śródmieścia, stref biurowo-usługowych, produkcyjnych oraz dla obszarów działalności wysokich technologii.

Polityka dziedzictwa kulturowego – chroni dorobek miasta, potencjał historyczny i miejskie symbole. Ma gwarantować zabytkom zachowanie, właściwe zagospodarowanie i spójność z otoczeniem. Obejmuje szczególną ochroną strefę starego miasta, jak również dobra kultury współczesnej, które są świadectwem najnowszej historii Wrocławia.

Polityka kompozycji urbanistycznej – odpowiada za to, jak miasto jest postrzegane przez jego użytkowników. Układy kompozycyjne, ich wzajemne styki, szerokie korytarze zwane makroelementami czy dominanty, bramy i widoki sprawiają, że Wrocław odróżnia się od innych miast, budują jego wizerunek i wpływają na poczucie tożsamości mieszkańców.

Polityka zrównoważonej mobilności – wskazuje na związki transportu z funkcjonowaniem, rozwojem i ochroną miasta i jego środowiska. Komfort mieszkańców zależy od atrakcyjności alternatyw dla samochodu – poruszaniu się tramwajem, autobusem, koleją aglomeracyjną, rowerem oraz możliwości dotarcia do celu pieszo.

Polityka infrastruktury technicznej – zabezpiecza miasto w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię oraz odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami. Istotne znaczenie przypisuje się odnawialnym źródłom energii, tzw. małej retencji, selektywnej zbiórce odpadów oraz energooszczędności obiektów i urządzeń.

## 1.2 Uzasadnienie

Zmiana *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* zarówno w treści, jak i w jego strukturze wynika z decyzji o wejściu do nowej fazy rozwoju urbanistycznego miasta. Odpowiada to oczekiwaniom zmieniającej się społeczności Wrocławia. Ponad 40% wrocławian zna dobrze Wrocław tylko z okresu jego rozkwitu. Niewielu z nich pamięta lub nigdy nie widziało miasta z wcześniejszych czasów. Szczególnie dla nich Wrocław jeszcze nie jest idealny, gdyż ich oczekiwania i ambicje wybiegają o wiele dalej niż ambicje starszych mieszkańców.

Tworzy się społeczeństwo obywatelskie, w ramach którego bezpośredni udział mieszkańców w kształtowaniu się miasta i jego poszczególnych części odgrywa coraz większą rolę. Rośnie tęsknota

za wspólnotą i dobrym sąsiedztwem, a jednocześnie za spokojnym, ułożonym życiem w dobrym sąsiedztwie i w otoczeniu otulającej wszystko zieleni. To uzasadnia uznanie za cel nadrzędny nadanie miastu cech przestrzennej doskonałości i dojrzałości przez realizację priorytetów opisanych w części III (Wizja). Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w *Studium* przedstawiono przede wszystkim w odniesieniu do sposobu realizacji tych priorytetów.

Pierwszy z nich to uczynienie Wrocławia miastem harmonijnym i zwartym. Realizacja tego priorytetu wymagała wyodrębnienia w mieście jednostek urbanistycznych stanowiących zwarte całości urbanistyczne o dużym stopniu samowystarczalności. Wiele z nich ma charakter wielofunkcyjny, ale wszystkie mają być wewnętrznie zintegrowane przez sieć ulic, ciągów pieszych i rowerowych oraz przez rozwinięty system przestrzeni publicznych, a także – tam gdzie jest potrzebny – wspólny ośrodek usługowy. Aby wzmocnić politykę integracji jednostek urbanistycznych, a także uczynić *Studium* bardziej przejrzystym, każda z nich ma swoją kartę, zawierającą dotyczące jej ustalenia polityki przestrzennej oraz informacje, w jakich częściach dokumentu znajdują się odnoszące się do niej pozostałe kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ukształtowanie jednostek jako zwartych organizmów, stanowiących zasadnicze elementy struktury miasta, będzie miało bardzo wielkie znaczenie dla podniesienia jakości życia w każdej części miasta. Jednostki ułożone są w regularny układ naprzemiennych pasm mieszkalnych, aktywności gospodarczej i terenów zieleni otwartych równoległych do rzeki Odry.

Dążąc do osiągnięcia wysokiego poziomu harmonijności miasta, wprowadzono do *Studium* rozbudowaną politykę w zakresie kompozycji przestrzennej. Czytelność i wyrazistość ukształtowania przestrzennego miasta ma być osiągnięta przez wyodrębnienie układów kompozycyjnych i wprowadzenie zasad ich formowania. Układy te, wydzielone ze względu na fizjonomię, nie pokrywają się z jednostkami urbanistycznymi. Polityka przestrzenna w zakresie kompozycji obejmuje także tworzenie bram kompozycyjnych, dominant, makroelementów determinujących kształt całej kompozycji miasta, styków pomiędzy różnymi układami kompozycyjnymi. Konieczne były ustalenia zapobiegające zakłóceniom wizualnym najcenniejszych widoków i panoram, w których uwidocznia się sylweta poszczególnych części miasta.

Wprowadzone zostały ponadto ustalenia w zakresie wysokości zabudowy (płaszczyzn wysokościowych), powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego. Mają one przede wszystkim istotne znaczenie dla realizacji zasadniczego celu *Studium* – służą zachowaniu jednolitego charakteru zespołów zabudowy, co zmniejsza ryzyko konfliktów i ogranicza pole nieprzewidywalności nowej zabudowy dla mieszkańców poszczególnych rejonów. Dodatkowo podnoszą one czytelność i spójność kompozycji urbanistycznej całego miasta. Uzupełniają je ustalenia odnoszące się do styków różnych form zabudowy czy układów kompozycyjnych.

Dążenie do różnorodności znalazło swoje odzwierciedlenie w polityce zamieszkiwania, w ramach której wyróżnionych zostało 8 stylów zamieszkiwania, z których każdy dopasowany jest do uwarunkowań poszczególnych obszarów w mieście. We Wrocławiu powinni móc znaleźć swoje miejsce mieszkańcy o bardzo zróżnicowanych potrzebach i osobistych preferencjach. W ramach stylu indywidualnego zamieszkiwania dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodzinną. Wynika to z licznych konfliktów, które pojawiają się na stykach z zabudową wielorodzinną sytuowaną na obszarach, gdzie przeważają domy mieszkalne jednorodzinne.

Skoncentrowanie wysiłków na wyposażeniu i dokończeniu 22 obszarów, na których następuje bardzo szybki przyrost zabudowy mieszkaniowej wynika z dwóch najważniejszych przyczyn. Po pierwsze – z wielkiego napływu mieszkańców do tych obszarów, a dopiero po osiągnięciu kompletności i po pełnym wyposażeniu powstałe lub rozbudowane tam osiedla będą mogły zapewnić im wysoki poziom jakości życia. Rozwój obiektów usługowych w tych rejonach zależy od osiągnięcia dostatecznej dużej liczby korzystających z nich. Dopiero wtedy osiągną one swoją opłacalność, a w przypadku usług komercyjnych – rentowność. Po drugie – po wyposażeniu i polepszeniu skomunikowania obszarów rozwojowych będą one najlepszym miejscem lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej, tym bardziej że mają one nadal dużą niewykorzystaną jeszcze chłonność. Obie przyczyny pozostają ze sobą w sprzężeniu zwrotnym. Kontynuowanie rozwoju głównie na tych 22 obszarach służy osiągnięciu wyższego poziomu zwartości przez miasto i ograniczaniu rozpraszania

zabudowy. Między innymi z tego powodu część niezabudowanych terenów (w poprzednich edycjach przeznaczonych na zamieszkiwanie) w obecnej edycji *Studium* wyłączona została z zabudowy.

Rola przestrzeni publicznych, jako samej esencji miejskości, rośnie coraz bardziej. Ich znaczenie dla życia społecznego i jego rozwoju jest nie do przecenienia. W wielu miejscach we Wrocławiu bardzo potrzebne jest zarówno urządzenie takich przestrzeni, jak i podniesienie jakości już istniejących, szczególnie poza centralnym obszarem miasta. Z tego powodu w *Studium* znalazła się rozbudowana polityka przestrzeni publicznych. Określenie hierarchii i specjalizacji różnego rodzaju tych przestrzeni ma służyć skoordynowanemu procesowi realizacji urbanistycznej.

Zwiększenie ilości zieleni, a przede wszystkim dostępności do niej z terenów zabudowy mieszkaniowej, jest jednym z najszerzej wyrażanych oczekiwań wrocławian. Wynika to z licznych wypowiedzi i interwencji mieszkańców miasta, a także z sondażu przeprowadzonego w ramach prac nad nową strategią rozwoju Wrocławia, w której zielona wizja Wrocławia zyskała zdecydowanie najwięcej zwolenników. Przyjęta koncepcja, określona hasłem „Zieleń bez granic”, której istotą jest to, że wszystkie obszary w mieście zawierają tereny zieleni, ma zmienić nastawienie co do sposobu ich widzenia i rodzaju podejmowanych działań. We Wrocławiu – poza funkcją rekreacyjną, ekologiczną i kompozycyjną, jaką pełni zieleń – bardzo ważne jest wykorzystanie jej do polepszenia warunków klimatycznych i środowiskowych, w tym do ograniczenia skutków wydłużających się w ostatnich latach okresów suszy. To jeden z najważniejszych powodów wprowadzenia do *Studium* ustaleń służących retencji wody w mieście.

Aby zrealizować te zasady, poza wydzieleniem systemu obszarów zieleni dominującej, wyznaczono strefę zieleni równorzędnej i współtworzącej, na której jest ona traktowana na równi z innymi formami zagospodarowania terenów. Obejmuje ona m.in. tereny mieszkaniowe i usługowe. Tylko na małej części miasta ma ona charakter uzupełniający. W porównaniu z poprzednią edycją *Studium* o wiele więcej obszarów jest przeznaczonych wyłącznie pod zieleń. Wynika to z potrzeby podniesienia rangi nawet niewielkich, ale bardzo potrzebnych zieleńców, parków czy kompleksów zieleni w mieście. Powiększono powierzchnię terenów planowanych wyłącznie jako tereny zieleni, w tym np. zmniejszono znacznie tereny dostępne pod zabudowę na obszarze dawnych osobowickich pól irygacyjnych i ogrodów działkowych. Zgodnie z koncepcją „Zieleń bez granic” *Studium* zawiera politykę w zakresie kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów zieleni dominującej, równorzędnej i współtworzącej oraz politykę w tym zakresie nakładającą się na wytyczne odnoszące się do innych dziedzin, np. na obszary różnych stylów zamieszkiwania. W ten sposób rozmaite odmiany polityki zieleni pokrywają całe miasto bez reszty.

Zbudowanie odrębnej polityki przestrzennej dla rzek wynika z potrzeby wykorzystania tego zasobu przyrodniczego w znacznie wyższym stopniu niż dotychczas. Sukcesy podjętych dotąd działań w zakresie kształtowania nabrzeży rzek, w postaci znacznej liczby osób korzystających z bulwarów, tras spacerowych wzdłuż rzek, spędzających wolny czas w obiektach ulokowanych nad rzekami i strumieniami, wskazuje na olbrzymi potencjał wód płynących. Przyjęta w *Studium* specjalizacja dolin rzecznych wynika z ich indywidualnego charakteru, typu rzeki, wielkości, krajobrazu, jakiego są komponentem.

Zawarta w *Studium* polityka przestrzenna odnosząca się do dziedzictwa kulturowego jest złożeniem trzech instrumentów. Pierwszym z nich jest współpraca i wspieranie służb konserwatorskich w sferze ochrony obiektów, kompleksów i układów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków, a także uznanych za pomniki kultury i wpisanych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. W tym zakresie rola służb konserwatorskich jest wiodąca, lecz wsparcie ze strony miejskiej polityki przestrzennej jest niezbędne. Druga sfera to kształtowanie zagospodarowania przestrzennego na obszarach o zabytkowym układzie lub wokół obiektów zabytkowych. Odnosi się to do nowej zabudowy i form urządzenia terenu. W ramach tego zadania polityka przestrzenna odgrywa rolę co najmniej równorzędną z działaniami służb konserwatorskich, służąc jednocześnie ochronie krajobrazu kulturowego. Zasadniczym instrumentem odnoszącym się do tej materii są strefy ochrony konserwatorskiej. Trzeba zwrócić przy tym uwagę, że nie mają być one automatycznie przenoszone do planów miejscowych. W porównaniu z poprzednią edycją *Studium* wprowadzone zostały dwie nowe strefy: ochrony ekspozycji Starego Miasta i ochrony

parametrów liniowych historycznego układu urbanistycznego. Wprowadzenie pierwszej wynika z potrzeby ochrony cennych panoram eksponowanych od strony nabrzeży Odry i dopełnia politykę kompozycji urbanistycznej. Druga wynika z przekonania, że nie należy zmieniać sieci ulic i placów nawet wtedy, gdy na danym obszarze nie ma zabytkowej zabudowy. Doświadczenie wskazuje, że nieliczenie się z historycznie ukształtowanym układem ulic w większości przypadków prowadzi nie tylko do utraty wartości zabytkowych, ale również do chaosu przestrzennego. Trzecim instrumentem jest wskazywanie takich kierunków rewaloryzacji i rewitalizacji, które doprowadzą do utrzymania żywotności zabytków, wykorzystania ich do współczesnych potrzeb i reintegracji z przekształcającą się tkanką miejską. Taka polityka ma uchronić zabytki, a szczególnie ich zespoły, przed „skansenizacją” i monofunkcyjnością. Ochroną objęte zostały 4 nowe obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej, w tym po raz pierwszy obiekt powstały po okresie PRL, ze względu na jego reprezentatywność dla architektury postmodernistycznej.

Aspiracją miasta jest kontynuowanie rozwoju gospodarczego w kierunku różnorodności branżowej, podnoszenia poziomu technologicznego, kreowania atrakcyjnych i dobrze płatnych miejsc pracy. Scenariusz umiarkowany procesów ekonomicznych wskazuje na dalszy dynamiczny rozwój gospodarki w mieście, a scenariusz pozytywny – na wzrost sektora kreatywnego, a także sektora opartego na wysokiej technologii i innowacyjności, jak również na prawdopodobieństwo procesów reindustrializacji. Studium formułuje politykę przestrzenną wspierającą rozwój wybranych rodzajów działalności. Jest to polityka polegająca głównie na wspieraniu rozwoju i tworzeniu ofert. Wobec nieprzewidywalności rynku i napływu inwestycji miasto powinno mieć w pewnym nadmiarze gotowe oferty przestrzenne dla różnego rodzaju przedsiębiorstw, przy jednoczesnej dużej otwartości na wszystkie inne propozycje, niepowodujące konfliktów i odpowiadające charakterowi miasta. Oferty i wsparcie dotyczą przede wszystkim: działalności z zastosowaniem wysokiej technologii, a także produkcyjnej i biurowo-usługowej, małych i średnich przedsiębiorstw, których duży udział zapewnia miastu zdolność przystosowywania się do zmieniających się dynamicznie warunków rynkowych. Odrębna polityka obejmuje śródmiejską część miasta, która jest miejscem rozwoju gospodarczego w wielu dziedzinach, w tym zwłaszcza sektora kreatywnego. Wrocław powinien również być gotowy na przyjęcie dużego obiektu produkcyjnego w miejscu, gdzie można przygotować grunt o powierzchni co najmniej 20 ha.

Istotnym zadaniem polityki przestrzennej jest doprowadzenie do zrównoważenia rozmaitych rodzajów handlu detalicznego przy ich szerokim zróżnicowaniu. Równowaga dotyczy trzech sfer handlu detalicznego: ośrodek centralny – specjalistyczne centra handlowe – sklepy lokalne w pobliżu domu. Gwałtowny rozwój środkowej sfery w ciągu ostatnich 20 lat wywołał potrzebę ograniczenia jej rozwoju i wspierania obu pozostałych, w tym szczególnie sfery przydomowej. Obserwowane spontaniczne zmiany typowych zachowań klientów spowodowały, że w *Studium* nie planuje się dzielnicowych ośrodków handlowych. Zachowania te wynikają ze znacznego podniesienia się mobilności osobistej i jednocześnie olbrzymiego wzrostu dostępu do informacji. W przypadku zakupów wymagających większej jakości, określonej branży, poziomu cen lub asortymentu klienci wybierają ośrodki specjalistyczne, przy czym odległość odgrywa coraz mniejszą rolę.


Realizacja celów w zakresie mobilności wymaga przede wszystkim zrównoważenia liczby podróży podejmowanych różnymi środkami transportu. Obecna nierównowaga wynika z przewagi podróży samochodem osobowym w mieście. Stąd bardzo wiele elementów polityki zrównoważonej mobilności odnosi się do transportu zbiorowego i ruchu rowerowego. Szczególne znaczenie ma tutaj wykraczająca poza miasto integracja systemu transportowego, przez co tak ważne są sprawnie działające węzły przesiadkowe.

Sprawny transport miejski, to również efekt zwartości miasta. Stąd Studium opiera się w większym stopniu na zasadzie wykorzystywania istniejącej sieci transportowej. Miasto podzielono na strefy ze względu na standardy obsługi komunikacyjnej. Pozwala to na prowadzenie bardzo przejrzystej polityki zaspokajania potrzeb w zakresie mobilności, jak i rozmieszczanie obiektów o różnym poziomie generowania ruchu. Zalecenia co do obowiązującej liczby miejsc postojowych wynikają w dużej mierze z dostępności do komunikacji zbiorowej, która jest największa w strefie centralnej i śródmiejskiej. Uwzględnienie możliwości inwestycji na tych obszarach bez

towarzyszących miejsc postojowych wynika z uzupełniania zabudowy tam, gdzie budowa parkingów towarzyszących jest niemożliwa.

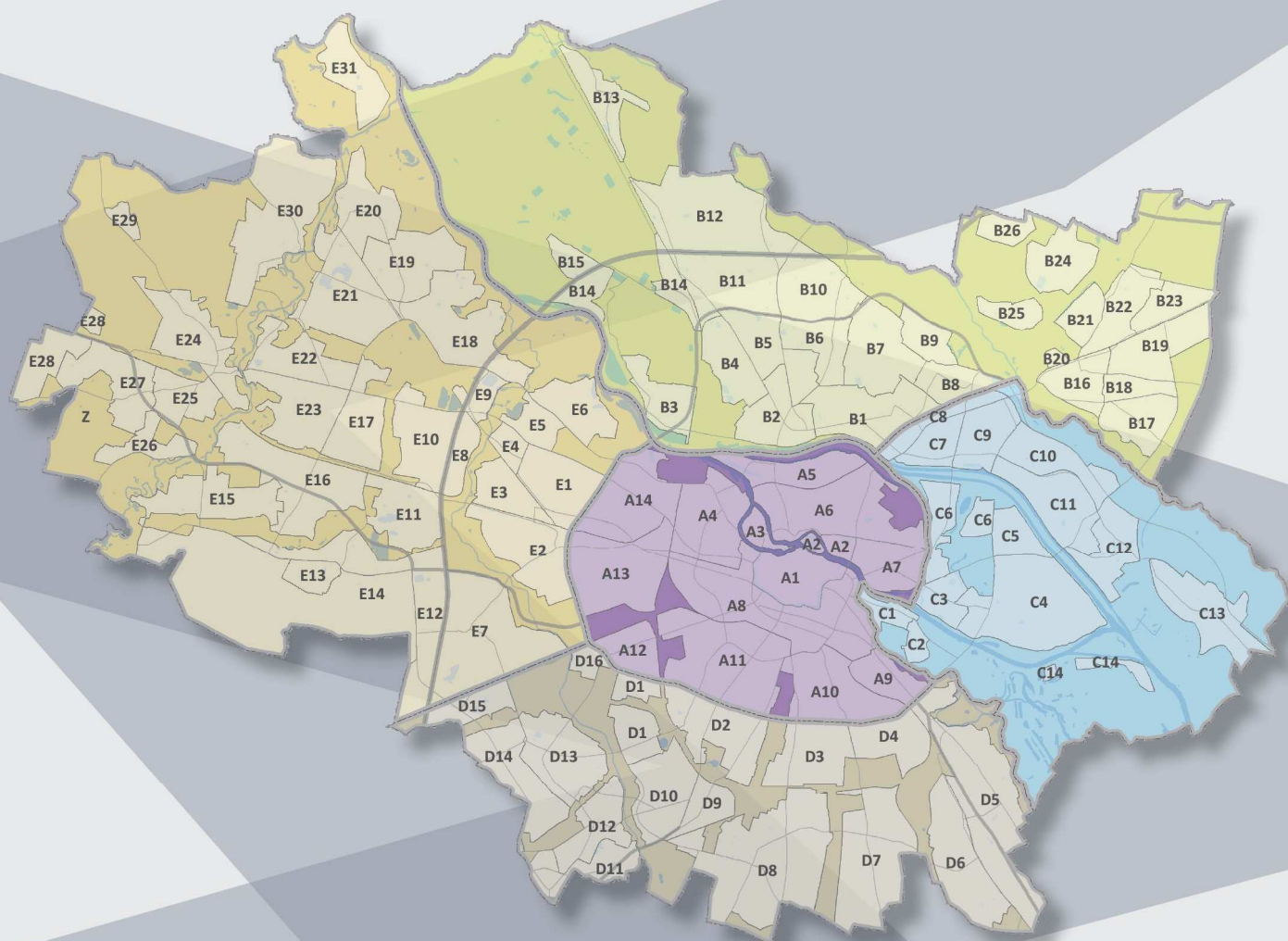
Mieszkańcy miasta spędzają znaczną część życia, przemieszczając się na różnych trasach. Stąd potrzebny jest blok ustaleń mający na celu zwiększenie zazielenienia i podniesienie poziomu estetycznego przestrzeni komunikacyjnych.

Struktura dokumentu *Studium* odzwierciedla priorytety planistyczne polityki przestrzennej dla 9 dziedzin kształtowania miasta uznanych za najważniejsze dla osiągnięcia założonych celów. *Studium* zostało tak skonstruowane, aby rozdzielić wyraźnie ustalenia wiążące o charakterze zakazów, nakazów i ograniczeń, od ustaleń indykatorywnych, takich jak dyspozycje czy postulaty. To ułatwia jego użytkowanie w przypadku projektowania inwestycyjnego. Z tego powodu regulacje dotyczące przeznaczenia terenu, wysokości zabudowy, wskaźnika zabudowy i udziału terenu biologicznie czynnego przedstawione są na osobnych rysunkach *Studium*.

The background is a detailed urban map showing streets, buildings, and green spaces. Overlaid on this map are several large, semi-transparent red geometric shapes, including triangles and polygons, which create a dynamic, layered effect. The text is centered in the lower half of the image.

# **KARTY JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH**





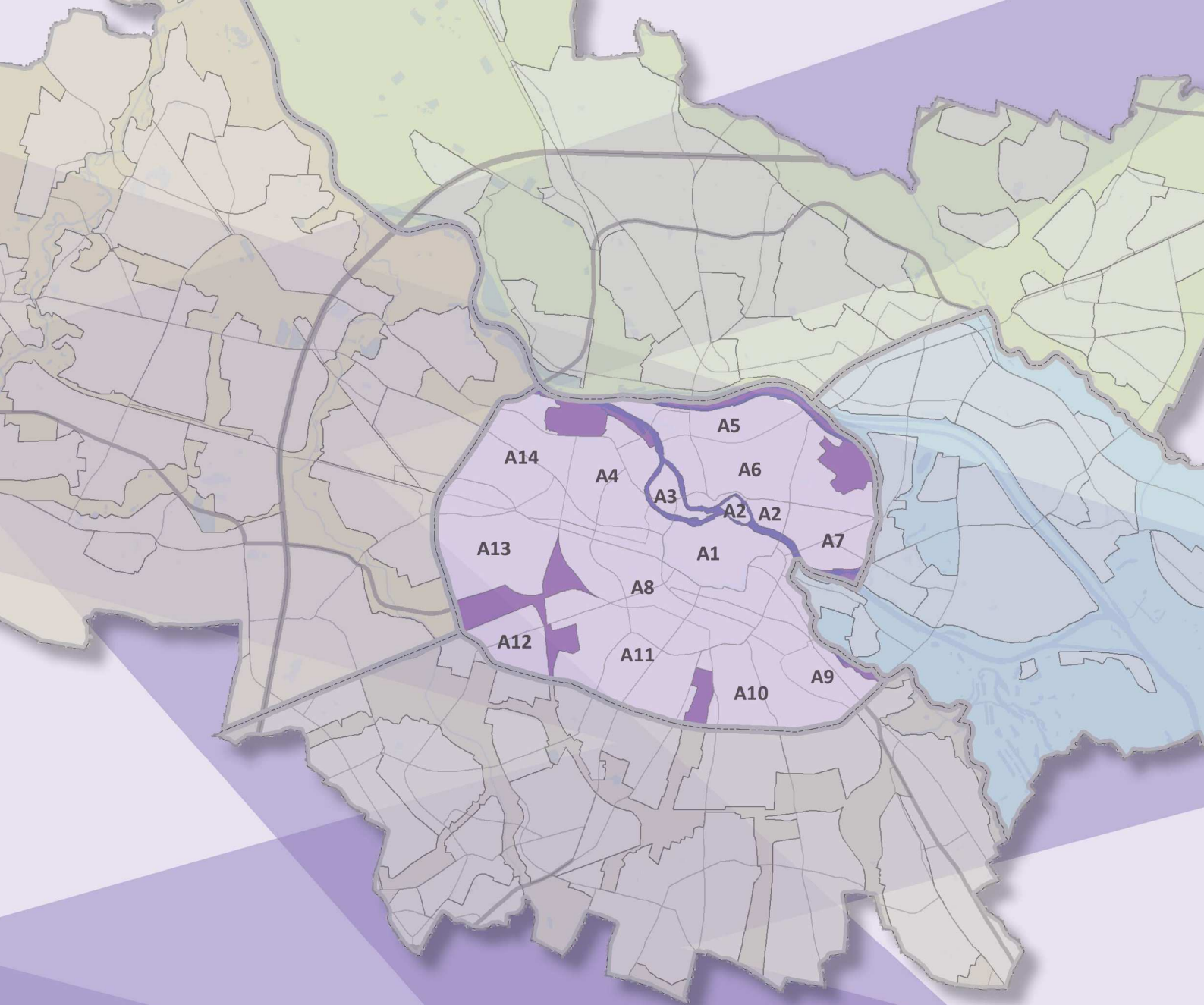
A1 Stare Miasto  
 A2 Ostrów Tumski  
 A3 Kępa Mieszczańska  
 A4 Szczepin  
 A5 Kleczków  
 A6 Śródmieście Nadodrzańskie  
 A7 Plac Grunwaldzki  
 A8 Przedmieście  
     Świdnickie i Oławskie  
 A9 Krakowska  
 A10 Huby  
 A11 Śródmieście Południowe  
 A12 Grabiszyn  
 A13 Gądów Usługowy  
 A14 Popowice  
 B1 Karłowice  
 B2 Polanka-Różanka  
 B3 Osobowice  
 B4 Obornicka Wojsko  
 B5 Żmigrodzka  
 B6 Kamieńskiego  
 B7 Czajowskiego Wojsko  
 B8 Poprzeczna  
 B9 Sołtysowice  
 B10 Polanowice-Poświętne  
 B11 Ligota

B12 Lipa Piotrowska-Widawa  
 B13 Świniary  
 B14 Rędzin Port  
 B15 Rędzin  
 B16 Psie Pole Centrum  
 B17 Zgorzelisko  
 B18 Psie Pole Wschód  
 B19 Psie Pole Przemysłowe  
 B20 Piwnika-Ponurego  
 B21 Zakrzów Przemysłowy  
 B22 Zakrzów Centrum  
 B23 Zakrzów Wschodni  
 B24 Pawłowice  
 B25 Kłokoczyce  
 B26 Węzeł Pawłowicki  
 C1 Na Grobli  
 C2 Rakowiec  
 C3 Hala Stulecia-ZOO  
 C4 Biskupin-Bartoszewice  
     -Dąbie-Sępólno  
 C5 Pola Marsowe  
 C6 Zacisze-Zalesie  
 C7 Kromera-Brücknera  
 C8 Kromera-Krzywoustego  
 C9 Kowale Ptasie  
 C10 Kowale

C11 Kowale Przemysłowe  
 C12 Swojczyce  
 C13 Strachocin-Wojnów  
 C14 Opatowice  
 D1 Grabiszyn  
 D2 Borek  
 D3 Gaj  
 D4 Tarnogaj  
 D5 Księżę  
 D6 Brochów  
 D7 Jagodno  
 D8 Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce  
 D9 Krzyki Wschód  
 D10 Krzyki Zachód  
 D11 Klecina Czekoladowa  
 D12 Klecina  
 D13 Oporów  
 D14 Oporów Mokronoska  
 D15 Oporów Awicenny  
 D16 Grabiszyn Fiołkowa  
 E1 Gądów  
 E2 Nowy Dwór  
 E3 Kuźniki  
 E4 Metalowców-Stargardzka  
 E5 Pilczyce  
 E6 Kozanów

E7 Muchobór Wielki  
 E8 Szczecińska  
 E9 Stadion  
 E10 Nowe Żerniki  
 E11 Żerniki  
 E12 Graniczna-Rakietowa  
 E13 Strachowice  
 E14 Lotnisko  
 E15 Jerzmanowo-Jarność  
 E16 Żerniki Przemysłowe  
 E17 Nowe Żerniki-Szpital  
 E18 Maślice Małe  
 E19 Maślice Wielkie  
 E20 Pracze Odrzańskie  
 E21 Stabłowice Stare  
 E22 Stabłowice Nowe  
 E23 Złotniki  
 E24 Leśnica  
 E25 Leśnica Pustki  
 E26 Ratyń  
 E27 Żar  
 E28 Żar Przemysłowy  
 E29 Mokra  
 E30 Marszowice  
 E31 Janówek  
 Z Zieleń dominująca





## DZIELNICA URBANISTYCZNA ŚRÓDMIEŚCIE

A1 Stare Miasto  
A2 Ostrów Tumski  
A3 Kępa Mieszczańska  
A4 Szczepin  
A5 Kleczków  
A6 Śródmieście Nadodrzańskie  
A7 Plac Grunwaldzki

A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie  
A9 Krakowska  
A10 Huby  
A11 Śródmieście Południowe  
A12 Grabiszyn  
A13 Gądów Usługowy  
A14 Popowice



## Karta jednostki urbanistycznej

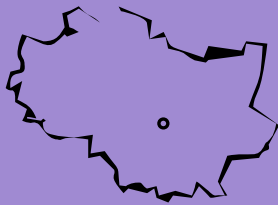
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A1

Nazwa jednostki:

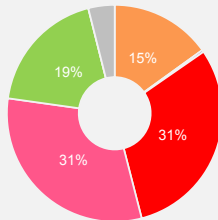
Stare Miasto



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 152 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 9300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 23 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,5 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 46 ha  
tereny komunikacji 47 ha  
tereny zieleni 28 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 6 ha

\* w tym 0,5 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

1. Historyczne, wielkomiejskie centrum Wrocławia, o wysokich walorach architektonicznych i kulturowych, hierarchicznie ważnych w skali całego miasta.
2. Granice wyznaczone dużym pierścieniem fos miejskich, z historycznym obszarem Starego Miasta i centralnie położonym Rynkiem, kształtowanym przez średniowieczny układ polokacyjny z regularnym kształtem ulic i placów.
3. Obszar objęty pełną strefą konserwatorską, uznany za Pomnik Historii i wchodzący w skład parku kulturowego.
4. Główny układ zieleni kształtowany obrzeżnie w miejscu dawnych obwarowań, w postaci bulwarów. Formy zieleni stanowią krajobraz kulturowy z elementami wyróżniającymi się takimi jak Park Juliusza Słowackiego oraz Park Staromiejski.
5. Obszar lokalizacji usług o charakterze wielkomiejskim i atrakcji turystycznych w kompilacji z zabudową mieszkaniową, stanowiący w większości przestrzeń publiczną.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Utrzymanie oraz wzbogacenie wielkomiejskiego charakteru zabudowy oraz form zagospodarowania poszczególnych obszarów - gmachów użyteczności publicznej, terenów zieleni, ciągów komunikacyjnych. Zapewnienie wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami.
2. Podtrzymanie rewaloryzacji całego obszaru historycznego. Wyeksponowanie i wzbogacenie historycznych układów wraz ze zwiększeniem atrakcyjności turystycznej przy jednoczesnym podniesieniu jakości, w szczególności obrzeżnych obszarów jednostki.
3. Utrzymanie na całym obszarze Starego Miasta wielofunkcyjności, zwłaszcza w zakresie podtrzymania funkcji mieszkaniowej. Wykreowanie przestrzeni półprywatnych w celu zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania.
4. Rozwój i zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych, zwłaszcza tych w systemie ciągów pieszych i bulwarów nadrzecznych. Aktywizacja ulic Świdnickiej, Kuźniczkiej, Ruskiej, Oławskiej, Piotra Skargi i Rynku do funkcji handlowej.
5. Wzbogacenie istniejących i wykreowanie nowych form zieleni podnoszących jakość przestrzeni publicznych i półprywatnych.
6. Wzmacnianie i uzupełnianie systemu powiązań pieszych i rowerowych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi, w szczególności w kierunku najważniejszych miejsc węzłowych w transporcie zbiorowym.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (99,7 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
2. W — obszary wojskowe \*\* (0,3 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ***	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W1	25m	

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Powierzchnia zabudowy - rysunek 7b					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A1	
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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>centralny ośrodek usługowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ulice handlowe</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> <li>śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>bulwary ogólnomiejskie</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>rozwinienia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li> <li>dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>punkty widokowe</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li> <li>obszary uznane za pomniki historii</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa centralna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> <li>Z zbiorcze śródmiejskie</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy centralny</li> <li>węzeł przesiadkowy śródmiejski wspomagający</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rowerowa strefa centralna</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ planowane</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

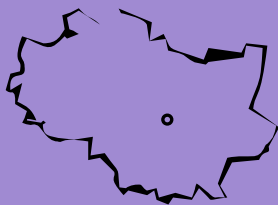
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A2

Nazwa jednostki:

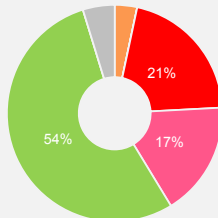
Ostrów Tumski



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 40 ha  
liczba mieszkańców: ok. 800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 1 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 8 ha  
tereny komunikacji 6 ha  
tereny zieleni 21 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 1 ha

### Cechy jednostki:

1. Najstarsza, zabytkowa część Wrocławia składająca się z zabudowy usługowej, głównie o charakterze sakralnym, budynków użyteczności publicznej oraz terenów reprezentacyjnych przestrzeni publicznych i wypoczynku.
2. Historyczny kompleks najstarszej zabudowy sakralnej, w tym Katedry oraz budynków teologicznych uczelni wyższych.
3. Zamknięty kompleks zieleni Ogrodu Botanicznego wraz z budynkami uczelni wyższych i Muzeum Przyrodniczego.
4. Zespół sześciu zróżnicowanych funkcjonalnie wysp odrzańskich: Wyspa Piasek, Wyspa Słodowa, Wyspa Młyńska, Wyspa Bielarska, Wyspa Daliowa i Wyspa Tamka.
5. Bulwary nadodrzańskie połączone historycznymi mostami pełniące funkcję przestrzeni publicznych.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Utrzymanie wartości dziedzictwa kulturowego Ostrowa Tumskiego jako symbolu Wrocławia oraz wzmocnienie atrakcyjności turystycznej miejsca poprzez podkreślenie jego wyjątkowości i tradycji.
2. Harmonijne wkomponowanie nowych obiektów cechujących się wysokimi walorami architektonicznymi oraz rewaloryzacja istniejących w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań.
3. Zachowanie wysokiej jakości spójnie powiązanych przestrzeni publicznych, w tym bulwarów o reprezentacyjnym charakterze, łączących wszystkie elementy jednostki.
4. Wzbogacenie istniejących i wykreowanie nowych form zieleni oraz wzmocnienie wypoczynkowego i rekreacyjnego charakteru wysp: Bielarskiej, Słodowej i Daliowej.
5. Wzmocnianie i uzupełnianie systemu powiązań pieszych i rowerowych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi, w szczególności wiążących przestrzenie publiczne oraz prowadzących w kierunku miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. U — obszary usługowe (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego		Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
W1		Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
		25m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

		Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]			
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo			
Symbol obszaru wskaźnikowego		Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna
		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu			
P17		nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
		w mpzp			

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]			
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia
	Mieszkalnictwo	Zieleń	terenu
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

## Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A2

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>centralny ośrodek usługowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni tematycznej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> <li>kulturowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>bulwary ogólnomiejskie</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>objekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li> <li>objekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>objekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>objekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>rozwiniecia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>osie widokowe</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li> <li>obszary uznane za pomniki historii</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa centralna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element integracji systemu transportowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy centralny</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rowerowa strefa centralna</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą 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</li> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

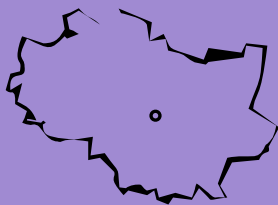
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A3

Nazwa jednostki:

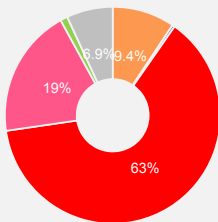
Kępa Mieszczańska



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 36 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 600 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 3 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 22 ha  
tereny komunikacji 6 ha  
tereny zieleni 0,4 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 2 ha

\* w tym 0,2 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

1. Wyspa w centrum miasta otoczona dwoma ramionami Odry z funkcjonującą mariną śródmiejską.
2. Układ urbanistyczny wynikający z dawnego użytkowania przemysłowego oraz funkcji koszarowej.
3. Bogata zieleń nabrzeżna wraz z dawnym placem ćwiczebnym w centralnej części wyspy.
4. Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w całym obszarze jednostki.
5. Oś ulicy Dmowskiego dzieląca jednostkę na dwie części o różnym charakterze zabudowy.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Uzupełnienie i doprowadzenie do powstania spójnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz niwelowanie barier przestrzennych. Wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych i zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury oraz transformacja istniejących elementów w celu podniesienia ich jakości.
2. Wykreowanie presyjowego układu bulwarów i terenów zielonych wykorzystującego potencjał Odry. Podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz stworzenie kompleksowego systemu powiązań pieszych i rowerowych z bulwarami nadodrzańskimi oraz kładkami łączącymi wyspę z otoczeniem.
3. Budowanie tożsamości lokalnej obszaru rozwoju m.in. poprzez stworzenie centrum integracji mieszkańców wyspy.
4. Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju całej jednostki.
5. Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy w celu uelastycznienia układu i wzbogacenia powiązań sieciowych. Zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku miejsc przesiadkowych.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (99,3 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
2. W — obszary wojskowe \*\* (0,7 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

W1

25m \*\*\*\*

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

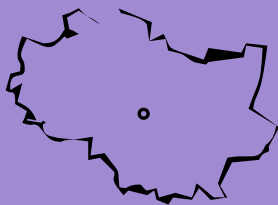
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	25	w mpzp	15

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A3
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>śródmiejski</li> </ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul>
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul>
	Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> </ul>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>bulwary ogólnomiejskie</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>rozwnięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwnięcia</li> </ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> </ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytny twierdzy Wrocław</li> </ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa centralna</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> <li>Z zbiorcze śródmiejskie</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>rowerowa strefa centralna</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą 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</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

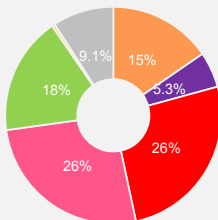
Nr jednostki:  
**A4**  
Nazwa jednostki:  
**Szczepin**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 224 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 18600 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 80 %



tereny mieszkaniowe 34 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 11 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 57 ha  
tereny komunikacji 58 ha  
tereny zieleni 39 ha  
tereny rolne 1 ha  
tereny pozostałe 20 ha

\* w tym 11 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 10 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar w przeważającej części mieszkaniowy wielorodzinny, z nielicznymi obiektami usług ogólnomiejskich, oddzielony od terenów zielonych i nadrzecznych obszarem przemysłowo-usługowym przy ulicy Długiej.
- Osiedle blokowe o geometrycznych układach zabudowy kształtowanych na bazie przedwojennej sieci ulic, zaopatrzone w pełną infrastrukturę społeczno-usługową oraz bogatą zielenią półprywatną we wnętrzach zabudowy. Fragmentarycznie zachowana historyczna zabudowa osiedla robotniczego przy ulicy Słubickiej.
- Obszar usługowo-przemysłowy przy ulicy Długiej, działający niezależnie od zabudowy mieszkaniowej, sąsiadujący z jednostką wojskową oraz dużym założeniem historycznych ogrodów działkowych.
- Ulice Legnicka, Zachodnia, Poznańska i Długa stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki z głównym miejscem węzłowym w rejonie placu Strzegomskiego.
- Linie kolejowe separujące północną część jednostki oraz ograniczające powiązania z sąsiadującymi od zachodu Popowicami. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Mikołajów.

### Wyzwania dla jednostki:

- Włączenie w strukturę śródmiejską terenów przemysłowych, usługowych i części ogrodów działkowych w północnej części jednostki oraz wzmocnienie powiązań między zabudową mieszkaniową a terenami nadrzecznymi.
- Rozwój i wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz z utrzymaniem istniejącego układu urbanistycznego. Wykreowanie strategicznego obszaru o znaczeniu ogólnomiejskim w rejonie stacji Mikołajów.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzecznymi oraz atrakcyjne zagospodarowanie nabrzeży, m.in. poprzez wprowadzenie funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej.
- Budowa tożsamości lokalnej mieszkańców, m.in. poprzez stworzenie miejsc integracji w ramach przestrzeni publicznych w rejonie Rynku Szczepińskiego i placu Strzegomskiego.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wraz z wyposażeniem w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi oraz miejscami węzłowymi, w szczególności pomiędzy stacją kolejową oraz węzłem przesiadkowym. 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 (91,9 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- W — obszary wojskowe \*\* (4,8 %)
- AG — obszary przemysłowe (3,3 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

W1

25m \*\*\*\*

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Zabudowa  
jednorodzinna  
wolnostojąca

Zabudowa  
jednorodzinna  
bliźniacza

Zabudowa  
jednorodzinna  
szeregowa

Zabudowa  
wielorodzinna

Pozostałe dopuszczone klasy  
przeznaczenia terenu

P2

nie dotyczy

nie dotyczy

nie dotyczy

60

w mpzp

P6

nie dotyczy

nie dotyczy

nie dotyczy

25

w mpzp

P17

nie dotyczy

nie dotyczy

nie dotyczy

nie dotyczy

w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Klasa przeznaczenia terenu Zieleni

Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu

B1

25

w mpzp

15

B2

40

w mpzp

15

B8

nie dotyczy

w mpzp

15

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A4
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ śródmiejski</li></ul> Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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><li>◦ śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa zieleni równorzędnej</li><li>◦ strefa zieleni współtworzącej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li><li>◦ dla obszarów gospodarczych</li></ul> Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjna Odra</li></ul> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjny</li><li>◦ mieszkaniowy</li><li>◦ aktywności gospodarczej</li><li>◦ sportowo-rekreacyjny</li></ul> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ ogólnomiejski rdzeń</li><li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>◦ trzy promenady</li><li>◦ lokalne centra</li><li>◦ przestrzenie lokalne</li><li>◦ ciągi transportowe</li><li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li></ul> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalne, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ rozwinięcia widokowe</li><li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>◦ osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ zdefiniowane</li><li>◦ do transformacji</li><li>◦ do wykreowania</li></ul> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul> Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa centralna</li><li>◦ strefa śródmiejska</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Z zbiorcze</li><li>◦ Z zbiorcze śródmiejskie</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy śródmiejski</li><li>◦ parking B+R</li><li>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze kolejowe istniejące</li><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li></ul> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ GPZ istniejące</li><li>◦ istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>◦ główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>◦ przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

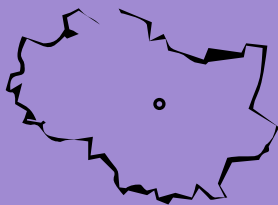
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A5

Nazwa jednostki:

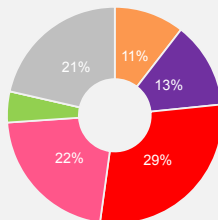
Kleczków



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 134 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 6100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 14 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 17 ha  
tereny mieszkaniowo-usługowe 38 ha  
tereny komunikacji 29 ha  
tereny zieleni 6 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 28 ha

\* w tym 12 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Odizolowana część śródmieścia, położona wzdłuż kanałów żeglugowych Odry, z portem miejskim przy wlocie kanałów do Odry.
- Trzy niezależnie działające struktury funkcjonalno-przestrzenne: obszar portu miejskiego i zabudowy usługowej; historyczne osiedle Kleczków z budynkami zakładu karnego i szpitala psychiatrycznego; obszar mieszkaniowo-usługowy przy ulicach Zakładowej i Rychtałskiej.
- Brak czytelnych form zieleni i urządzonych przestrzeni publicznych oraz brak dostępu do nabrzeża Odry w zachodniej części jednostki.
- Brak wyodrębnionego centrum jednostki zapewniającego integrację mieszkańców.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym we wschodniej części jednostki.
- Bariera przestrzenna w postaci linii kolejowej, utrudniająca komunikację mieszkańców ze Śródmieściem Nadorzańskim, w tym między innymi z Parkiem Staszica.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznego osiedla Kleczków z nową zabudową mieszkaniową, przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru, skali oraz formy istniejącego układu urbanistycznego.
- Utrzymanie funkcjonowania portu miejskiego przy jednoczesnym podniesieniu presji tego miejsca.
- Komponowanie czytelnych form przestrzeni publicznych, zwłaszcza na osi ulicy Zegadłowicza, z dobrą dostępnością do nadrzecznych bulwarów Odry.
- Wprowadzenie nowych form zieleni w tym zieleni przyulicznej oraz zagospodarowanie nabrzeża Odry i kanałów spójnie z przebiegiem bulwarów wykorzystujących potencjał Odry.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju we wschodniej części jednostki.
- Wzmocnienie powiązań pieszych i rowerowych z miejscami przesiadkowymi, w szczególności zawierającymi elementy transportu szynowego, w rejonie pl. Powstańców Wielkopolskich oraz stacji kolejowej Wrocław Nadodrze. 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 (73,8 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- IS — obszary specjalne (26,2 %)  
klasy przeznaczeń: infrastruktura specjalna , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , przemysł , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25m ***

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A5	
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>śródmiejski</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>ulice handlowe</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><li>śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul>	
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul>	
	Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjny</li><li>aktywności gospodarczej</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 10:: <ul style="list-style-type: none"><li>Port Miejski</li></ul>	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwinięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li></ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>	
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul>	
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa centralna</li><li>strefa śródmiejska</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy śródmiejski</li><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>	
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

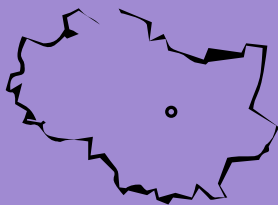
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A6

Nazwa jednostki:

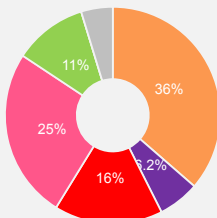
Śródmieście Nadodrzańskie



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 317 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 58500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe	115 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	19 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	51 ha
tereny komunikacji	80 ha
tereny zieleni	34 ha
tereny rolne	0 ha
tereny pozostałe	15 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Największy obszar intensywnej XIX-wiecznej zabudowy śródmiejskiej wraz z tworzącą ją siatką ulic i placów oraz założeniami zieleni.
- Zróżnicowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, składająca się w większości z zabudowy o charakterze kamienicowym a także wyróżniających się form zieleni takich jak Park Staszica, Park Tolpy i cmentarz przy ulicy Bujwida oraz kompleksu elektrociepłowni przy ulicy Łowieckiej.
- Mozaika funkcji mieszkaniowej oraz usługowej o charakterze ogólnomiejskim - obiekty uczelni wyższych, szpitali i ośrodków zdrowia, stacji kolejowej Wrocław Nadodrze.
- Bogaty system zieleni w formie urządzonych skwerów, bulwarów i placów miejskich, m.in. plac św. Macieja, plac Strzelecki, Wzgórze Słowińskie, Bulwar Słoneczny.
- Obszar rozwoju o wzmódnym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki na terenie dawnego Browaru Piastowskiego.

### Wyzwania dla jednostki:

- Rewitalizacja historycznej zabudowy mieszkaniowej oraz komponowanie nowych układów w sposób niekolidujący z istniejącym tworzywem prowadzące do uzyskania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- Rozwój i podniesienie jakości systemu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych jako spoiwa wiążącego ze sobą poszczególne elementy struktury śródmiejskiej.
- Zachowanie istniejących parków i skwerów oraz wykreowanie nowych form zieleni między innymi w postaci parków kieszonkowych i zieleni przyulicznej. Wprowadzenie wewnątrz kwartałów zieleni półprywatnej, zwiększającej atrakcyjność zamieszkiwania.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki na terenie dawnego Browaru Piastowskiego.
- Aktywizacja powiązań nabrzeża Odry z obszarem jednostki poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych. Stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie, wyposażone w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Uzupełnienie i wzmocnienie sieci powiązań rowerowych i pieszych wewnątrz jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi, w szczególności w rejonie istniejącej linii kolejowej.

### 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 (94,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- AG — obszary przemysłowe (6,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25m ***

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B8	nie dotyczy	w mpzp	15

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A6	
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>śródmiejski</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>ulice handlowe</li><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li><li>śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul>	
	Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjny</li><li>przyrodniczy</li></ul>	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>ogólnomiejski rdzeń</li><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>trzy promenady</li><li>bulwary ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>łączniki międzysiedlowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>widoki chronione</li><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwinięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>	
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li><li>osie widokowe</li></ul>	
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li><li>obszary uznane za pomniki historii</li><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>	
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa centralna</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy centralny</li><li>węzeł przesiadkowy śródmiejski</li><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>rowerowa strefa centralna</li><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>GPZ planowane</li><li>GPZ istniejące</li><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>planowana linia kablowa 110 kV</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>elektrociepłownie</li><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li></ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

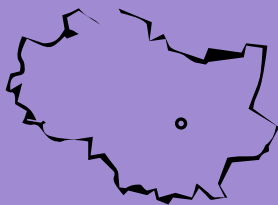
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A7

Nazwa jednostki:

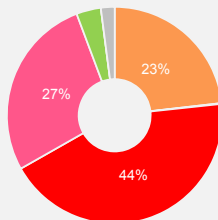
Plac Grunwaldzki



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 122 ha  
liczba mieszkańców: ok. 13100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 28 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 53 ha
- tereny komunikacji 33 ha
- tereny zieleni 4 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 2 ha

### Cechy jednostki:

- Mozaika zabudowy o różnych funkcjach - obiekty uczelni wyższych, szpitale, galeria handlowa, obiekty biurowe, akademiki, zabudowa mieszkaniowa. Największa koncentracja obiektów uczelnianych Politechniki Wrocławskiej, Uniwersytetu Przyrodniczego, Uniwersytetu Medycznego i Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Charakterystyczne elementy kompozycyjne jednostki stanowią: zespół mieszkalno-usługowy znany jako "Manhattan" oraz zamykające kompozycyjnie Oś Grunwaldzką akademiki "Kredka" i "Ołówki".
- Kompozycja oparta na Osi Grunwaldzkiej, której węzłowym punktem jest rondo R. Reagana będące wielofunkcyjnym centrum jednostki, miejscem spotkań oraz śródmiejskim węzłem przesiadkowym.
- Obszary zielone towarzyszące zabudowie kwartałowej oraz częściowo ukształtowany bulwar nadrzeczny.
- Oś Grunwaldzka ważnym elementem w sieci drogowej miasta przenoszącym ruch drogi krajowej a także wraz z ul. Marii Curie - Skłodowskiej najważniejszą oś komunikacyjną jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Powiązanie ze sobą poszczególnych kompleksów akademickich poprzez kreowanie przestrzeni, które będą stanowiły miejsca integracji społeczności akademickiej.
- Rehabilitacja zabudowy kamienicowej oraz współczesnej jako charakterystycznych elementów kompozycji wraz z wnętrzami w kwartałach zabudowy i towarzyszącą im zielenią.
- Aktywizacja nabrzeża Odry poprzez stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie, wyposażone w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Uzupełnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku centralnie usytuowanego miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej a także w kierunku jednostek sąsiednich.
- Wykreowanie wizerunku Osi Grunwaldzkiej oraz ul. Marii Curie - Skłodowskiej jako przestrzeni ogólnomiejskich, nasyconych elementami podnoszącymi ich reprezentacyjność. Wzbogacanie głównych ciągów komunikacyjnych zielenią przyuliczną.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W1	25m **	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A7
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>• śródmiejski</li></ul> Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• ulice handlowe</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><li>• śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>• liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li><li>• punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li></ul> Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>• wielofunkcyjna Odra</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>• wielofunkcyjny</li></ul> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>• ogólnomiejski rdzeń</li><li>• przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>• trzy promenady</li><li>• bulwary ogólnomiejskie</li><li>• lokalne centra</li><li>• przestrzenie lokalne</li></ul> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li><li>• obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>• elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>• tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>• tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>• tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• widoki chronione</li><li>• rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li><li>• rozwinięcia widokowe</li><li>• osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>• osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>• makroelementy - korytarze drogowe</li><li>• makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• zdefiniowane</li></ul> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li><li>• strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>• strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>• stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>• strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>• dawne cmentarze Wrocławia</li><li>• osie widokowe</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>• obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>• historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze ulic</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa centralna</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujący element integracji systemu transportowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• węzeł przesiadkowy śródmiejski wspomagający</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>• trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>• trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne korytarze tramwajowe</li></ul> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• planowana linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

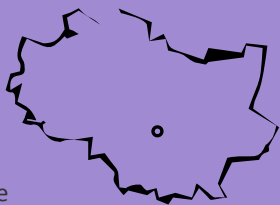
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A8

Nazwa jednostki:

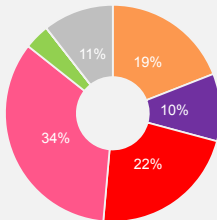
Przedmieście Świdnickie i Oławskie



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 435 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 37300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 97 %



- tereny mieszkaniowe 83 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 44 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 97 ha
- tereny komunikacji 150 ha
- tereny zieleni 16 ha
- tereny rolne 0,0 ha
- tereny pozostałe 46 ha

\* w tym 28 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 0,9 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Historyczne przedmieścia Oławskie, Świdnickie i Mikołajskie włączone do miasta po wyburzeniu fortyfikacji zlokalizowanych wzdłuż fosy miejskiej wraz z układem historycznie ukształtowanych ulic i placów wynikających z lokalizacji dawnych szlaków handlowych i bram wjazdowych do miasta. Fragment jednostki wchodzi w skład parku kulturowego.
- Obszar śródmiejski o wielofunkcyjnym charakterze z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej. Główny śródmiejski węzeł przesiadkowy składający się z dworca kolejowego Wrocław Główny oraz dworca autobusowego.
- Układ zabudowy w przeważającej części zwarty w formie XIX-wiecznych kamienic mieszkalno-usługowych zajmujących kwartały zabudowy o zróżnicowanych proporcjach. Zakłócenia w zwartej zabudowie w postaci luk w zabudowie, budynków mieszkalnych z okresu PRL-u oraz mniej wartościowych obiektów produkcyjnych, magazynów i składów skoncentrowanych przede wszystkim w rejonie ulicy Robotniczej oraz węzła komunikacyjnego na placu Społecznym.
- Drobne formy zieleni w kwartałach zabudowy oraz jako małe skwery.
- Układ komunikacyjny opiera się na historycznie lokalizowanych placach: Jana Pawła II, Orląt Lwowskich, Legionów, Kościuszki, Wróblewskiego i Społeczny. Ulice Robotnicza, Grabiszyńska, Piłsudskiego, Świdnicka, Kołłątaja, Pułaskiego oraz Traugutta stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Główny.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami.
- Ochrona i uzupełnienie historycznego układu urbanistycznego wraz z zagospodarowaniem terenów wewnątrz zabudowy kwartałowej oraz wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych zintegrowanych z istniejącymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez między innymi kształtowanie zabudowy otwartej na rzeki.
- Przekształcenie terenów pokolejowych i produkcyjnych, zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki. Przywrócenie funkcji kolejowej Dworca Świebodzkiego wzbogaconej o usługi o charakterze wielkomiejskim. Ukształtowanie funkcjonalno-przestrzenne rejonu placu Społecznego prowadzące do powstania zespołu mieszkaniowo-usługowego o wysokich walorach urbanistyczno-architektonicznych oraz funkcjonalnego układu komunikacyjnego.
- Rozwój i zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych, placów, bulwarów nadbrzeżnych, terenów zieleni i skwerów oraz wykreowanie nowych form zieleni między innymi w postaci parków kieszonek czy zieleni przyulicznej w celu zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe. Wykształcenie ważnego miejsca przesiadkowego integrującego różne środki transportu, w tym transport kolejowy. Usprawnienie funkcjonalności miejsc przesiadkowych w miejscach węzłowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi, transportem szynowym, stacjami kolejowymi oraz miejscami węzłowymi i węzłami przesiadkowymi.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25m ***

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo					Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna		
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60		w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A8	
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>śródmiejski</li> </ul>	
GOSPODARKA I USŁUGI	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
	Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> <li>centralny ośrodek usługowy</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>ulice handlowe</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> <li>śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność biurowa</li> </ul>	
ZIELEŃ	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul>	
RZEKI / WODA	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
	Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> <li>sportowo-rekreacyjna Oława</li> </ul>	
	Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> <li>mieszkańcowy</li> </ul>	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>trzy promenady</li> <li>bulwary ogólnomiejskie</li> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>rozwnięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>bramy miasta - typ I</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>do transformacji</li> </ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul>	
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul>	
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li> <li>obszary uznane za pomniki historii</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa centralna</li> <li>strefa śródmiejska</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> <li>Z zbiorcze śródmiejskie</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy centralny</li> <li>węzeł przesiadkowy śródmiejski</li> <li>węzeł przesiadkowy śródmiejski wspomagający</li> <li>parking B+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>rowerowa strefa centralna</li> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul>	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>korytarze kolejowe planowane</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>	
	Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ istniejące</li> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul>	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul>	
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

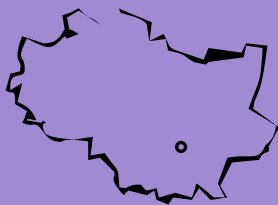
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A9

Nazwa jednostki:

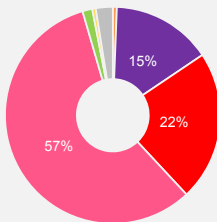
Krakowska



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 95 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 50 %



tereny mieszkaniowe 0,6 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 14 ha  
tereny mieszkaniowo-usługowe 21 ha  
tereny komunikacji 55 ha  
tereny zieleni 1 ha  
tereny rolne 0,5 ha  
tereny pozostałe 2 ha

\* w tym 46 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Dwie struktury funkcjonalno-przestrzenne: tereny kolejowe oraz obszar zabudowy usługowej i przemysłowej wzdłuż ulicy Krakowskiej.
- Zabudowa usługowo-przemysłowa rozproszona, chaotyczna i zdegradowana o nieczytelnym układzie przestrzennym, podlegająca intensywnym przekształceniom funkcjonalnym i urbanistycznym.
- Bliskie sąsiedztwo terenów zielonych, w tym Parku Wschodniego, ogródków działkowych i rzeki Oławy.
- Fragment Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia będący ważną trasą komunikacyjną miasta, ulica Krakowska tworząca oś jednostki i prowadząca ruch drogi krajowej oraz węzły tych dwóch tras na granicy jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Poprawa znaczenia i wizerunku ulicy Krakowskiej jako estetycznej i nowoczesnej strefy wjazdowej do przedmieścia Oławskiego.
- Przekształcenie istniejącej zabudowy usługowo-przemysłowej w celu poprawy czytelności jej odbioru, podniesienia jakości, polepszenia dostępności i wzmocnienia presji.
- Stworzenie na terenach usługowo-przemysłowych systemu powiązań przestrzennych z kompleksami zieleni wzdłuż rzeki Oławy.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi, transportem szynowym oraz stacjami kolejowymi. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejscowe , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25m ***

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A9

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <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 następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportowo-rekreacyjna Olawa</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zacięcia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>bramy miasta - typ I</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do transformacji</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ istniejące</li> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

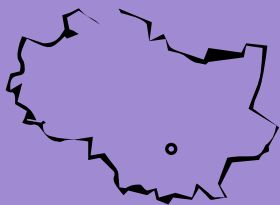
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A10

Nazwa jednostki:

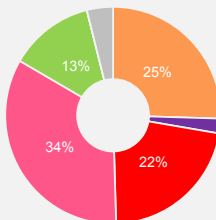
Huby



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 234 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 24900 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 wzmószonym 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 kieszonek 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 (97,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- Z2 — obszary zieleni (2,9 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W1	25m ***	
W5	12m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B2	40	w mpzp	15
B10	nie dotyczy	50	50

	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A10	
ZAMIESZKIWANIE	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>• śródmiejski</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• lokalne ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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><li>• śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul>	
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>• liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li><li>• punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>• przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>• lokalne centra</li><li>• przestrzenie lokalne</li><li>• ciągi transportowe</li><li>• łączniki międzysiedlowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>• elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>• tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>• tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>• makroelementy - korytarze drogowe</li><li>• makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• zdefiniowane</li><li>• do rozwinięcia</li><li>• do transformacji</li><li>• do wykreowania</li><li>• zielone</li></ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>• strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>• strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>• obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>• dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>• historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze ulic</li><li>• korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa śródmiejska</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>• Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujący element integracji systemu transportowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• węzeł przesiadkowy kierunkowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>• trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>• trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze kolejowe istniejące</li><li>• główne korytarze tramwajowe</li><li>• korytarze tramwajowe uzupełniające</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>• planowana linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>• główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

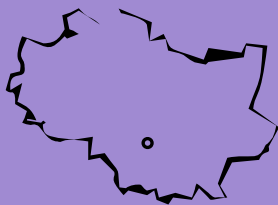
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A11

Nazwa jednostki:

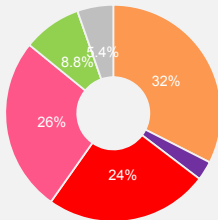
Śródmieście Południowe



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 378 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 52700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 122 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 10 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 92 ha
- tereny komunikacji 98 ha
- tereny zieleni 33 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 20 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 3 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Silnie wykształcony i zróżnicowany system funkcjonalno-przestrzenny, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli blokowych o układach geoeometrycznych, nie nawiązujących do przedwojennej siatki dróg poza głównymi osiami kompozycyjnymi ulic odchodzących od placu Powstańców Śląskich. Zachowana historyczna zabudowa osiedla Gajowice w formie kamienic w kwartałach o zróżnicowanych proporcjach oraz osiedla robotniczego w rejonie ulicy Mieleckiej.
- Obszar śródmiejski zaopatrzonej w pełną infrastrukturę społeczno-usługową dla mieszkańców. Liczne obiekty usług o charakterze ogólnomiejskim oraz kompleks akademicki Uniwersytetu Ekonomicznego.
- Oś ulicy Powstańców Śląskich będąca najważniejszym elementem kompozycyjnym jednostki, pełniącym funkcję bramy wjazdowej do centrum. Unikalny w skali miasta obszar możliwości sytuowania wysokościowców, z najwyższym obecnie budynkiem we Wrocławiu.
- Bogaty system zieleni w formie urządzonych skwerów, zieleni półprywatnej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, przyulicznych szpalerów oraz historycznych założeń ogrodów działkowych i cmentarzy.
- Wzdłuż południowej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta oraz prowadzi ruch drogi krajowej. Ulice Grabiszyńska, Zaporoska, Krucza, Powstańców Śląskich, Ślężna i Kamienna stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podniesienie atrakcyjności i presji oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych jednostki poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy. Harmonijne wkomponowanie w strukturę śródmiejską terenów poszpitalnych i przemysłowych.
- Ulica Powstańców Śląskich jako reprezentacyjna oś obudowana obiektami o wysokich walorach architektonicznych pełniąc wraz z rondem funkcję najważniejszej przestrzeni publicznej w jednostce. Wykreowanie lokalnych miejsc integracji na stykach poszczególnych zespołów kompozycyjnych jako spoiwa służącego ich harmonijnemu powiązaniu.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej i wyposażenie istniejących terenów urządzonej zieleni służących jako miejsca wypoczynku i rekreacji. Wzbogacenie historycznej zieleni przyulicznej oraz wprowadzenie nowej podkreślającej alejowy charakter ulic. Utworzenie zielonych i wygodnych powiązań z parkiem Skowronim, Wzgórzem Andersa oraz promenadą Hugona Richtera.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rekreacyjnymi oraz miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym usytuowanymi w jednostce oraz w jednostkach sąsiednich.

### 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 (99,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- W — obszary wojskowe \*\* (0,9 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze przeznaczenia terenu

Symbol obszaru wskaźnikowego	
W1	25m ****
W4	18m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P1	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	70	w mpzp
P3	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	50	w mpzp
P4	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	40	w mpzp
P5	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	30	w mpzp
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B2	40	w mpzp	15

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A11
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>• śródmiejski</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• lokalne ośrodki usługowe</li><li>• wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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><li>• śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność biurowa</li><li>• obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>• obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>• liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li><li>• punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>• dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li></ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>• ogólnomiejski rdzeń</li><li>• przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>• trzy promenady</li><li>• lokalne centra</li><li>• przestrzenie lokalne</li><li>• ciągi transportowe</li><li>• łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li><li>• obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>• elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>• tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>• tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li><li>• osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>• osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>• makroelementy - korytarze drogowe</li><li>• makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>• zdefiniowane</li><li>• do rozwinięcia</li><li>• zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>• strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>• strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>• strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>• obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>• dawne cmentarze Wrocławia</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>• obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>• historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• strefa centralna</li><li>• strefa śródmiejska</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>• Z zbiorcze</li><li>• Z zbiorcze śródmiejskie</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>• parking B+R</li><li>• stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>• trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze kolejowe istniejące</li><li>• główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• GPZ planowane</li><li>• GPZ istniejące</li><li>• istniejąca linia kablowa 110 kV</li><li>• planowana linia kablowa 110 kV</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>• przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>• główne kanały deszczowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

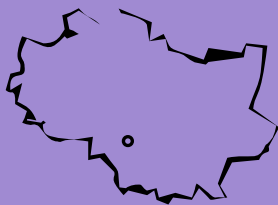
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A12

Nazwa jednostki:

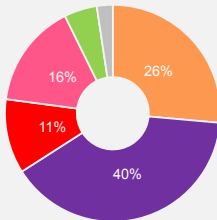
Grabiszyn



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 102 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 6000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe	27 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	41 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	11 ha
tereny komunikacji	16 ha
tereny zieleni	5 ha
tereny rolne	0 ha
tereny pozostałe	2 ha

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

### Cechy jednostki:

- Zróżnicowany układ urbanistyczny składający się z historycznego osiedla robotniczego, małych geometrycznych układów blokowych, dużego kompleksu przemysłowo usługowego, a także obiektów usługowych wzdłuż ulicy Grabiszyńskiej, które są częścią lokalnego ośrodka usługowego w rejonie skrzyżowania ul. Grabiszyńskiej z al. gen. J. Hallera.
- Mieszkaniowa część jednostki dobrze wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową oraz zieleni półprywatną.
- Muzeum Centrum Historii Zajezdnia o funkcji ogólnomiejskiej.
- Wzdłuż południowej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnicy Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta oraz prowadzi ruch dróg krajowych. Ulice Grabiszyńska stanowi najważniejszą oś komunikacyjną jednostki.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez przystanek Wrocław Grabiszyn.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie atrakcyjności oraz wydobycie walorów architektoniczno-kompozycyjnych zabudowy. Harmonijne wkomponowanie w strukturę osiedla nowych obiektów stanowiących obudowę ulicy Grabiszyńskiej.
- Rewaloryzacja kompleksów obiektów aktywności gospodarczej poprzez rozwiązania, które zwiększą atrakcyjność tego obszaru oraz zminimalizują negatywne oddziaływanie na sąsiedztwo.
- Rozwinięcie ponadlokalnego ośrodka Centrum Historii Zajezdnia jako miejsca budującego wrocławską tożsamość. Stworzenie osiedlowych miejsc integracji mieszkańców w celu wzmocnienia więzi społecznych.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej. Utworzenie zielonych i wygodnych powiązań z parkiem Grabiszyńskim oraz promenadą Hugona Richtera.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz wzbogacenie otoczenia przystanku kolejowego Wrocław Grabiszyn o elementy integrujące różne środki transportu. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

### 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 (56,2 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- AG — obszary przemysłowe (43,8 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W1	W5
	25m ***	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B8	nie dotyczy	w mpzp	15

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A12</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• śródmiejski</li></ul>
	<p>Szczególne ustalenia dla jednostki:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• W strefie wysokości do 12 m dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację istniejącego osiedla w rejonie placu Bzowego.</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 wskazany 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 wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność produkcyjna</li><li>• działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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>• obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>• liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li><li>• dla obszarów gospodarczych</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p>
	<p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>• lokalne centra</li><li>• przestrzenie lokalne</li><li>• ciągi transportowe</li><li>• łączniki międzyzosiłdowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>• tworzywo - zaktócenia - dysharmonia obiektów</li><li>• tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• osie widokowe - w jednym kierunku</li><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>• zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>• strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>• obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze ulic</li><li>• korytarze węzłów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>• parking P+R</li><li>• parking P+R</li><li>• stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>• trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>• trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze kolejowe istniejące</li><li>• główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>• C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 obszary lub obiekty chronione na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>• główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

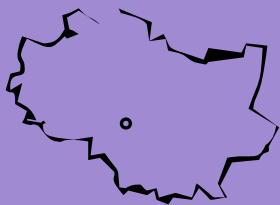
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

A13

Nazwa jednostki:

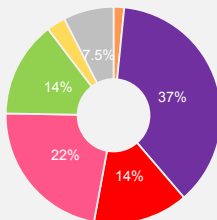
Gądów Usługowy



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 293 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 800 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 Szwajcarskiej 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 (65,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni
- U — obszary usługowe (34,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W1	25m ***

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

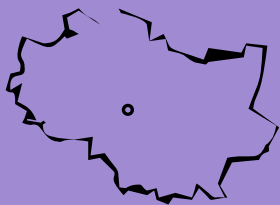
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B8	nie dotyczy	w mpzp	15

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A13	
ZAMIESZKIWANIE	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania  Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność produkcyjna</li><li>działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li><li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li><li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li><li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów usługowych</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZĘKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej  Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>przestrzeń lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyzysidlowe</li></ul> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li><li>do transformacji</li></ul> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa śródmiejska</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy śródmiejski</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li><li>parking B+R</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>korytarze kolejowe planowane</li></ul> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>GPZ istniejące</li><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

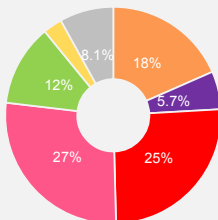
Nr jednostki:  
**A14**  
Nazwa jednostki:  
**Popowice**



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 246 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 17700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 84 %



tereny mieszkaniowe 45 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 13 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 62 ha  
tereny komunikacji 67 ha  
tereny zielone 30 ha  
tereny rolne 7 ha  
tereny pozostałe 19 ha

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

Cechy jednostki:

- Dwa skończone osiedla blokowe o różnych układach kompozycyjnych wyposażone w pełną infrastrukturę społeczno-usługową, rozdzielone osią ulicy Legnickiej. Enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Stobrawskiej.
- Największy miejski ośrodek handlowy o znaczeniu ponadlokalnym oderwany funkcjonalnie i przestrzennie od otaczających go osiedli mieszkaniowych.
- Niewykorzystywany obszar dawnej zajezdni tramwajowej przy ulicy Legnickiej oraz niezagospodarowane obszary w rejonie portu rzeczno na Odrę oraz przy ulicy Bystrzyckiej.
- Bogata zieleń międzyblokowa wraz z większymi założeniami skwerów w tym historyczny plac Wiślany. Fragmenty Parku Zachodniego pełniące funkcję izolacyjną od Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia.
- Stycznie do zachodniej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta i prowadzi ruch dróg krajowych. Ulice Legnicka, Popowicka i Wejherowska stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Rozwój i wzmocnienie mieszkaniowo-usługowego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie tych funkcji wraz z utrzymaniem istniejących układów urbanistycznych. Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni, wprowadzenie nowej łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzeźnymi oraz atrakcyjne zagospodarowanie nabrzeży.
- Wprowadzenie osiedla śródmiejskiego na obszar po zlikwidowanym porcie rzeczno wykorzystującego walory sąsiedztwa z terenami nadrzeźnymi wraz z kształtowaniem zabudowy otwartej na Odrę.
- Zwiększenie powiązań ośrodka handlowego z otaczającą go zabudową mieszkaniową poprzez wykreowanie systemu przestrzeni publicznych. Aktywizacja terenów usługowych przy ulicy Bystrzyckiej w spójnym powiązaniu z sąsiadującymi obszarami usługowymi.
- Rozwinięcie ośrodka integracji mieszkańców wykorzystującego tereny dawnej zajezdni tramwajowej oraz wzmocnienie presji w przestrzeni publicznych wzdłuż ulicy Legnickiej.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe a także usprawnienie funkcjonalności istniejących miejsc przesiadkowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni i rzeczno, miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w ransporcie zbiorowym. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy.

### 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 (87,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni
- U — obszary usługowe (12,9 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W1	W5
	25m ***	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

\*\*\* do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

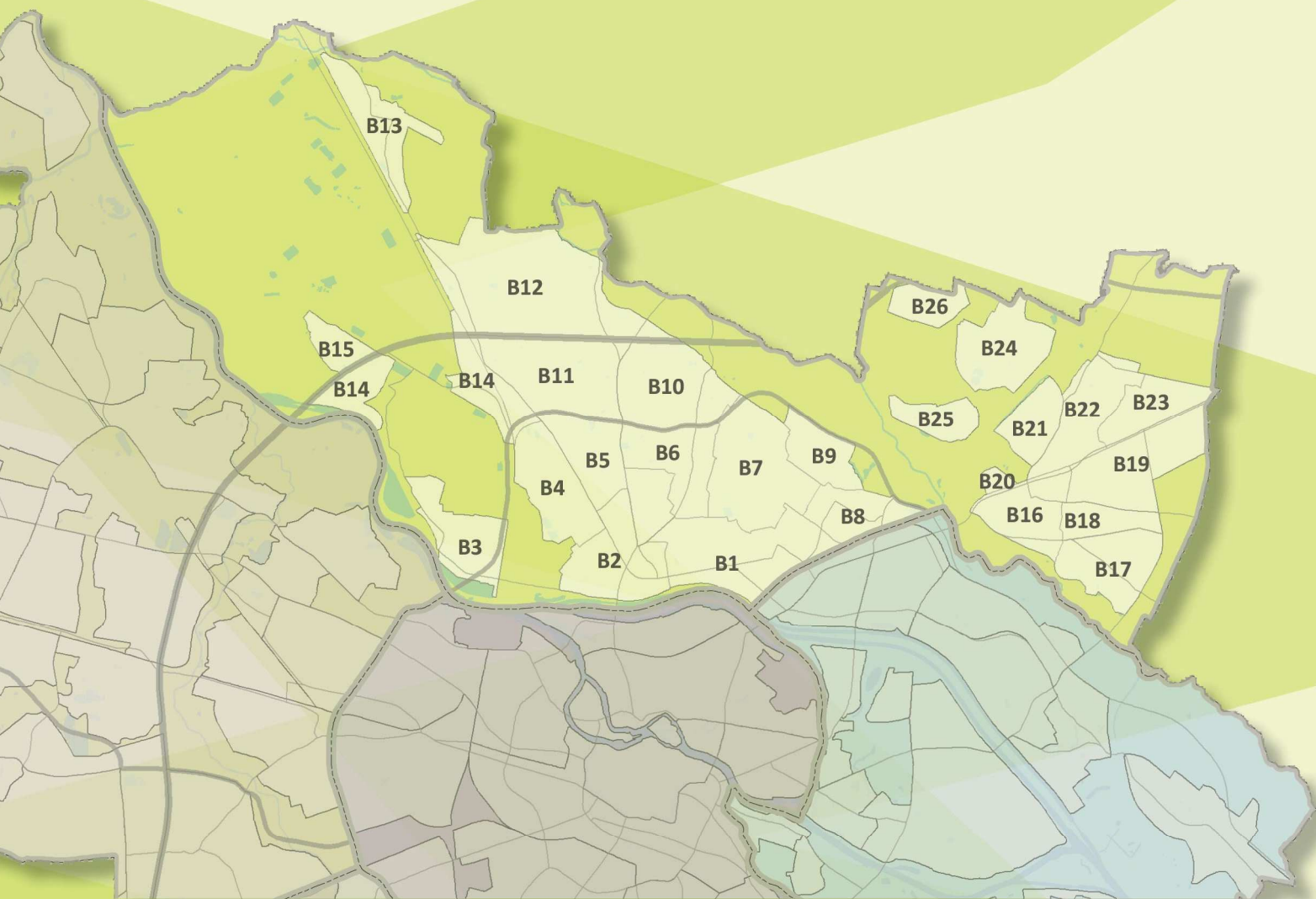
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zakres minimalnego wpisu w planie dla klas przeznaczenia terenu [m²]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B2	40	w mpzp	15
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A14</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• śródmiejski</li></ul>
	<p>Szczególne ustalenia dla jednostki:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• W strefie wysokości do 12 m dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację istniejącego osiedla w rejonie ulicy Stobrawskiej.</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lokalne ośrodki usługowe</li><li>• wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><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><li>• śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie kształtu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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 wypoczynkowej</li><li>• liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</li><li>• dla obszarów usługowych</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>• lokalne centra</li><li>• przestrzenie lokalne</li><li>• ciągi transportowe</li><li>• łączniki międzyosiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>• obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>• elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>• elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>• tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>• tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rozwinięcia widokowe</li><li>• osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>• makroelementy - korytarze drogowe</li><li>• makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>• makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zdefiniowane</li><li>• do rozwinięcia</li><li>• do transformacji</li><li>• do wykreowania</li><li>• zielone</li></ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>• strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>• strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>• strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>• stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>• strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li><li>• dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>• dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>• historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze ulic</li><li>• korytarze węzłów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>• stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>• trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>• trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• korytarze kolejowe istniejące</li><li>• główne korytarze tramwajowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>• główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>• główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>• pompownie wody</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>



## DZIELNICA URBANISTYCZNA PÓŁNOC

B1 Karłowice  
 B2 Polanka-Różanka  
 B3 Osobowice  
 B4 Obornicka Wojsko  
 B5 Żmigrodzka  
 B6 Kamieńskiego  
 B7 Czajowskiego Wojsko  
 B8 Poprzeczna  
 B9 Sołtysowice  
 B10 Polanowice-Poświętne  
 B11 Ligota  
 B12 Lipa Piotrowska-Widawa  
 B13 Świniary

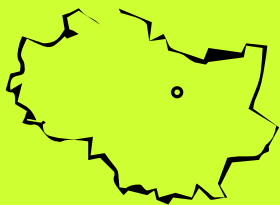
B14 Rędzin Port  
 B15 Rędzin  
 B16 Psie Pole Centrum  
 B17 Zgorzelisko  
 B18 Psie Pole Wschód  
 B19 Psie Pole Przemysłowe  
 B20 Piwnika-Ponurego  
 B21 Zakrzów Przemysłowy  
 B22 Zakrzów Centrum  
 B23 Zakrzów Wschodni  
 B24 Pawłowice  
 B25 Kłokoczyce  
 B26 Węzeł Pawłowicki



## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

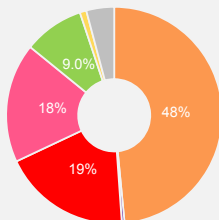
Nr jednostki:  
**B1**  
Nazwa jednostki:  
**Karłowice**



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 226 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 11000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 95 %



tereny mieszkaniowe 109 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,9 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 43 ha  
tereny komunikacji 40 ha  
tereny zieleni 20 ha  
tereny rolne 2 ha  
tereny pozostałe 9 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz mniej niż 0,1 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny miasta-ogrodu z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie willowej. Układ uzupełniony w północno-wschodniej części o zespół koszar i osiedle wielorodzinne.
- Plac Piłsudskiego jako ważny punkt w układzie kompozycyjnym jednostki oraz w ofercie społecznej i kulturalno-usługowej mieszkańców.
- Aleja Kasprzowicza stanowiąca główną oś komunikacyjną i kompozycyjną jednostki, otoczona miejscami i obiektami hierarchicznie ważnymi.
- Duża ilość zieleni w postaci skwerów, parków, ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Osiedle otwarte na nadodrzańskie bulwary kanałów żeglugowych Odry separujących jednostkę od śródmieścia.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, utrzymanie zieleni jako jednego z podstawowych elementów tworzących jednostkę. Integracja funkcjonalna i przestrzenna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z osiedlem wielorodzinnym oraz zespołem dawnych koszar.
- Wzmocnienie placu Piłsudskiego jako usługowego centrum lokalnego jednostki. Wykreowanie lokalnych centrów usługowych przy placu Daniłowskiego oraz na północnym-wschodzie jednostki, jako elementów spajających i integrujących obszary zabudowy mieszkaniowej.
- Wykreowanie wzdłuż alei Kasprzowicza kameralnych przestrzeni publicznych z usługami.
- Aktywizacja nabrzeża Odry jako przestrzeni przyrodniczo-rekreacyjnej powiązanej ciągami pieszymi i rowerowymi z osiedlem i wyposażonej w atrakcyjne strefy wejściowe na bulwary z kameralnymi przestrzeniami publicznymi oraz usługami o charakterze rekreacyjnym.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z nabrzeżem Odry, terenami publicznymi oraz zieleni, sąsiednimi jednostkami i miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym.

### 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 (88,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zielen (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (11,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zielen
- W — obszary wojskowe \*\* (0,0 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3		25m
W4		18m
W5		12m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P11	18	25	40	25	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

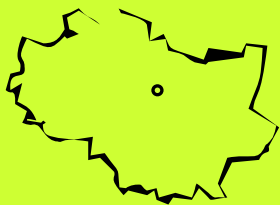
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B1	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>kameralny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzysiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>osie widokowe</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa śródmiejska</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

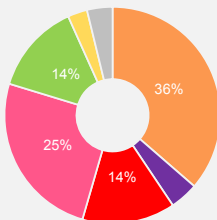
Nr jednostki:  
**B2**  
Nazwa jednostki:  
**Polanka-Różanka**



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 154 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 15700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 99 %



tereny mieszkaniowe 56 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 6 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 21 ha  
tereny komunikacji 38 ha  
tereny zieleni 20 ha  
tereny rolne 4 ha  
tereny pozostałe 5 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 4 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Niejednorodny układ urbanistyczny pod względem skali, formy i funkcji zabudowy: występujące obok siebie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, osiedla blokowe, obszar przemysłowy i poprzemysłowy.
- Determinanty w postaci silnych i charakterystycznych układów kompozycyjnych dwóch osiedli blokowych Różanka i Na Polance oraz zespołu obiektów dawnego młyna "Różanka".
- Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, nasyciona zielenią międzyblokową oraz zielenią w postaci ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Ulice Bałtycka, Żmigrodzka i Obornicka stanowią główne osie komunikacyjne jednostki.
- Osiedle otwarte na nadodrzańskie bulwary kanałów żeglugowych Odry, separujących jednostkę od śródmieścia.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi, tzn. pomiędzy zabudową przy ulicach Chorzawskiej i Obornickiej, zabudową blokową oraz jednorodzienną, z zachowaniem przestrzeni międzyblokowych dla realizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Wykreowanie obszaru między ulicami Bałtycką, Żmigrodzką, Wołowską i Obornicką jako samodzielnego układu funkcjonalno-przestrzennego, wyposażonego w zielen i przestrzenie publiczne oraz skomponowanie go z kompleksem dawnego młyna „Różanka”.
- Wzmocnienie znaczenia ulic Bałtyckiej, Żmigrodzkiej, Ligockiej i Obornickiej jako przestrzeni publicznych przeznaczonych dla mieszkańców.
- Wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych w rejonie ulicy Żmigrodzkiej.
- Aktywizacja nabrzeża Odry jako przestrzeni przyrodniczo-rekreacyjnej powiązanej ciągami pieszymi i rowerowymi z osiedlem i wyposażonej w atrakcyjne strefy wejściowe na bulwary z kameralnymi przestrzeniami publicznymi oraz usługami o charakterze rekreacyjnym.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych łączących poszczególne części jednostki z nabrzeżem Odry, terenami publicznymi oraz zieleni, sąsiednimi jednostkami i miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym.

### 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 (97,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- W — obszary wojskowe \*\* (2,9 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W2	40m
W3		25m
W5		12m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleni		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	40	w mpzp		
B6		45	w mpzp		20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B2

ZAMIESZKIWANIE	<div> <div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</div> <div> <div>osiedli blokowych</div> <div>indywidualny</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div> </div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div> <div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</div> <div> <div>lokalne ośrodki usługowe</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13:</div> <div> <div>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div> </div> </div>
ZIELEŃ	<div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</div> <div> <div>strefa zieleni równorzędnej</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</div> <div> <div>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</div> <div>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</div> <div>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</div> <div> <div>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</div> <div>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div> </div> </div></div>
RZEKI / WODA	<div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</div> <div> <div>wielofunkcyjna Odra</div> </div> <div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</div> <div> <div>mieszkańcowy</div> <div>sportowo-rekreacyjny</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div> </div> </div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div> <div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</div> <div> <div>przestrzeń ogólnomiejskie</div> <div>lokalne centra</div> <div>przestrzenie lokalne</div> <div>ciągi transportowe</div> <div>łączniki międzyosiedlowe</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div> </div>
KOMPOZYCJA	<div> <div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</div> <div> <div>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</div> <div>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</div> <div>elementy tworzące kompozycję - punktowe</div> <div>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</div> <div>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</div> <div>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</div> <div>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</div> <div>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</div> <div>tworzywo - ważne założenia zieleni</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</div> <div> <div>strefy obudowy estetycznej</div> <div>rozwinięcia widokowe</div> <div>osie widokowe - w jednym kierunku</div> <div>makroelementy - korytarze drogowe</div> <div>makroelementy - korytarze rzeczne</div> <div>bramy miasta - typ I</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</div> <div> <div>zdefiniowane</div> <div>do transformacji</div> <div>zielone</div> </div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div> </div> </div>
DZIEDZICTWO	<div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</div> <div> <div>I strefa ochrony konserwatorskiej</div> <div>II strefa ochrony konserwatorskiej</div> <div>III strefa ochrony konserwatorskiej</div> <div>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</div> <div>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</div> <div>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</div> <div>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</div> </div> <div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</div> <div> <div>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</div> <div>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</div> <div>dawne cmentarze Wrocławia</div> </div> <div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</div> <div> <div>obiekty wpisane do rejestru zabytków</div> <div>obszary wpisane do rejestru zabytków</div> <div>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</div> <div>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div> </div> </div></div>
MOBILNOŚĆ	<div> <div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</div> <div> <div>korytarze ulic</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</div> <div> <div>strefa śródmiejska</div> <div>strefa pośrednia</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</div> <div> <div>Z zbiorcze</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</div> <div> <div>węzeł przesiadkowy pośredni</div> <div>parking B+R</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</div> <div> <div>trasy rowerowe główne-rowerostrady</div> <div>trasy rowerowe alternatywne-greenway</div> <div>trasy rowerowe zbiorcze</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</div> <div> <div>główne korytarze tramwajowe</div> <div>korytarze tramwajowe uzupełniające</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div> </div> </div></div></div></div></div>
INFRASTRUKTURA	<div> <div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</div> <div> <div>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</div> <div> <div>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</div> <div> <div>główne przewody kanalizacyjne istniejące</div> <div>przepompownie ścieków główne istniejące</div> <div>główne kanały deszczowe</div> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</div> <div> <div>główne przewody wodociągowe istniejące</div> <div>główne przewody wodociągowe planowane</div> </div> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div> </div> </div></div></div>

## Karta jednostki urbanistycznej

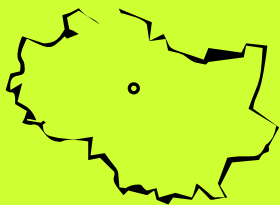
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B3

Nazwa jednostki:

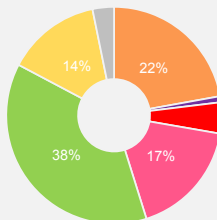
Osobowice



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 117 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 2500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 45 %



tereny mieszkaniowe	26 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	1 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	5 ha
tereny komunikacji	20 ha
tereny zieleni	44 ha
tereny rolne	16 ha
tereny pozostałe	3 ha

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

#### Cechy jednostki:

- Dawna wieś zlokalizowana między osiedlem Różanka a lasem Osobowickim, o cechach małego miasteczka i charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym.
- Układ przestrzenny zdominowany w zachodniej części przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, uzupełnioną zabudową wielorodzinną, we wschodniej części przez ogrody działkowe i obszar niezagospodarowany.
- Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową oraz zieleni w postaci ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Sąsiedztwo lasu Osobowickiego oraz rzeki Odry zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej oraz nadodrzańskimi bulwarami.
- Przez jednostkę przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia łącząca się z ulicą Osobowicką, która stanowi główną oś komunikacyjną jednostki. Dostęp do transportu kolejowego zapewnia stacja Wrocław Różanka.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie obszaru pomiędzy ulicą Ostrowską a bulwarem nadodrzańskim, jako przestrzeni publicznej, wyposażonej w usługi i zieleni, głównie o charakterze rekreacyjnym.
- Aktywizacja nabrzeża Odry powiązanego ciągami pieszymi i rowerowymi z osiedlem, przez stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary jako kameralnych przestrzeni publicznych z usługami o charakterze rekreacyjnym.
- Wzmocnienie znaczenia Lasu Osobowickiego, jako przestrzeni przyrodniczo-rekreacyjnej powiązanej ciągami pieszymi i rowerowymi z terenami rekreacyjnymi wewnątrz jednostki. Wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych w rejonie ulicy Krotoszyńskiej.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z nabrzeżem Odry, Lasem Osobowickim oraz terenami publicznymi oraz zieleni, sąsiednimi jednostkami i miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B3

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mozaikowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinienia widokowe</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do wykreowania</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>zespoły dzieł obronnych</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

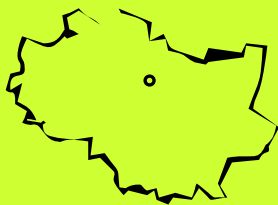
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B4

Nazwa jednostki:

Obornicka Wojsko



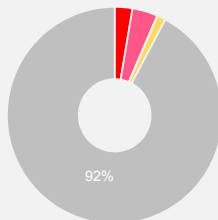
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 135 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 43 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 3 ha
- tereny komunikacji 5 ha
- tereny zieleni 0,1 ha
- tereny rolne 1 ha
- tereny pozostałe 124 ha

\* w tym 1 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 120 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Teren zamknięty infrastruktury wojskowej, ze znaczną ilością terenów zieleni, których użytkowanie jest ściśle związane z funkcją wojskową.
- Charakterystyczny prostokreślny układ urbanistyczny o niskiej intensywności zabudowy, tworzącej obudowę ulicy Obornickiej.
- Ulica Obornicka stanowi główną oś komunikacyjną jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- W — obszary wojskowe \*\* (100,0 %)

\*\* Na obszarach wojskowych w przypadku utraty przez nie statusu terenu zamkniętego dopuszcza się wyłącznie klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleń, przy czym w ramach klasy przeznaczenia terenu infrastruktura specjalna nie dopuszcza się obiektów unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów, sortowni odpadów.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Łączna wysokośćowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ***	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P18	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B13	nie dotyczy	nie dotyczy

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B4

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wskazany na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

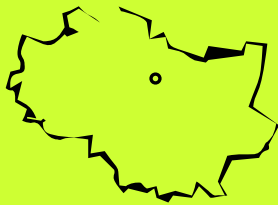
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B5

Nazwa jednostki:

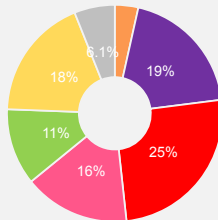
Żmigrodzka



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 164 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 80 %



- tereny mieszkaniowe 5 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 32 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 41 ha
- tereny komunikacji 26 ha
- tereny zieleni 18 ha
- tereny rolne 30 ha
- tereny pozostałe 10 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 0,4 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Zespół obiektów o funkcji przemysłowej, magazynowej i usługowej.
- Obszar częściowo niezagospodarowany, z potencjałem inwestycyjnym.
- Ulice Obornicka, Żmigrodzka oraz Kamieńskiego stanowią główne osie komunikacyjne jednostki. Od północy dostęp do Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesu o wysokim standardzie.
- Obudowanie ulic Żmigrodzkiej, Obornickiej i Kamieńskiego i wykreowanie w ich obrębie przestrzeni hierarchicznie ważnych oraz atrakcyjnych stref wejściowych do kompleksów przemysłowo-usługowych.
- Stworzenie spójnego i czytelnego układu kompozycyjnego jednostki wyposażonego w ogólnodostępne przestrzenie publiczne oraz zagospodarowanie ich zielenią, w szczególności w rejonie ulic Żmigrodzkiej, Obornickiej i Kamieńskiego.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykreowanie miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej integrującego różne środki transportu.
- Wykreowanie systemu powiązań pieszych i rowerowych łączącego przestrzenie publiczne jednostki oraz miejsca węzłowe w transporcie szynowym z sąsiednimi jednostkami.

### 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 (85,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna \*\*, zieleni
- U — obszary usługowe (14,8 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni
- W — obszary wojskowe \*\*\* (0,2 %)

\*\* W ramach klasy przeznaczenia terenu nie dopuszcza się obiektów unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i sortowni odpadów.

\*\*\* 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, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ****	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W4	18m	

\*\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B5

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o lokalne ośrodki usługowe</li> <li>o wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>o strefa zieleni równorzędnej</li> <li>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów usługowych</li> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o lokalne centra</li> <li>o przestrzenie lokalne</li> <li>o ciągi transportowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występuje następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o bramy miasta - typ I</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>o dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> <li>o korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> <li>o korytarze tramwajowe uzupełniające</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o GPZ istniejące</li> <li>o istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>o istniejąca linia kablowa 110 kV</li> <li>o planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

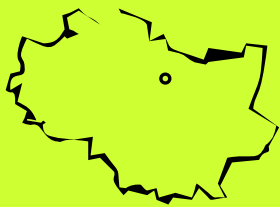
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B6

Nazwa jednostki:

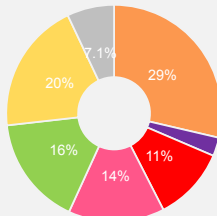
Kamieńskiego



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 127 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 4300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 78 %



tereny mieszkaniowe	36 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	3 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	14 ha
tereny komunikacji	18 ha
tereny zieleni	20 ha
tereny rolne	25 ha
tereny pozostałe	9 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Niejednorodny układ urbanistyczny pod względem skali, formy i funkcji zabudowy: występują obok siebie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej oraz zespół Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego przy ul. Kamieńskiego, powiązany przestrzennie z parkiem Marii Dąbrowskiej.
- Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, nasyciona zielenią międzyblokową oraz zielenią w postaci ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Ulice Kamieńskiego i Żmigrodzka stanowią główne osie komunikacyjne jednostki. Od północnego-zachodu dostęp do Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie na ich stykach wspólnych przestrzeni publicznych o funkcji usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, nasyconych zielenią.
- Funkcjonalne połączenie zespołu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego z sąsiednim obszarem, poprzez wprowadzenie wzdłuż ulicy Kamieńskiego zabudowy o funkcji usługowej.
- Wykreowanie powiązań pieszych oraz rowerowych pomiędzy zespołami mieszkaniowymi, parkiem Marii Dąbrowskiej, przestrzeniami publicznymi, w tym miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym oraz jednostkami sąsiednimi.
- Utrzymanie zieleni osiedla wielorodzinnego, stworzenie nowych obszarów zieleni ogólnodostępnej o funkcji rekreacyjnej oraz wykreowanie zieleni izolacyjnej od terenów usługowo-przemysłowych.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy.

### 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 (80,2 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (19,8 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszczyz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
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

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B6	
	Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:	<ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li><li>osiedli blokowych</li><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13:	<ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:	<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:	<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:	<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:	<ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6		
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:	<ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:	<ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:	<ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:	<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:	<ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:	<ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:	<ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:	<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:	<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:	<ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:	<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:	<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:	<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>korytarze tramwajowe uzupełniające</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:	<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujące obszary lub obiekty elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:	<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:	<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:	<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:	<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

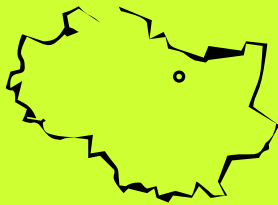
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B7

Nazwa jednostki:

Czajkowskiego Wojsko



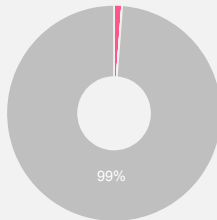
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 211 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 37 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0 ha
- tereny komunikacji 2 ha
- tereny zieleni 0,0 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 208 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 208 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Teren zamknięty infrastruktury wojskowej, ze znaczną ilością terenów zielonych, których użytkowanie jest ściśle związane z funkcją wojskową.
- Układ urbanistyczny o niskiej intensywności zabudowy, skupiający się głównie w jego południowej części, oddzielony linią kolejową od terenów zielonych w części północnej.
- Szpaler drzew, biegnący wzdłuż drogi będącej przedłużeniem ulicy Piotra Czajkowskiego, zbiornik wodny usytuowany w centralnej części zespołu zabudowy oraz obiekt sportowy stanowią istotne elementy rekreacyjno-krajobrazowe.

### Wyzwania dla jednostki:

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- W — obszary wojskowe \*\* (100,0 %)

\*\* Na obszarach wojskowych w przypadku utraty przez nie statusu terenu zamkniętego dopuszcza się wyłącznie klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ***	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P18	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B13	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B7

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występuje następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane 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</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GP główne ruchu przyspieszonego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

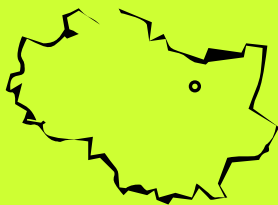
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B8

Nazwa jednostki:

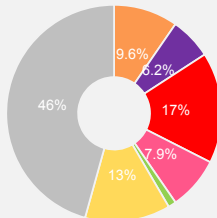
Poprzeczna



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 94 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 48 %



tereny mieszkaniowe 9 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 5 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 15 ha  
tereny komunikacji 7 ha  
tereny zieleni 1 ha  
tereny rolne 12 ha  
tereny pozostałe 42 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Niejednorodny i słabo wykształcony układ urbanistyczny, uformowany wyłącznie w zachodniej części jako zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Ważne elementy jednostki stanowią obiekty dawnej Cukrowni Wrocław przy ulicy Poprzecznej oraz zespół baraków obozu pracy przymusowej przy ulicy Sołtysowskiej.
- Potencjał wynikający z bliskiego sąsiedztwa, ważnego dla wschodniej części miasta ośrodka handlowo-usługowego Korona i Młyn Sułkowice.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ulicy Poprzecznej i alei Kanonierskiej.
- Ulice Sołtysowska i aleja Poprzeczna stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami, nawiązującego do istniejącego układu kompozycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem dawnego zespołu Cukrowni Wrocław oraz wykreowanie stref wejściowych do poszczególnych układów przestrzennych jednostki w formie podkreślających ich indywidualny charakter.
- Stworzenie kameralnych przestrzeni publicznych z usługami, w szczególności w rejonie ulicy Sołtysowskiej i alei Poprzecznej w powiązaniu ze stacją kolejową Wrocław Sołtysowice oraz wykreowanie w rejonie ulicy Przejazdowej i alei Kanonierskiej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla lokalnej społeczności.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Poprzecznej i alei Kanonierskiej.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz uzupełnienie otoczenia stacji Wrocław Sołtysowice o elementy integrujące różne środki transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych oraz przenikających strukturę całego zespołu terenów zieleni ogólnodostępnej uzupełnionych kameralnymi przestrzeniami publicznymi, w szczególności pomiędzy: sąsiednimi jednostkami, terenami zielonymi, przystankami kolejowymi, lokalnym centrum jednostki oraz obszarami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

### 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 (56,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (43,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B8
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedlowy</li> </ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność biurowa</li> </ul>
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> <li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li> </ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul>
	Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarny</li> </ul>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> </ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <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> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do wykreowania</li> </ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul>
	W jednostce występuje następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> </ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niepisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa pośrednia</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> <li>Rezerwy perspektywiczne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul>
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul>
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

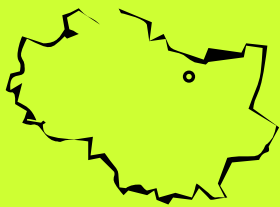
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B9

Nazwa jednostki:

Sołtysowice



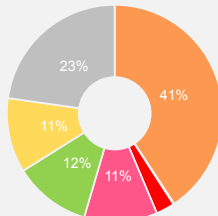
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 81 ha

liczba mieszkańców: ok. 2200 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 77 %



tereny mieszkaniowe	32 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	0,1 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	2 ha
tereny komunikacji	8 ha
tereny zieleni	9 ha
tereny rolne	9 ha
tereny pozostałe	18 ha

#### Cechy jednostki:

1. Dawna wieś o uporządkowym i krajobrazowym układzie kompozycyjnym o charakterze podmiejskiego osiedla.
2. Główne tworzywo jednostki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o różnej formie, z niewielkim udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Sąsiedztwo lasu Sołtysowickiego oraz doliny Widawy zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej oraz nabrzeżami Widawy.
5. Ulica Redycka stanowi najważniejszą oś komunikacyjną jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, podkreślenie układu przestrzennego istniejących ciągów komunikacyjnych.
2. Wzmocnienie znaczenia ulicy Redyckiej poprzez lokalizację wzdłuż niej usług podstawowych, kameralnych przestrzeni publicznych z zielenią ogólnodostępną i małą architekturą oraz wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w rejonie pętli autobusowej przy ulicach Redyckiej i Lekcyjnej.
3. Nasycenie zielenią i małą architekturą przestrzeni dróg w obszarze zabudowy po południowej stronie ulicy Redyckiej.
4. Wykreowanie wokół lasu Sołtysowickiego obszaru rekreacyjno-wypoczynkowego z usługami.
5. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz doliną Widawy.

### 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 (100,0 %)   
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]			
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B9
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul>
Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li></ul>	
Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>	
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul>
	Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>agrarny</li></ul>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul>
Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li></ul>	
Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>zespoły dzieł obronnych</li></ul>
W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul>
Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li></ul>	
Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>	
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi oraz granice odd stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul>
Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>	
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

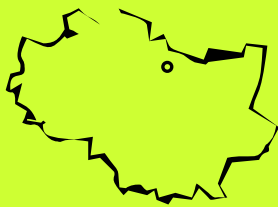
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B10

Nazwa jednostki:

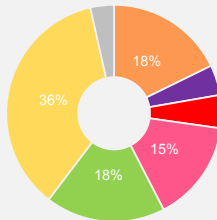
Polanowice - Poświętne



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 180 ha  
liczba mieszkańców: ok. 1500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 53 %



tereny mieszkaniowe 32 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 8 ha  
tereny mieszkaniowo-usługowe 8 ha  
tereny komunikacji 27 ha  
tereny zieleni 32 ha  
tereny rolne 65 ha  
tereny pozostałe 6 ha

### Cechy jednostki:

- Dawne wsie, których układ rozbudowano w oparciu o system sięgaczy.
- Układ funkcjonalno-przestrzenny zdominowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z niewielkim udziałem zabudowy wielorodzinnej uzupełnionej o ulicę Żmigrodzką przez kompleks przemysłowo-usługowy, Tor kolarski oraz Specjalistyczny Zespół Opieki Zdrowotnej.
- Zabudowania dawnego majątku ziemskiego (użytkowane przez ZOZ), fortu piechoty oraz Tor kolarski stanowią elementy charakterystyczne jednostki.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrodów działkowych, obszaru zieleni zlokalizowanej przy Forcie Piechoty nr 6 oraz na obszarze dawnego majątku ziemskiego. Rzeka Mokrzyca stanowi ważny element przyrodniczo-krajobrazowy.
- Ulice Żmigrodzka, Kamińskiego oraz Poświętka stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Węzeł autostradowy Wrocław Północ przy północno-zachodniej granicy jednostki zapewnia dostęp do AOW.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie lokalnego centrum w rejonie zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Kamińskiego.
- Izolacja kompleksu usługowo-przemysłowego od zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie na ich styku obszaru zieleni lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- Stworzenie w rejonie Specjalistycznego Zespołu Opieki Zdrowotnej od strony ulicy Poświętkiej przestrzeni publicznej z usługami i strefą wejściową.
- Wykreowanie przestrzeni hierarchicznie ważnej w ramach kompleksu przemysłowo-usługowego od strony ulicy Żmigrodzkiej oraz na obszarze Toru kolarskiego wraz z podkreśleniem ich stref wejściowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni ogólnodostępnej uzupełnionych kameralnymi przestrzeniami publicznymi wzdłuż rzeki Mokrzycy oraz w rejonie dawnych fortów piechoty.

### 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 (80,2 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (19,8 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B10

ZAMIESZKIWANIE	<div> <div>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div> </div> </div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div> <div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność biurowa</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div> </div> </div> </div>
ZIELEŃ	<div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div> </div> </div> </div></div></div>
RZEKI / WODA	<div> <div>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> </div> <div> <div>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarny</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div> </div> </div> </div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div> <div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzysiedlowe</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div> </div> </div>
KOMPOZYCJA	<div> <div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>zielone</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div> </div> </div> </div></div>
DZIEDZICTWO	<div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> </div> <div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>zespoły dzieł obronnych</li> </ul> </div> <div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div> </div> </div> </div></div>
MOBILNOŚĆ	<div> <div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa pośrednia</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze tramwajowe uzupełniające</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div> </div> </div> </div></div></div></div></div>
INFRASTRUKTURA	<div> <div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> </div> <div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> </div> <div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div> </div> </div> </div></div>

## Karta jednostki urbanistycznej

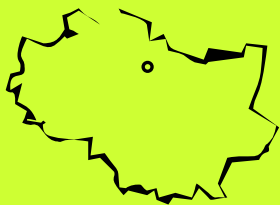
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B11

Nazwa jednostki:

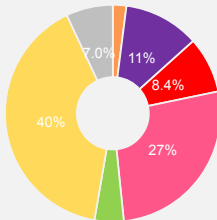
Ligota



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 233 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 29 %



- tereny mieszkaniowe 4 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 26 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 19 ha
- tereny komunikacji 62 ha
- tereny zieleni 10 ha
- tereny rolne 93 ha
- tereny pozostałe 16 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar częściowo niezagospodarowany, z potencjałem inwestycyjnym.
- Jednostka o zróżnicowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym, z występującą zabudową usługowo-przemysłową i niewielkim zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części północnej.
- Wzmocnienie znaczenia rzeki Mokrzyca jako ważnego elementu przyrodniczo-krajobrazowego, dzielącego jednostkę na część północną i południową.
- Wykorzystanie fortów piechoty jako ważnych elementów układu przestrzennego o znaczeniu historyczno-kulturalnym.
- Ulice Pelczyńska oraz Żmigrodzka stanowiące najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Od północy dostęp do AOW poprzez węzeł autostradowy Wrocław Północ, od południa dostęp do Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia. Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Osobowice.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie spójnego i czytelnego układu urbanistycznego o wiodącej funkcji przemysłowo-usługowej.
- Kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic Żmigrodzkiej, Pelczyńskiej oraz Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia oraz wykreowanie w ich obrębie przestrzeni hierarchicznie ważnych i stref wejściowych do kompleksów przemysłowo-usługowych.
- Otwarcie układu zabudowy na rzekę Mokrzycę, uzupełnienie jednostki przestrzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi wraz z systemem zieleni przenikającym całą strukturę oraz wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych.
- Wykreowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami w rejonie ulic Pelczyńskiej i Ostowej oraz wprowadzenie obszarów zieleni ogólnodostępnej o funkcji rekreacyjnej oraz izolacyjnej od terenów usługowo-przemysłowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni ogólnodostępnej uzupełnionych kameralnymi przestrzeniami publicznymi wzdłuż rzeki Mokrzyca oraz w rejonie dawnych fortów piechoty.

### 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 (92,4 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna \*\*, zielen
- U — obszary usługowe (7,6 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen

\*\* W ramach klasy przeznaczenia terenu nie dopuszcza się obiektów unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i sortowni odpadów.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W3	W4
	25m	18m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B11

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> <li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwinięcia</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>zespoły dzieł obronnych</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>korytarze tramwajowe uzupełniające</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ planowane</li> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

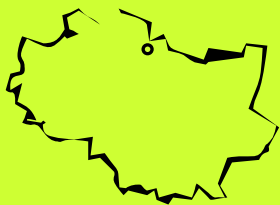
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B12

Nazwa jednostki:

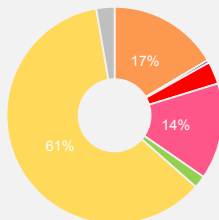
Lipa Piotrowska - Widawa



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 390 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 2500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 42 %



- tereny mieszkaniowe 64 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 13 ha
- tereny komunikacji 55 ha
- tereny zielone 7 ha
- tereny rolne 236 ha
- tereny pozostałe 10 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Struktura jednostki oparta o układ trzech wsi: ulicówki - Lipa Piotrowska, owalnicy - Pracze Widawskie i rozbudowanej wielodrożnicy - Widawa oraz nowego zespołu zabudowy wielorodzinnej w części centralnej.
- Dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o różnej formie, oraz zabudowa wielorodzinna w części centralnej.
- Układ dawnej wsi Pracze Widawskie o kształcie wrzeciona, z dominantą kościoła p.w. św. Anny, stanowi ważny element przestrzenny.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozległych terenów zieleni ogólnodostępnej w dolinie Widawy jako elementu przyrodniczo-krajobrazowego.
- Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym w rejonie ulicy Kminkowej.
- Ulice Pelczyńska, Kominiarska i Sułowska stanowiące najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Przy południowo-wschodniej granicy jednostki ostęp do AOW poprzez węzeł autostradowy Wrocław Północ. Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Osobowice.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu ulicówki wsi Lipa Piotrowska, zminimalizowanie podłączeń komunikacyjnych do ulicy Pelczyńskiej, utrzymanie układu owalnicy wsi Pracze Widawskie oraz w miejscach styku układów dawnych wsi z zabudową wielorodzinną dopasowanie wysokości zabudowy, wprowadzanie zieleni, przestrzeni publicznych i usługowych jako stref przejściowych.
- Wykreowanie lokalnych centrów w rejonach: owalnicy dawnej wsi Pracze Widawskie, skrzyżowania ulic: Księgarskiej z Sułowską, Pelczyńskiej z Tymiankową oraz w obszarze zabudowy wielorodzinnej, jako elementów spajających i integrujących.
- Podkreślenie znaczenia ważnych osi kompozycyjnych ulic Pelczyńskiej, Kominiarskiej, Sułowskiej, Księgarskiej oraz Kminkowej oraz wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, doliną Widawy oraz miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym.
- Podkreślenie znaczenia cieków wodnych, w tym doliny Widawy, jako elementów krajobrazowych oraz stworzenie wzdłuż nich sieci powiązań pieszych i rowerowych z przestrzemi publicznymi i zielenią wraz z wykreowaniem stref wejściowych w rejonie ulic Fryzerskiej z Sułowską oraz Zduńską.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Kminkowej.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe i uzupełnienie stacji Wrocław Osobowice o elementy integracji różnych środków transportu.

### 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 (87,3 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (12,7 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	
P10	20	30	50	35	w mpzp
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	40	w mpzp
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B12

ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>agrarne</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zaktócenia - dysharmonia obiektów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinęcia</li><li>do wykreowania</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>stanowiska archeologiczne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>obiekty nowożytny twierdzy Wrocław</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>A autostrady</li><li>S ekspresowe</li><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

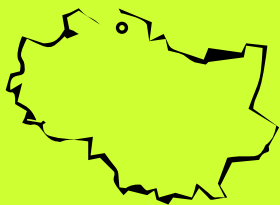
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B13

Nazwa jednostki:

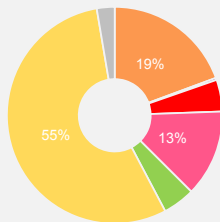
Świniary



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 95 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 41 %



- tereny mieszkaniowe 18 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,3 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha
- tereny komunikacji 12 ha
- tereny zieleni 4 ha
- tereny rolne 52 ha
- tereny pozostałe 2 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny o charakterze odizolowanej wsi z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej i willowej oraz zabudową zagrodową.
- Ulice Zajączkowska i Pęgowska stanowiące główny trzon kompozycyjno-funkcjonalny całego zespołu oraz najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.
- Obiekty dawnego zespołu młynów przy ulicy Zarzeczce oraz zespół pałacowy Stolbergów stanowią ważne elementy jednostki.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej. Sąsiedztwo doliny Widawy, szpaler drzew wzdłuż ulicy Mikory oraz zbiornik wodny stanowią ważne elementy przyrodniczo-krajobrazowe.
- Ulice Zajączkowska i Pęgowska stanowiące najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Świniary.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wzbogacenie jednostki o usługi podstawowe, m.in. usługi handlu i kultury, szczególnie w rejonie ulic Zajączkowskiej i Pęgowskiej.
- Wykreowanie w rejonie skrzyżowań ulicy Pęgowskiej z ulicami: Dalimira, Zalipie oraz Zaziębie przestrzeni publicznych z usługami i zielenią podkreślających indywidualny charakter jednostki.
- Wzmocnienie znaczenia zespołu pałacowego Stolbergów oraz obiektów dawnego zespołu młynów przy ulicy Zarzeczce i nadanie im usługowo-rekreacyjnego charakteru w powiązaniu z doliną rzeki Widawy.
- Wzmocnienie rekreacyjnego charakteru ulicy Mikory, wykreowanie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących tereny zabudowy z obszarami doliny rzeki Widawy, terenami zieleni, miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym i sąsiednimi jednostkami.
- Zintegrowanie różnych środków transportu w obrębie stacji kolejowej Wrocław Świniary.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B13

ZAMIESZKIWANIE	<div>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B13</div> <div>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> </div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>przódniczy</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> </div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> </div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

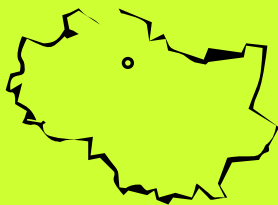
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B14

Nazwa jednostki:

Rędzin Port



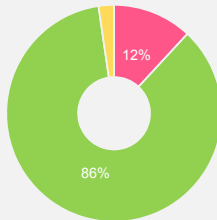
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 127 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 1 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0 ha
- tereny komunikacji 15 ha
- tereny zieloni 108 ha
- tereny rolne 2 ha
- tereny pozostałe 0 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar niezagospodarowany, z potencjałem inwestycyjnym.
- Położenie na zachodnim brzegu Odry, zapewnia dobrym dostępem do nabrzeża.
- Sąsiedztwo lasu Osobowickiego zapewniające kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej o charakterze krajobrazowo-przyrodniczym i izolacyjnym.
- W granicach jednostki przebiega fragment Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Dostęp do transportu kolejowego zapewnia stacja Wrocław Osobowice.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej, ze szczególnym wykorzystaniem potencjału nabrzeża Odry dla lokalizacji Nowego Portu Miejskiego.
- Otwarcie układu zabudowy na rzekę Trzciankę, uzupełnienie jednostki przestrzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi wraz z systemem zieleni przenikającym całą strukturę oraz wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych, przestrzeni publicznych z zielenią przez wykorzystanie przyrodniczo-rekreacyjnego potencjału rzeki Trzcianki oraz sąsiedztwa lasu Osobowickiego.
- Wzmocnienie powiązań transportowych z AOW oraz zintegrowanie różnych środków transportu w obrębie stacji kolejowej Wrocław Osobowice.

### 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 (50,2 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni
- IS — obszary specjalne (49,8 %)  
klasy przeznaczeń: infrastruktura specjalna , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , przemysł , infrastruktura , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

W3

25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B14

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o duże działalności gospodarcze</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o aktywności gospodarczej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 10::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Port Miejski - obszar perspektywiczny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występuje następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o strefy ekspozycji grodzisk</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> <li>o korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A autostrady</li> <li>o GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>o G główne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą 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</li> <li>o C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

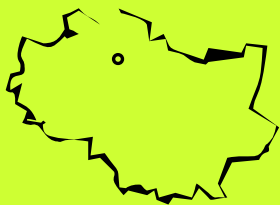
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B15

Nazwa jednostki:

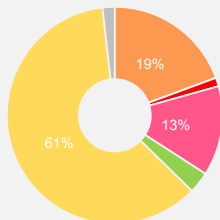
Rędzin



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 46 ha  
liczba mieszkańców: ok. 200 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 34 %



tereny mieszkaniowe 8 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,6 ha  
tereny komunikacji 6 ha  
tereny zieleni 1 ha  
tereny rolne 28 ha  
tereny pozostałe 0,8 ha

#### Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny o charakterze odizolowanej wsi wielodrożnicy z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudową zagrodową.
- Główną oś kompozycyjną jednostki stanowi ulica Wędkarzy, wzdłuż której skupiona jest zabudowa oraz centralny plac z przystankiem komunikacji miejskiej na skrzyżowaniu ulic Wędkarzy, Łyżwiarzy i Piłkarzy.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, przydrożnych alei oraz śródpolnych zadrzewień. Sąsiedztwo lasu Rędzińskiego zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej.
- Pomnik poległych w I wojnie światowej zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ulic Szachistów i Osobowickiej stanowi ważny element jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego wsi i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z szczególnym uwzględnieniem charakteru zabudowy zagrodowej.
- Wykreowanie lokalnego centrum w rejonie placu przy ulicy Wędkarzy, powiązanego z obszarem skrzyżowania z ulicą Siatkarzy, jako przestrzeni publicznej z usługami, zielenią oraz zintegrowanym w obszarze placu przystankiem komunikacji publicznej.
- Podkreślenie w układzie przestrzennym rejonu skrzyżowania ulic Wędkarzy i Szachistów i wyeksponowanie pomnika poległych w I wojnie światowej.
- Wzbogacenie jednostki o usługi podstawowe, m.in. usługi handlu i kultury, szczególnie w rejonie ulicy Wędkarzy.
- Wzmocnienie znaczenia i powiązanie jednostki z lasem Rędzińskim, będącym ważną przestrzenią przyrodniczo-rekreacyjną.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieleń	
B3	40	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B15

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

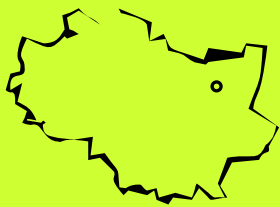
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B16

Nazwa jednostki:

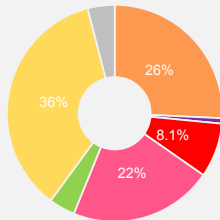
Psie Pole Centrum



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 116 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 5000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 69 %



tereny mieszkaniowe 29 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,9 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 9 ha  
tereny komunikacji 24 ha  
tereny zieleni 4 ha  
tereny rolne 41 ha  
tereny pozostałe 4 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Jednostka o charakterze dawnego małego miasteczka, ze zróżnicowanym układem funkcjonalno-przestrzennym, przeważającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną w formach kamienic z usługami, bloków wielorodzinnych oraz willi.
- Trójkątny rynek wraz z ulicą Bolesława Krzywoustego w centrum założenia, otoczone zwartą zabudową kamienicową z usługami.
- Jedenastokondygnacyjny blok zlokalizowany przy rondzie Lotników Polskich stanowi dominantę jednostki, a zarazem zaburzenie tworzywa kompozycyjnego.
- Układ komunikacyjny osiedla oparty na ulicy Bolesława Krzywoustego, Bierutowskiej, Kiełczowskiej, Gorlickiej oraz alei Jana III Sobieskiego. Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Osobowice.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w południowej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, ze szczególnym podkreśleniem charakteru dawnego miasteczka.
- Wzmocnienie znaczenia rynku wraz z ulicą Bolesława Krzywoustego jako lokalnego centrum, oraz zmniejszenie roli ronda Lotników Polskich w strukturze kompozycyjno-przestrzennej osiedla oraz zmniejszenie roli ronda Lotników Polskich w strukturze kompozycyjno-przestrzennej osiedla.
- Rozbudowa systemu przestrzeni publicznych, zieleni ogólnodostępnej, usług podstawowych oraz usług wyższego rzędu, w szczególności w rejonie rynku i ulicy Bolesława Krzywoustego.
- Wykreowanie przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących centrum Psiego Pola, z doliną rzeki Widawy oraz stacją kolejową Wrocław Psie Pole, zespołem zabudowy przy ul. mjr. Piwnika-Ponurego, miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym oraz stworzenie stref wejściowych wyposażonych w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Wzmocnienie funkcjonalności i rangi dworca kolejowego Wrocław Psie Pole oraz jego otoczenia poprzez jego wzbogacenie o elementy integrujące różne środki transportu i poprawę powiązań z układem kompozycyjnym osiedla.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w południowej 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:

- M — obszary mieszkaniowe (77,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (23,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4	18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B5	35	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>małomiasteczkowy</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 wskazany 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 wyznaczony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ulice handlowe</li></ul> <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 wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaninowy</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzysiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwnięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</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 obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li></ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li><li>rdzeń małomiasteczkowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

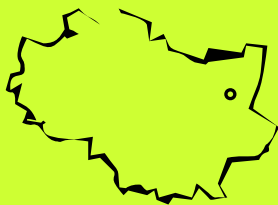
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B17

Nazwa jednostki:

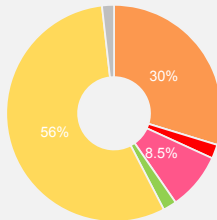
Zgorzelisko



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 127 ha  
liczba mieszkańców: ok. 1700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 56 %



- tereny mieszkaniowe 37 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 2 ha
- tereny komunikacji 10 ha
- tereny zieleni 2 ha
- tereny rolne 71 ha
- tereny pozostałe 2 ha

#### Cechy jednostki:

- Dawna wieś o układzie widlicowym, rozbudowana o prostokreślną siatkę ulic z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, szeregową oraz willową.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiedztwo doliny Widawy zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej oraz stanowi element przyrodniczo-krajobrazowy.
- Ulica Tarasa Szewczeki jako główna oś komunikacyjna jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie w rejonie skrzyżowania ulic Miejskiej, Kowieńskiej i Tarasa Szewczeki przestrzeni publicznej służącej integracji społecznej, wyposażonej w usługi i zieleni.
- Wykreowanie systemu przestrzeni publicznych z usługami i zielenią, jako elementów przenikających strukturę jednostki, szczególnie w rejonie skrzyżowań ulicy Tarasa Szewczeki z ulicami Litewską, Miejską i Kowieńską oraz Mrozną.
- Wykreowanie systemu powiązań pieszych i rowerowych łączących tereny zabudowy z obszarem doliny Widawy wraz ze stworzeniem stref wejściowych na tereny rekreacyjne, wyposażonych w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Wzmocnienie znaczenia ulicy Tarasa Szewczeki jako ważnego elementu w sieci komunikacyjnej i kompozycyjnej jednostki oraz wzmocnienie rekreacyjnego charakteru ulicy Nabrzeżnej.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]			
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieleń	
B3	40	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B17

ZAMIESZKIWANIE	<div> <div> Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4 </div> </div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div> <div> Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5 </div> </div>
ZIELEŃ	<div> <div> Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6 </div> </div>
RZEKI / WODA	<div> <div> Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> </div> <div> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowy</li> <li>sportowo-rekreacyjny</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7 </div> </div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div> <div> Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8 </div> </div>
KOMPOZYCJA	<div> <div> W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do wykreowania</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9 </div> </div>
DZIEDZICTWO	<div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> </div> <div> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> </div> <div> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10 </div> </div>
MOBILNOŚĆ	<div> <div> Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11 </div> </div>
INFRASTRUKTURA	<div> <div> Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> </div> <div> Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> </div> <div> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12 </div> </div>

## Karta jednostki urbanistycznej

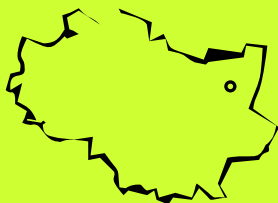
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B18

Nazwa jednostki:

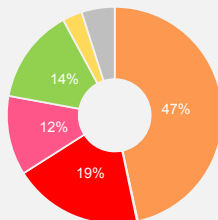
Psie Pole Wschód



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 58 ha  
liczba mieszkańców: ok. 10500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 95 %



tereny mieszkaniowe 26 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 11 ha  
tereny komunikacji 6 ha  
tereny zieleni 8 ha  
tereny rolne 1 ha  
tereny pozostałe 2 ha

#### Cechy jednostki:

1. Jednorodny układ urbanistyczny, z dominującą zabudową mieszkaniową blokową.
2. Zabudowa w formie kompozycji punktowej oraz liniowej w układzie północ-południe i wschód-zachód.
3. Zespół obiektów Lotniczych Zakładów Naukowych przy ulicy Kielczowskiej stanowi ważny element jednostki.
4. Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, nasycona zielenią międzyblokową oraz zielenią w postaci skwerów.
5. Ulice Litewska i Kielczowska stanowiące główne osie komunikacyjne jednostki.
6. Obszar rozwoju o wzmószonym ruchu inwestycyjnym w zachodniej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi, szczególnie w rejonie ulicy Poleskiej, z zachowaniem przestrzeni międzyblokowych dla realizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
2. Wzmocnienie znaczenia ulicy Poleskiej poprzez wykreowanie wzdłuż jej przebiegu przestrzeni publicznych z usługami i zielenią jako elementów spajających i integrujących poszczególne obszary zabudowy mieszkaniowej.
3. Wykreowanie systemu powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy poszczególnymi zespołami mieszkaniowymi, ulicami Litewską i Kielczowską oraz Żmudzką, Poleską i Gorlicką.
4. Wprowadzenie w rejonie ulic Litewskiej, Inflackiej, Żmudzkiej oraz Kielczowskiej terenów zieleni ogólnodostępnej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
5. Wzbogacenie obsługi komunikacją zbiorową poprzez rozwój transportu szynowego.
6. Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w zachodniej 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 (100,0 %)   
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W2	40m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B18

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedlowy</li> <li>osiedli blokowych</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

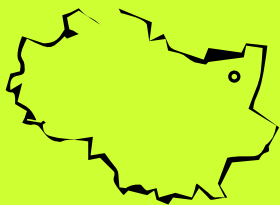
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B19

Nazwa jednostki:

Psie Pole Przemysłowe



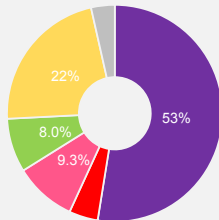
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 175 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 87 %



tereny mieszkaniowe	0,0 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	92 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	7 ha
tereny komunikacji	16 ha
tereny zielone	14 ha
tereny rolne	39 ha
tereny pozostałe	6 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Zespół obiektów o funkcji przemysłowej, magazynowej i usługowej.
- Obszar częściowo niezagospodarowany, z potencjałem inwestycyjnym.
- Ważnymi elementami jednostki jest zespół obiektów dawnego zakładu PZL Hydral o spójnym i czytelnym układzie przestrzennym oraz obszar dawnego magazynu amunicji.
- Dobra dostępność do komunikacji kołowej. Ulice Bierutowskiej i Kielczowskiej stanowiące główne osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesu o wysokim standardzie.
- Zachowanie układu i charakteru zespołu obiektów dawnego zakładu PZL Hydral oraz podkreślenie go poprzez wykreowanie przestrzeni hierarchicznie ważnej, stanowiącej centrum założenia kompozycyjnego jednostki.
- Powiązanie zespołu obiektów dawnego zakładu PZL Hydral z nową strukturą przestrzenną poprzez wprowadzenie systemu powiązań pieszych i rowerowych, terenów zielonych przenikających jednostkę, szczególnie w rejonie ulic Bierutowskiej i Kielczowskiej.
- Wykreowanie w obrębie ulic Bierutowskiej i Kielczowskiej przestrzeni publicznych oraz stref wejściowych do poszczególnych kompleksów przemysłowo-usługowych.

### 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 (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego		Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
W3		Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
		25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

		Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]			
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo			
Symbol obszaru wskaźnikowego	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego		Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7		nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B19

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany 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 wyznaczony 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 wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> <li>działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li> <li>duże działalności gospodarcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <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 rozwinięcia</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ planowane</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elektrociepłownie</li> <li>stacje gazowe wysokiego ciśnienia</li> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> <li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

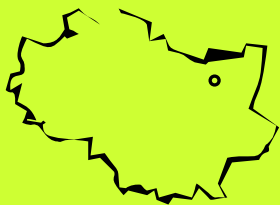
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B20

Nazwa jednostki:

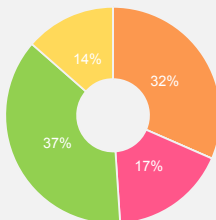
Piwnika-Ponurego



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 12 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 600 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 63 %



tereny mieszkaniowe 3 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0 ha  
tereny komunikacji 2 ha  
tereny zieleni 4 ha  
tereny rolne 1 ha  
tereny pozostałe 0 ha

\* w tym 0,5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny historycznego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o otwartym prostokreślnym układzie kompozycyjnym.
- Aleja Jana III Sobieskiego i linia kolejowa stanowiące barierę funkcjonalno-przestrzenną w kierunku centrum Psiego Pola.
- Przeważająca ilość zieleni w postaci ogrodów działkowych, a także zieleni osiedlowa ze skwerem w strefie wejściowej oraz szpalerami drzew wzdłuż ulicy mjr. Jana Piwnika-Ponurego.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie lokalnego centrum jako przestrzeni publicznej służącej integracji społecznej, wyposażonej w usługi i zieleni.
- Wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych oraz stworzenie terenów zieleni ogólnodostępnej, w szczególności w rejonie ulicy mjr. Piwnika-Ponurego.
- Powiązanie funkcjonalno-przestrzenne jednostki z centrum Psiego Pola oraz ze stacją kolejową Wrocław Psie Pole, w szczególności za pomocą systemu ciągów pieszych i rowerowych.
- Kompleksowe rozwiązanie układu komunikacyjnego o minimalnej terenochłonności, z priorytetem dla komunikacji pieszej i przestrzeniami publicznymi.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P11	18	25	40	25	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	40	w mpzp	20
B3			

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce B20 Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ kameralny</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZĘKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ mieszkaniowy</li></ul>
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ lokalne centra</li><li>◦ przestrzenie lokalne</li><li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ do rozwinięcia</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li></ul> Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze kolejowe istniejące</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

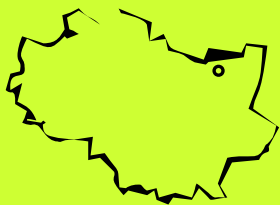
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B21

Nazwa jednostki:

Zakrzów Przemysłowy



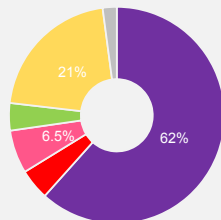
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 73 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 74 %



tereny mieszkaniowe	0 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	44 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	3 ha
tereny komunikacji	4 ha
tereny zieleni	3 ha
tereny rolne	15 ha
tereny pozostałe	1 ha

\* w tym 0,2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Zespół obiektów o funkcji przemysłowej, magazynowej i usługowej.
- Obiekty dawnej Fabryki Papieru przy ulicy Przedwiośnie oraz zespół obiektów dawnego Browaru Zakrzów stanowią ważne elementy jednostki.
- Rzeka Dobra zapewniająca kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej o charakterze krajobrazowo-przyrodniczym i izolacyjnym.
- Dostępność do komunikacji kołowej poprzez ulicę Bora Komorowskiego oraz transportu kolejowego przez stację Wrocław Zakrzów.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej.
- Podkreślenie rangi obiektów dawnej Fabryki Papieru i obiektów dawnego Browaru Zakrzów w układzie przestrzennym jednostki poprzez wyeksponowanie ich od strony ulicy Przedwiośnie, uporządkowanie układu przestrzennego, nadanie odpowiedniej funkcji i wykreowanie przestrzeni centralnej.
- Zagospodarowanie obszaru wzdłuż rzeki Dobrej ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi z zielenią oraz ciągami pieszymi i rowerowymi.
- Wzmocnienie usługowego charakteru ulicy Bora-Komorowskiego.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieleń	
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B21

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziaływuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziaływuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przestrzenie lokalne</li> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o rozwinięcia widokowe</li> <li>o osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> <li>o korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o GPZ istniejące</li> <li>o istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o przepompownie ścieków główne istniejące</li> <li>o główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

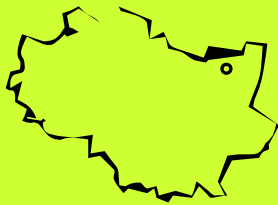
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B22

Nazwa jednostki:

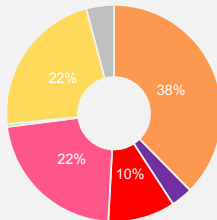
Zakrzów Centrum



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 133 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 3900 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 93 %



- tereny mieszkaniowe 49 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 4 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 13 ha
- tereny komunikacji 29 ha
- tereny zieleni 0,5 ha
- tereny rolne 29 ha
- tereny pozostałe 5 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Dawna wieś, o układzie "palczastym", z głównym trzonem w postaci ulicy Okulickiego, rozbudowana o nową strukturę opartą na geometrycznej siatce ulic.
- Zróżnicowany układ funkcjonalno-przestrzenny zdominowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, z niedużym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Stoczniovej i Okulickiego. W południowej części dominują obiekty magazynowo-składowe.
- Jedenastokondygnacyjny blok zlokalizowany przy ulicy Stoczniovej stanowi dominantę, a zarazem zaburzenie tworzywa kompozycyjnego osiedla.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w postaci skwerów.
- Dobra dostępność do komunikacji kołowej przez aleję Jana III Sobieskiego oraz transportu kolejowego przez stację Wrocław Psie Pole. Aleja Jana III Sobieskiego i linia kolejowa stanowią barierę funkcjonalno-przestrzenną w kierunku centrum Psiego Pola.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie lokalnego centrum w obszarze skrzyżowania ulic Okulickiego, Stoczniovej i Zatorskiej oraz wzmocnienie usługowego charakteru obszaru wzdłuż alei Jana III Sobieskiego z uzupełnieniem zielenią i terenami rekreacyjnymi.
- Wzmacnianie istniejących i kreowanie nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz podkreślenie w układzie przestrzennym zieleni zlokalizowanej wzdłuż ulicy Królewskiej.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych łączących lokalne centrum w rejonie Okulickiego z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi i usługowymi oraz stacją kolejową Wrocław Psie Pole.
- Dopasowanie wysokości zabudowy oraz kreowanie zieleni o charakterze izolacyjnym, obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych i usługowych w formie stref przejściowych na stykach zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej.
- Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy, w tym także wzmocnienia stacji kolejowej Wrocław Psie Pole jako miejsca przesiadkowego o funkcji miejsko-aglomeracyjnej.

### 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 (80,7 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (19,3 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B22	
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność produkcyjna</li></ul>	
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>agrarne</li></ul>	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>planowana linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

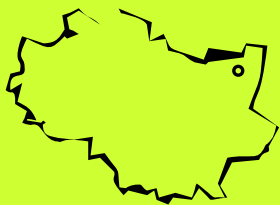
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B23

Nazwa jednostki:

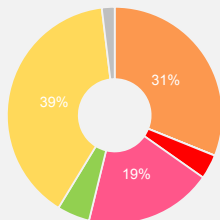
Zakrzów Wschodni



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 92 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 6400 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 60 %



tereny mieszkaniowe 28 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 3 ha  
tereny komunikacji 17 ha  
tereny zieleni 4 ha  
tereny rolne 36 ha  
tereny pozostałe 1 ha

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

### Cechy jednostki:

- Zróżnicowany układ urbanistyczny o jednorodnej skali i funkcji zabudowy z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną blokową w formie otwartych kwartałów.
- W północnej części jednostki obszar częściowo niezainwestowany o dużym potencjale inwestycyjnym.
- Jednostka wyposażona w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej oraz nasycona zielenią międzyblokową.
- Aleja Jana III Sobieskiego i linia kolejowa stanowią barierę funkcjonalno-przestrzenną utrudniającą komunikację z centrum Psiego Pola.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki.
- Dobra dostępność do komunikacji kołowej przez aleję Jana III Sobieskiego oraz transportu kolejowego przez stację Wrocław Psie Pole.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru pomiędzy ulicą Odolanowską i Zatorską.
- Wykreowanie lokalnego centrum jednostki w rejonie ulicy Królewskiej wyposażonego w usługi, przestrzenie publiczne, zieleni oraz przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkową. Podkreślenie znaczenia terenu zieleni ogólnodostępnej w rejonie ulicy Królewskiej, alei Jana III Sobieskiego oraz ulic Wilanowskiej i Zatorskiej jako obszaru rekreacyjno-wypoczynkowego.
- Stworzenie w rejonie ulicy Zatorskiej nowej tkanki urbanistycznej wyposażonej w system przestrzeni publicznych z ogólnodostępną zielenią i usługami podstawowymi.
- Wykreowanie systemu powiązań pieszych i rowerowych łączących ze sobą przestrzenie publiczne, w tym lokalne centrum w rejonie ulicy Królewskiej, z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi i usługowymi jednostki oraz obszarem stacji kolejowej Wrocław Psie Pole. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
- Wzmocnienie roli transportu szynowego w obsłudze jednostki, m.in. poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wykreowanie miejsca na nowy przystanek kolejowy wraz z elementami integrującymi różne środki transportu.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3		25m
W4		18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B23

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedlowy</li> <li>osiedli blokowych</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 wskazany 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 wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

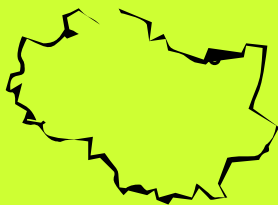
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B24

Nazwa jednostki:

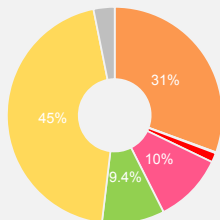
Pawłowice



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 138 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 2000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 64 %



tereny mieszkaniowe 42 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,2 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 2 ha  
tereny komunikacji 14 ha  
tereny zieleni 13 ha  
tereny rolne 63 ha  
tereny pozostałe 4 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny dawnej wsi o charakterze podmiejskiego osiedla.
- Dominującą formę zagospodarowania terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i willowa.
- Jednostka zaopatrzona w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej, nasycona zielenią w postaci ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Charakterystyczna aleja drzew wzdłuż ulicy Starodębowej, Staw Pawłowicki przy ulicy Jeziorowej oraz sąsiadujący Las Pawłowicki stanowią ważne elementy kompozycyjne oraz przyrodniczo-krajobarazowe jednostki.
- Sąsiedztwo Pałacu Kornów stanowi ważny element historyczno-kulturowy.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację kolejową Wrocław Pawłowice.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie systemu przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi i zieleni, szczególnie w rejonie skrzyżowań ulic Przedwiośnie i Starodębowej, Pawłowickiej i Daliowej oraz Pawłowickiej, Złotej Lili i Jeziorowej.
- Podkreślenie znaczenia roli stawu Pawłowickiego, poprzez wykreowanie w jego obszarze przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych, łączących ze sobą przestrzenie publiczne, tereny usługowe, zieleni i rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym obszary stawu i lasu Pawłowickiego, oraz stację kolejową Wrocław Pawłowice.
- Wzmocnienie znaczenia zespołu pałacowego Kornów, jako ważnego elementu historyczno-kulturowego osiedla, poprzez wykorzystanie, w powiązaniu z lasem Pawłowickim, jego usługowo-rekreacyjnego charakteru.
- Wzmocnienie roli transportu kolejowego poprzez uzupełnienie otoczenia stacji kolejowej w elementy integrujące różne środki transportu.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B24

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B24</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>agrarny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>strefy ekspozycji grodzisk</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>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 miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

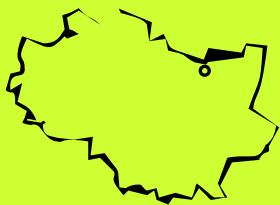
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B25

Nazwa jednostki:

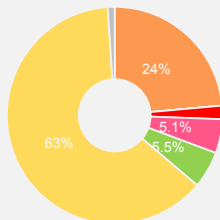
Kłokoczyce



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 58 ha  
liczba mieszkańców: ok. 400 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 60 %



tereny mieszkaniowe	13 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	0,0 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	1 ha
tereny komunikacji	2 ha
tereny zieleni	3 ha
tereny rolne	36 ha
tereny pozostałe	0,6 ha

#### Cechy jednostki:

- Jednorodny i uporządkowany układ urbanistyczny o charakterze odizolowanej wsi z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej.
- Główną oś kompozycyjną jednostki stanowi ulica Kłokoczycka, wzdłuż której skupiona jest zabudowa oraz centralny plac z przystankiem komunikacji miejskiej.
- Rozbudowana sieć kanałów i rowów melioracyjnych, łączących się z rzekami Dobrą i Widawą, jako ważny element przyrodniczo-krajobrazowy.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przydrożnych alei oraz śródpolnych zadrzewień.
- Sąsiedztwo doliny Widawy zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej oraz stanowi ważny element przyrodniczo-krajobrazowy.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie przestrzeni publicznej z usługami, zielenią oraz zintegrowanym w obszarze placu przystankiem komunikacji publicznej.
- Wzbogacenie jednostki o usługi podstawowe, m.in. usługi handlu i kultury, szczególnie w rejonie ulicy Kłokoczyckiej.
- Wykreowanie przestrzeni publicznych i rekreacyjno-wypoczynkowych, szczególnie w rejonie skrzyżowania ulic Białych Goździków i Kłokoczyckiej.
- Wykreowanie, z wykorzystaniem rozbudowanej sieci kanałów i rowów melioracyjnych, powiązań pieszych i rowerowych łączących tereny zabudowy z doliną Widawy, przestrzeniami publicznymi, terenami zieleni, sąsiednimi jednostkami.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B25
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>sielski</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul>
	Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li><li>agrarny</li></ul>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzeń lokalne</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

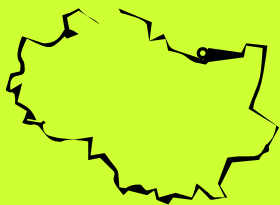
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

B26

Nazwa jednostki:

Węzeł Pawłowicki



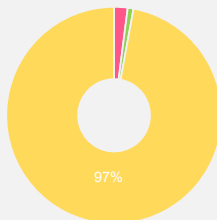
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 56 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: - %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0 ha
- tereny komunikacji 1 ha
- tereny zieleni 0,5 ha
- tereny rolne 54 ha
- tereny pozostałe 0 ha

\* w tym 0,3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Teren niezagospodarowany, o dużym potencjale inwestycyjnym.
- Sąsiedztwo węzła autostradowego Wrocław Psie Pole zapewnia dostęp do AOW.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej.
- Wykreowanie spójnego i czytelnego układu kompozycyjnego wyposażonego w ogólnodostępne przestrzenie publiczne z zielenią, szczególnie w części wschodniej.
- Obudowanie obszaru węzła autostradowego Wrocław Psie Pole oraz wykreowanie w jego rejonie przestrzeni hierarchicznie ważnych oraz stref wejściowych do poszczególnych kompleksów przemysłowo-usługowych.
- Wykreowanie nowej bramy do miasta.

### 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 (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

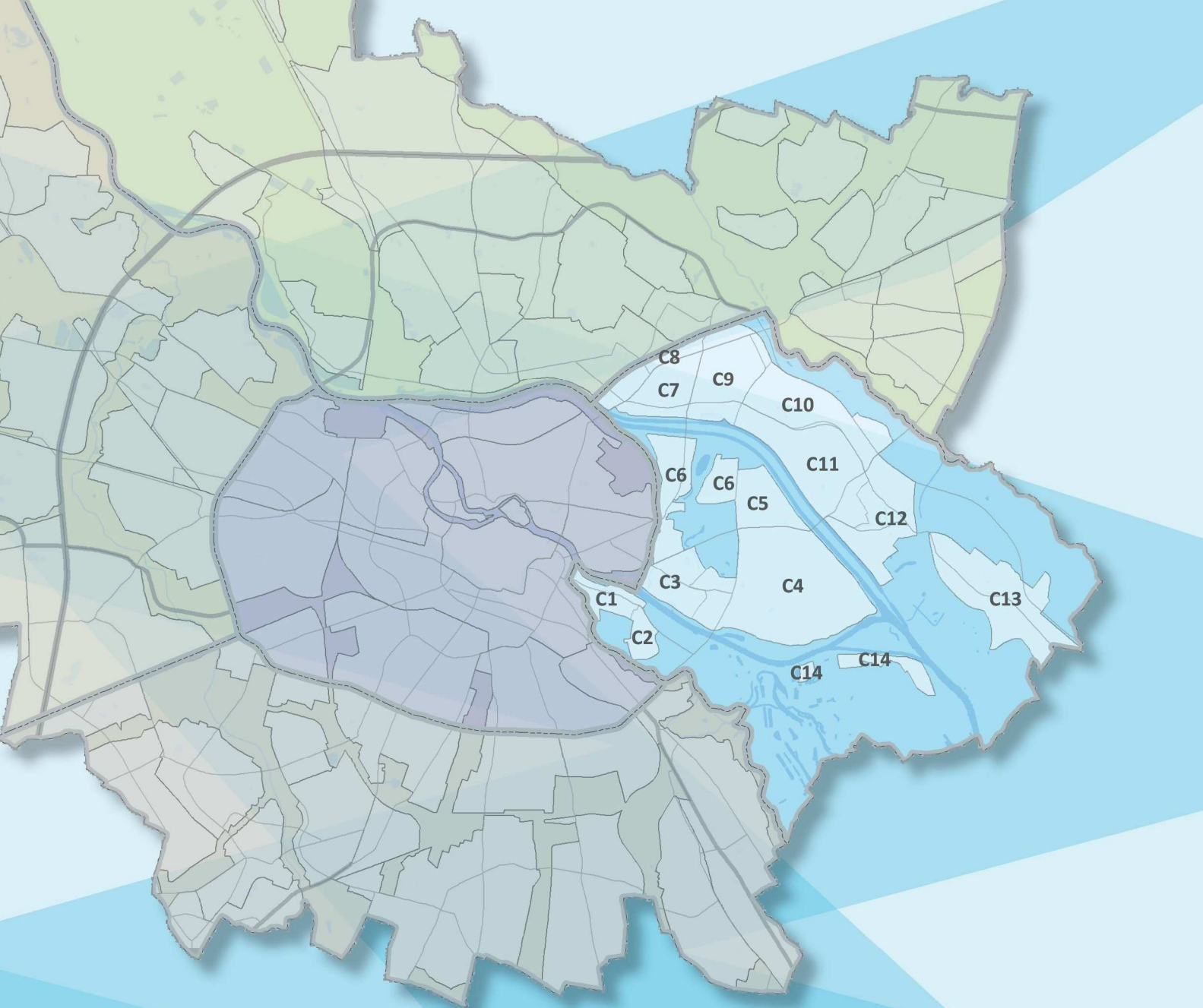
##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce B26

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> </ul> <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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki przestrzeni publicznych</p> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do wykreowania</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rezerwy perspektywiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>



## DZIELNICA URBANISTYCZNA WSCHÓD

C1 Na Grobli  
C2 Rakowiec  
C3 Hala Stulecia-ZOO  
C4 Biskupin-Bartoszewice  
-Dąbie-Sępólno  
C5 Pola Marsowe  
C6 Zacisze-Zalesie  
C7 Kromera-Brücknera

C8 Kromera-Krzywoustego  
C9 Kowale Ptasie  
C10 Kowale  
C11 Kowale Przemysłowe  
C12 Swojczyce  
C13 Strachocin-Wojnów  
C14 Opatowice



## Karta jednostki urbanistycznej

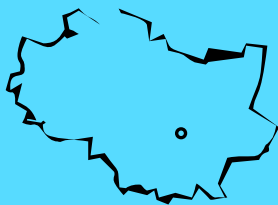
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C1

Nazwa jednostki:

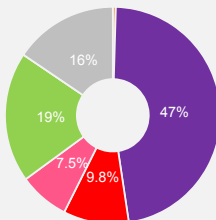
Na Grobli



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 44 ha  
liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 99 %



- tereny mieszkaniowe 0,2 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 21 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha
- tereny komunikacji 3 ha
- tereny zieleni 8 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 7 ha

#### Cechy jednostki:

- Obszar położony pomiędzy rzekami Odłą i Oławą, w niewielkiej odległości od centrum miasta.
- Układ przestrzenny zdeterminowany przez obiekty związane z produkcją wody, centrum wiedzy o wodzie - Hydropolis oraz niewielkim ośrodkiem akademickim.
- Główny trzon kompozycyjny stanowi ul. Na Grobli, przy której znajduje się dominanta - wieża ciśnień.
- Połączenie z kampusem Politechniki Wrocławskiej kolejką gondolową.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie powiązań z nadrzecznymi terenami zieleni oraz utrzymanie kładki Zwierzynieckiej i kolejki gondolowej jako elementów spajających z obszarami po przeciwnej stronie Odry.
- Wzbogacenie działalności edukacyjno – poznawczych związanych z wodą oraz utrzymanie ośrodka akademickiego Politechniki Wrocławskiej.
- Rozwój działalności rekreacyjno – turystycznych związanych z rzekami Odłą i Oławą.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zielen

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4	18m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C1

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność gospodarcza na obszarach śródmiejskich</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li> </ul> <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 następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> <li>sportowo-rekreacyjna Oława</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> <li>sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>przepompownie ścieków główne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>zakłady uzdatniania wody</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

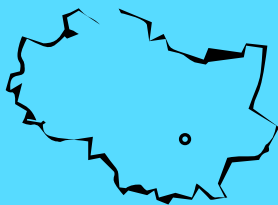
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C2

Nazwa jednostki:

Rakowiec



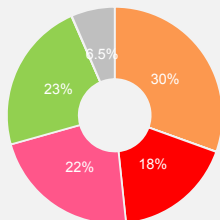
Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 31 ha

liczba mieszkańców: ok. 500 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 74 %



- tereny mieszkaniowe 9 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 5 ha
- tereny komunikacji 6 ha
- tereny zieleni 7 ha
- tereny rolne 0,0 ha
- tereny pozostałe 2 ha

Cechy jednostki:

- Dawna wieś zlokalizowana pomiędzy rzekami Odrą i Oławą.
- Układ przestrzenny wpisany w przebieg grobli i wałów zdominowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część południową i wschodnią stanowią ogrody działkowe. Na północy zlokalizowany jest Instytut Niskich Temperatur i Badań Strukturalnych PAN.
- Sąsiedztwo Lasu Rakowieckiego, rzek Odry i Oławy oraz kładki Zwierzynieckiej zapewnia kontakt z rozległymi terenami zieleni ogólnodostępnej i nadodrzańskimi bulwarami Wielkiej Wyspy.
- Osie komunikacyjne i główny trzon kompozycyjny jednostki stanowią ulica Na Niskich Łąkach o charakterze alejowym i ulica Rakowiecka.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Wzmocnienie charakteru alejowej ulicy Na Niskich Łąkach i uzupełnienie go w kierunku Lasu Rakowieckiego i terenów nadodrzańskich.
- Wykreowanie przestrzeni lokalnej jako centrum integracji mieszkańców na skrzyżowaniu ulic Rakowieckiej i Na Niskich Łąkach.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C2	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZĘKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li><li>sportowo-rekreacyjna Oława</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>widoki chronione</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa centralna</li><li>strefa śródmiejska</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

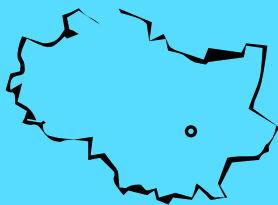
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C3

Nazwa jednostki:

Hala Stulecia - ZOO



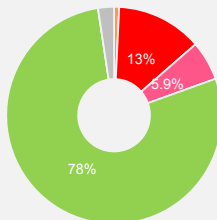
Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 74 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 99 %



- tereny mieszkaniowe 0,6 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 9 ha
- tereny komunikacji 4 ha
- tereny zielone 57 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 1 ha

Cechy jednostki:

- Obszar położony w południowo-zachodniej części Wielkiej Wyspy, w Parku Szczytnickim, w otoczeniu terenów rekreacyjnych nad Odrą i terenów zieleni, w tym dużego kompleksu Parku Szczytnickiego.
- Kompleks zabudowy obejmujący historyczne założenie terenów wystawowych z Halą Stulecia wpisaną na listę światowego dziedzictwa UNESCO i uznaną przez prezydenta RP za pomnik historii oraz Pawilonem Czterech Kopuł, Pergolą i Iglicą, i Ogrodem Zoologicznym, stanowiące wizytówkę miasta.
- Ze względu na walory zabytkowe, liczne atrakcje turystyczne, a także organizowane w Hali Stulecia imprezy kulturalne i sportowe obszar atrakcyjny turystycznie.
- Ulica Wróblewskiego jako komunikacyjna oś jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie i rozwijanie wyspecjalizowanego ośrodka usługowego jako ważnego centrum kulturalnego w skali miasta i Dolnego Śląska, w tym wspieranie działań zmierzających do rozwoju centrum kongresowego.
- Utrzymanie rejonu Hali Stulecia jako elementu ogólnomiejskiego rdzenia przestrzeni publicznych – miejsca najwyższej wagi.
- Utrzymanie wysokich wartości kulturowych obszaru.
- Wykreowanie wspólnej przestrzeni spajającej strefy wejściowe Hali Stulecia i Ogrodu Zoologicznego.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno – turystycznej nabrzeży Odry oraz wykreowanie nowych połączeń pieszo – rowerowych z sąsiednimi jednostkami i terenami rekreacyjnymi.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4	18m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	w mpzp	w mpzp	w mpzp
B12			

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C3

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni tematycznej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osoblwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kulturowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>trzy promenady</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary uznane za pomniki historii</li> <li>obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li> <li>strefa buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

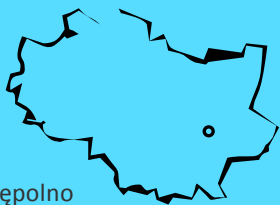
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C4

Nazwa jednostki:

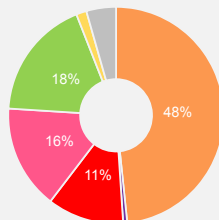
Biskupin - Bartoszowice - Dąbie - Sępólno



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 385 ha  
liczba mieszkańców: ok. 20500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 97 %



tereny mieszkaniowe 186 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 2 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 44 ha  
tereny komunikacji 60 ha  
tereny zieleni 69 ha  
tereny rolne 5 ha  
tereny pozostałe 17 ha

Cechy jednostki:

- Układ urbanistyczny położony pomiędzy rzeką Odry i jej kanałami tworzą cztery osiedla:
  - Bartoszowice - Osiedle mieszkaniowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie bloków wraz z zielonymi przestrzeniami międzyblokowymi oraz z układem zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w południowej części osiedla
  - Biskupin - Geometryczny układ osiedla, którego elementami są wille i niska zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi ogrodami. W południowej części znajduje się kompleks akademicki oraz Park Biskupiński
  - Dąbie - Główne elementy osiedla to zabytkowy zespół osiedla WUWA („mieszkanie i miejsce pracy”) oraz osiedle akademickie, a także tereny dawnej zajezdni tramwajowej „Dąbie”
  - Sępólno - jednorodny układ urbanistyczny oparty na osi wyznaczonej na kierunku wschód-zachód, na której usytuowany jest centralny skwer Powstańców Warszawy. Wokół skweru usytuowane są budynki użyteczności publicznej.
- Duża ilość zieleni w postaci skwerów, parków, ogrodów przydomowych oraz bardzo dobra dostępność terenów zielonych, nadzecznych oraz rekreacyjnych.
- Ulica Olszewskiego jako główny ciąg usługowy.
- Komunikacyjny szkielet jednostki stanowią ciągi ulic Wróblewskiego i Olszewskiego oraz Dembowskiego i Bacciarrellego oraz ulica Mickiewicza.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy unikatowych układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy poprzez podniesienie walorów estetycznych i funkcjonalnych ulic oraz przestrzeni publicznych.
- Wzmocnienie rangi lokalnych ośrodków usługowych w rejonie ulic Olszewskiego, Bacciarrellego i Kosynierów Gdyńskich.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno - turystycznej w rejonie nabrzeży Odry. Wprowadzenie wysokiej jakości rozwiązań w zakresie kształtowania przestrzeni rekreacyjnych poprzez wprowadzanie nowych form małej architektury oraz nowej jakości urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- Uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej w ciągach ulic, wewnątrz przestrzeni międzyblokowych, na skwerach i zieleńcach.
- Rozwój układu drogowego o nową trasę łączącą jednostkę z osiedlami po południowej stronie Odry i wpisanie jej w historyczny układ oraz wzmocnienie roli transportu zbiorowego poprzez rozwój sieci transportu szynowego.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P11	18	25	40	25	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C4</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ kameralny</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li></ul> <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 wypoczynkowej</li><li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li><li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ mieszkaniowy</li><li>◦ sportowo-rekreacyjny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>◦ lokalne centra</li><li>◦ przestrzenie lokalne</li><li>◦ ciągi transportowe</li><li>◦ łączniki międzysiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ rozwinięcia widokowe</li><li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>◦ osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ zdefiniowane</li><li>◦ do rozwinięcia</li><li>◦ do transformacji zielone</li></ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li><li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>◦ parking B+R</li><li>◦ parking P+R</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li><li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>◦ przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>◦ główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

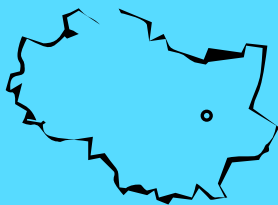
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C5

Nazwa jednostki:

Pola Marsowe



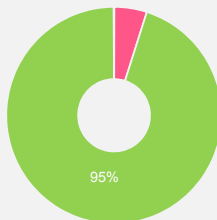
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 79 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0,0 ha
- tereny komunikacji 3 ha
- tereny zieleni 75 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 0,0 ha

#### Cechy jednostki:

- Obszar położony w północno-wschodniej części Wielkiej Wyspy, w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych nad kanałem powodziowym Odry.
- Kompleks zabudowy obejmuje dawny Park Sportowy Zalesie, obecnie Stadion Olimpijski wraz obiektami dydaktycznymi, administracyjnymi i sportowymi Akademii Wychowania Fizycznego.
- Aleja Olimpijska stanowi główną oś kompozycyjną jednostki, która znajduje się na przedłużeniu al. Różycyńskiego.
- Obszar charakteryzuje się dużym nasyceniem zielenią wysoką.

### Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie i wzmocnienie rangi oraz znaczenia jednostki jako obszaru sportowo - rekreacyjnego.
- Utrzymanie i rozwijanie działalności związanych ze sportem i rekreacją, w tym sportowego ośrodka akademickiego.
- Wzmocnienie powiązań pieszych z terenami zieleni znajdującymi się w otoczeniu, w tym położonymi nad kanałem Odry.
- Rozwój systemu transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym rozwój korytarzy transportu szynowego oraz wzbogacenie istniejącego węzła przesiadkowego w elementy integracji różnych środków transportu.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4	18m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	w mpzp	w mpzp	w mpzp
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C5	
ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 wypoczynkowej</li><li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów usługowych</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ sportowo-rekreacyjny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ ogólnomiejski rdzeń</li><li>◦ przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>◦ przestrzeń lokalne</li><li>◦ ciągi transportowe</li><li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycje - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycje - osie kompozycyjne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycje - mosty drogowe istniejące</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występuje następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Z zbiorcze</li><li>◦ Rezerwy perspektywiczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>◦ parking B+R</li><li>◦ parking P+R</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li><li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li><li>◦ główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

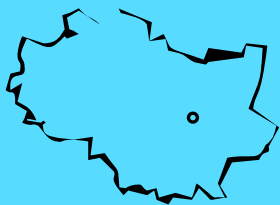
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C6

Nazwa jednostki:

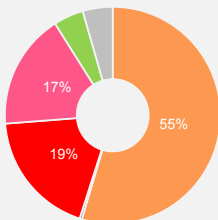
Zacisze - Zalesie



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 129 ha  
liczba mieszkańców: ok. 3700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 70 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,4 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 24 ha
- tereny komunikacji 22 ha
- tereny zieleni 5 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 5 ha

### Cechy jednostki:

- Osiedla położone pomiędzy rzeką Odłą i jej kanałami charakteryzujące się dobrą dostępnością terenów zieleni i rekreacyjnych.
- Kompleks zabudowy obejmuje historyczne osiedla willowe Zacisze i Zalesie oraz zespół zabudowy dawnych Szczytnik, położone w otoczeniu terenów zieleni i rekreacyjnych – Parku Szczytnickiego, kąpieliska Morskie Oko oraz Stadionu Olimpijskiego Akademii Wychowania Fizycznego.
- Centralny zieleniec w kształcie wrzeciona stanowi ważny element kompozycyjny osiedla Zalesie.
- Przeważa zabudowa rezydencjonalna o charakterze willowym usytuowana na dużych działkach, uzupełniona w części dawnych Szczytnik zabudową kamienic czynszowych.
- Aleja Kochanowskiego i ulica Parkowa stanowią oś komunikacyjną zachodniej części jednostki. Oś części wschodniej jest ulica Moniuszki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie nowych połączeń pieszo - rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz terenami zieleni.
- Wzmocnienie Doliny Czarnej Wody wraz Morskim Okiem jako zielonego trzonu spajającego osiedla.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejących układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno – turystycznej nadbrzeży Odry.
- Wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w rejonie skrzyżowania ulic Kochanowskiego i Moniuszki.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P11	18	25	40	25	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieliń	
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C6</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ kameralny</li></ul>
	<p>Szczególne ustalenia dla jednostki:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskiej.</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li></ul> <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 wypoczynkowej</li><li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>◦ obszarowe formy zieleni tematycznej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobiowości dendrologiczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ mieszkaniowy</li><li>◦ sportowo-rekreacyjny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>◦ trzy promenady</li><li>◦ lokalne centra</li><li>◦ przestrzenie lokalne</li><li>◦ ciągi transportowe</li><li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ zdefiniowane</li><li>◦ do rozwinięcia</li><li>◦ zielone</li></ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li><li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element integracji systemu transportowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy kierunkowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li><li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>◦ przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>◦ główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

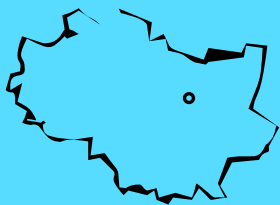
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C7

Nazwa jednostki:

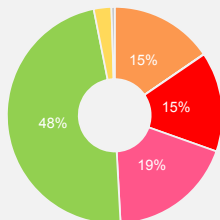
Kromera - Brücknera



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 85 ha  
liczba mieszkańców: ok. 3500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 13 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 12 ha
- tereny komunikacji 16 ha
- tereny zieleni 40 ha
- tereny rolne 2 ha
- tereny pozostałe 0,4 ha

### Cechy jednostki:

- Obszar niejednorodny pod względem funkcji i formy, obejmujący historyczny zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi ogrodami, zespół usługowy oraz mieszkaniowy.
- Plac Kromera stanowi ważny punkt usługowy i przesiadkowy w układzie transportu zbiorowego.
- Osiedle odseparowane od śródmieścia Wrocławia kanałami Odry, o ograniczonym dostępie do terenów nadrzecznych.
- Duża ilość zieleni w postaci ogrodów działkowych o strukturze wachlarzowej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podniesienie jakości przestrzeni publicznych w obszarze historycznych ogrodów jako ważnego elementu spajającego.
- Wzmocnienie pl. Kromera i al. Brücknera jako usługowych centrów lokalnych.
- Aktywizacja nabrzeża Odry z osiedlem poprzez wzmocnienie połączeń pieszych i rowerowych, stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie oraz wspieranie rozwoju usług o charakterze rekreacyjnym.
- Wykorzystanie potencjału bezpośredniego sąsiedztwa z Odrzańską Drogą Wodną.
- Wzmocnienie funkcjonalności miejsca węzłowego w transporcie zbiorowym poprzez wykreowanie węzła przesiadkowego wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.

### 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 (88,8 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (11,2 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo					Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna		
P11	18	25	40	25		w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy		w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy		w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu	
B3	40	w mpzp		20
B7	nie dotyczy	w mpzp		20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C7

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ kameralny</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 wskazany 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 wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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 wypoczynkowej</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li> <li>◦ dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>◦ przestrzeń lokalne</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>◦ bramy miasta - typ I</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefa śródmiejska</li> <li>◦ strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>◦ parking B+R</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> <li>◦ główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>◦ główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

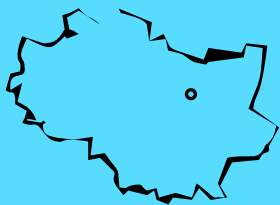
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C8

Nazwa jednostki:

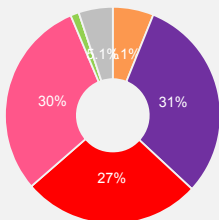
Kromera - Krzywoustego



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 74 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 900 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 99 %



- tereny mieszkaniowe 4 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 22 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 19 ha
- tereny komunikacji 22 ha
- tereny zieleni 0,9 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 3 ha

\* w tym 7 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Niejednorodny i słabo wykształcony układ urbanistyczny z przeważającą funkcją usługową i mieszkaniową ograniczony linią kolejową oraz al. Kromera i ul. Krzywoustego.
- Ważne elementy obszaru stanowią zabudowania dawnego młyna Sułkowie przy alei Poprzecznej oraz wielkopowierzchniowy ośrodek handlowo – usługowy przy ul. Krzywoustego.
- Sąsiadujący plac Kromera stanowi ważny punkt usługowy i komunikacyjny.
- Dostępność transportu kolejowego zapewniona poprzez stację Wrocław Sołtysowice.

### Wyzwania dla jednostki:

- Poprawa znaczenia i wizerunku ulic Krzywoustego i Kromera jako estetycznej i nowoczesnej strefy wjazdowej do miasta.
- Podniesienie jakości wyspecjalizowanego ponadlokalnego ośrodka usługowego.
- Wzmocnienie pl. Kromera jako usługowego centrum lokalnego.
- Wykreowanie pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym wykreowanie miejsca pod nowy przystanek kolejowy. Zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (91,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen
- M — obszary mieszkaniowe (8,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P11	18	25	40	25	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C8</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ kameralny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li><li>◦ wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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 wypoczynkowej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li><li>◦ dla obszarów usługowych</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>◦ przestrzenie lokalne</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 układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ widoki chronione</li><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>◦ bramy miasta - typ I</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li><li>◦ korytarze węzłów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa śródmiejska</li><li>◦ strefa pośrednia</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>◦ parking P+R</li><li>◦ parking B+R</li><li>◦ parking P+R</li><li>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze kolejowe istniejące</li><li>◦ główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li><li>◦ kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ GPZ istniejące</li><li>◦ istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>◦ główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>◦ główne przewody wodociągowe planowane</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

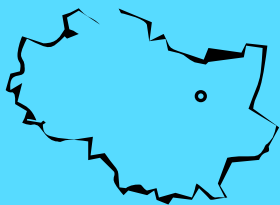
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C9

Nazwa jednostki:

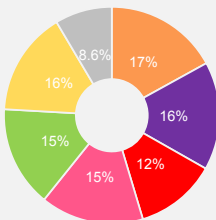
Kowale Ptasia



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 128 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 67 %



tereny mieszkaniowe 21 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 20 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 15 ha  
tereny komunikacji 19 ha  
tereny zieleni 19 ha  
tereny rolne 19 ha  
tereny pozostałe 10 ha

\* w tym 1 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 0,2 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar niejednorodny pod względem funkcji i formy obejmujący historyczny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pas usługowy przy al. Brücknera i ul. Krzywoustego, tereny dawnej stoczni rzecznej i zakładów przemysłowych.
- Bliskie sąsiedztwo ważnego dla wschodniej części miasta ośrodka handlowo-usługowego.
- Osiedle odseparowane od śródmieścia Wrocławia kanałami Odry, o ograniczonym dostępie do terenów nadbrzeżnych.
- Zieleń w postaci przydomowych ogrodów i ogrodów działkowych.

### Wyzwania dla jednostki:

- Harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej.
- Wzmocnienie al. Brücknera jako usługowego centrum lokalnego.
- Ochrona układu urbanistycznego osiedla jednorodzinnego wraz z towarzyszącą mu zielenią.
- Aktywizacja nadbrzeża Odry z osiedlem poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych, stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie oraz wspieranie rozwoju usług o charakterze rekreacyjnym.
- Wykorzystanie potencjału bezpośredniego sąsiedztwa z Odrzańską Drogą Wodną.

### 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 (41,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- AG — obszary przemysłowe (37,7 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni
- U — obszary usługowe (21,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni
- W — obszary wojskowe \*\* (0,2 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

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

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C9</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 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>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone 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 gospodarczych</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>aktywności gospodarczej</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzeń lokalne</li><li>łącniki międzyosiedlowe</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 układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do transformacji</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li><li>Rezerwy perspektywiczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

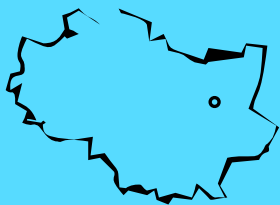
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C10

Nazwa jednostki:

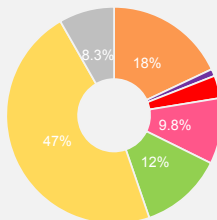
Kowale



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 147 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 40 %



tereny mieszkaniowe 26 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha  
tereny komunikacji 14 ha  
tereny zieleni 18 ha  
tereny rolne 69 ha  
tereny pozostałe 12 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Osiedle położone za kanałami Odry, w sąsiedztwie terenów nadrzecznych Widawy oraz rozległych terenów przemysłowych.
- Zespół zabudowy jednorodzinnej oparty na układzie dawnej wsi, zachowany czytelny układ wsi owalnicowej.
- Ulica Kowalska jako główna oś kompozycyjna i komunikacyjna jednostki.
- Jednostkę przecina linia kolejowa ze stacją kolejową Kowale zlokalizowaną w północnej części osiedla.
- Duża ilość zieleni w postaci przydomowych ogródków.

### Wyzwania dla jednostki:

- Integracja funkcjonalna i przestrzenna zabudowy po obu stronach linii kolejowej. Wytworzenie powiązań z węzłem przesiadkowym - Kowale usytuowanym przy granicy jednostki.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich oraz uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie lokalnego centrum usługowego na rozwidleniu dróg Chłopskiej i Kowalskiej, jako elementu spajającego i integrującego obszar zabudowy mieszkaniowej.
- Wzmocnienie powiązań pieszo – rowerowych z jednostkami leżącymi po północnej stronie Widawy.
- Zmiany w układzie drogowym pozwalające na przekształcenie ul. Kowalskiej w oś kompozycyjną jednostki z przestrzeniami publicznymi i lokalnymi centrami.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C10

ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>sielski</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li><li>agrarne</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

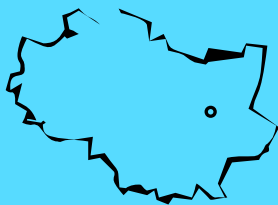
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C11

Nazwa jednostki:

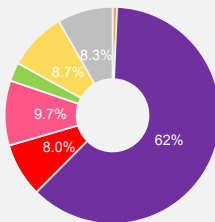
Kowale Przemysłowe



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 198 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 0 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 93 %



tereny mieszkaniowe 1 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 122 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 15 ha  
tereny komunikacji 19 ha  
tereny zieleni 5 ha  
tereny rolne 17 ha  
tereny pozostałe 16 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar koncentracji zakładów produkcyjno – usługowych z zespołem budynków dawnej kompanii spirytusowej przy ul. Monopolowej.
- Pas zabudowy aktywności gospodarczej usytuowany bezpośrednio przy korycie rzeki, ograniczający dostępność do niej oraz do Kanału Nawigacyjnego.
- Niewielka powierzchnia obszarów zieleni.
- Obszar rozwoju sektora usług wysokich technologii.
- Jednostka wyposażona w linię kolejową wraz z bocznicami będąca potencjałem dla rozwoju obszaru.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wyznaczenie pasów zieleni, w tym szpalerów drzew tworzących bufor izolujący od strony terenów mieszkaniowych.
- Wykreowanie terenów rekreacyjno-sportowych w ramach zakładów funkcjonujących w obszarze jednostki.
- Zapewnienie swobodnego przejścia wzdłuż brzegu rzeki Odry oraz poprawa dostępności koryta rzeki dla osiedli mieszkaniowych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie.
- Wykorzystanie potencjału kolei i bezpośredniego sąsiedztwa z Odrzańską Drogą Wodną.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój komunikacji szynowej, w tym wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz rozbudowę układu szynowego. Zapewnienie powiązań komunikacyjnych likwidujących barierę linii kolejowej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. AG — obszary przemysłowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C11

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o aktywności gospodarczej</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>o tworzywo - zaktócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o do rozwinięcia</li> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o obiekty nowożytniej twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Z zbiorcze</li> <li>o Rezerwy perspektywiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> <li>o główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o baza paliwowa</li> <li>o istniejący rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>o główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

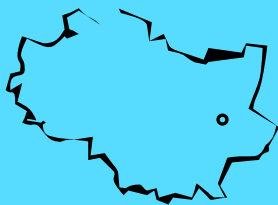
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C12

Nazwa jednostki:

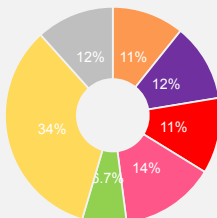
Swojczyce



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 145 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 65 %



- tereny mieszkaniowe 15 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 16 ha
- tereny mieszkaniowo-usługowe 16 ha
- tereny komunikacji 20 ha
- tereny zieleni 9 ha
- tereny rolne 48 ha
- tereny pozostałe 17 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Osiedle położone bezpośrednio nad Odrą, o dobrym dostępie do terenów nadrzecznych położonych wzdłuż Widawy oraz kanałów: Żeglutowego i Przelewowego, które jednocześnie odseparowują od śródmieścia Wrocławia.
- Obszar złożony się z dwóch części rozdzielonych linią kolejową: północnej - opartej na układzie dawnej wsi przydrożnej przekształconej w widlicę oraz części południowej - obszaru postindustrialnego przekształcanego w osiedle wielorodzinne.
- Założenie rezydencjonalno - folwarczne w centralnej części wsi Swojczyce wraz z parkiem i starorzeczem oraz obszar przy rozwidleniu ulic Swojczyckiej i Miłoszyckiej jako ważne elementy w układzie kompozycyjnym osiedla.
- Ulice Swojczycka i Miłoszycka jako główne osie kompozycyjne i komunikacyjne osiedla.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym obejmujący południową część jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Integracja funkcjonalna i przestrzenna obu części jednostki poprzez wykreowanie mocnych, atrakcyjnych powiązań pieszo-rowerowych oraz utrzymanie ciągłości terenów zieleni.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich.
- Wzmocnienie obszaru przy rozwidleniu dróg we wsi Swojczyce i wykreowania obszaru w rejonie ulic Swojczyckiej i Magellana jako lokalnych centrów usługowych.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w południowej części jednostki.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych osiedla z terenami rekreacyjnymi, stworzenie atrakcyjnych stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie wyposażone w przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym.
- Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy. Wykreowanie miejsca przesiadkowego integrującego różne środki transportu.

### 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 (89,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (11,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C12

ZAMIESZKIWANIE	<div> <div> Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedlowy</li> <li>indywidualny</li> </ul> </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4 </div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div> <div> Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5 </div>
ZIELEŃ	<div> <div> Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - użytki ekologiczne istniejące lub planowane</li> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6 </div>
RZEKI / WODA	<div> <div> Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> <li>agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra</li> </ul> </div> <div> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowy</li> <li>aktywności gospodarczej</li> <li>agrarny</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7 </div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div> <div> Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8 </div>
KOMPOZYCJA	<div> <div> W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwinięcia</li> <li>do wykreowania</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9 </div>
DZIEDZICTWO	<div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> </div> <div> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>zespoły dzieł obronnych</li> </ul> </div> <div> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10 </div>
MOBILNOŚĆ	<div> <div> Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa pośrednia</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11 </div>
INFRASTRUKTURA	<div> <div> Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ planowane</li> <li>GPZ do likwidacji</li> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejący rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> </div> <div> Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> </div> </div> <div> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12 </div>

## Karta jednostki urbanistycznej

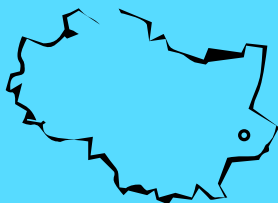
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C13

Nazwa jednostki:

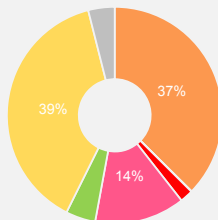
Strachocin - Wojnów



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 215 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 4700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 81 %



tereny mieszkaniowe 80 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha  
tereny komunikacji 29 ha  
tereny zieleni 9 ha  
tereny rolne 83 ha  
tereny pozostałe 8 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

1. Dwa osiedla, Strachocin i Wojnów, usytuowane pomiędzy rozległymi terenami zieleni, w tym Lasami Strachocińskim i Wojnowskim.
2. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz szeregowa.
3. Układ urbanistyczny ortogonalny oparty na długich ulicach prostopadłych oraz równoległych do ulicy Strachocińskiej.
4. Obszar transformacji funkcjonalno – przestrzennej starych wsi.
5. Ulica Strachocińska, która stanowi główną oś komunikacyjną prowadzi również ruch podmiejski.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Wykształcenie lokalnego ośrodka usługowego w rejonie kościoła zlokalizowanego przy ulicy Strachocińskiej.
2. Zagospodarowanie lokalnych skwerów i zieleńców poprzez lokalizowanie na nich elementów małej architektury oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
3. Wykreowanie czytelnych powiązań pieszych i rowerowych z terenami nadrzecznymi.
4. Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej przy granicy miasta wraz z wyposażeniem w elementy integracji różnych środków transportu.
5. Wprowadzenie zmian funkcjonalnych w układzie komunikacyjnym pozwalających na wykreowanie z ul. Strachocińskiej osi kompozycyjnej jednostki nasyczonej przestrzeniami publicznymi z dostępem do lokalnych centrów.

### 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 (97,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
2. AG — obszary przemysłowe (2,9 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu	
B3	40	w mpzp		20
B7	nie dotyczy	w mpzp		20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C13</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</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>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Obszary i obiekty chronione - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>przemysłowy</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ II</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne</li><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

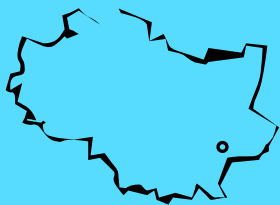
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

C14

Nazwa jednostki:

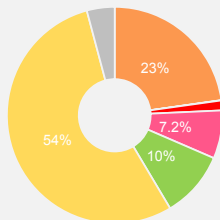
Opatowice



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 40 ha  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 59 %



tereny mieszkaniowe 9 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,6 ha  
tereny komunikacji 2 ha  
tereny zieleni 3 ha  
tereny rolne 21 ha  
tereny pozostałe 1 ha

### Cechy jednostki:

- Dawna wieś o charakterze ulicówki i kolonia Nowy Dom, zlokalizowane wzdłuż ulicy Opatowickiej pomiędzy Wyspą Opatowicką a rozległymi terenami zieleni.
- Rozproszony układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częściowo zachowanym historycznym podziałem parceli. Pozostałości dawnej zabudowy, w tym pałac z aleją drzew łączącą folwark ze Wzgórzem Józefinki.
- Ulica Opatowicka jako oś kompozycyjna i komunikacyjna osiedla.
- Enklawa zabudowy zatopiona w zieleni i otwarta na tereny nadrzeczne.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykorzystanie potencjału położenia i wzmocnienie połączeń pieszych, rowerowych i wodnych z Wyspą Opatowicką oraz osiedlami mieszkaniowymi Wielkiej Wypsy.
- Rozwój działalności związanych z obsługą turystyki i rekreacji w ofercie usługowej jednostki, w szczególności w sąsiedztwie Wypsy Opatowickiej.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznych i uzupełnienie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich.
- Ochrona krajobrazu ruralistycznego ze wzgórza Józefinki.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego		Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
W5		Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
		12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

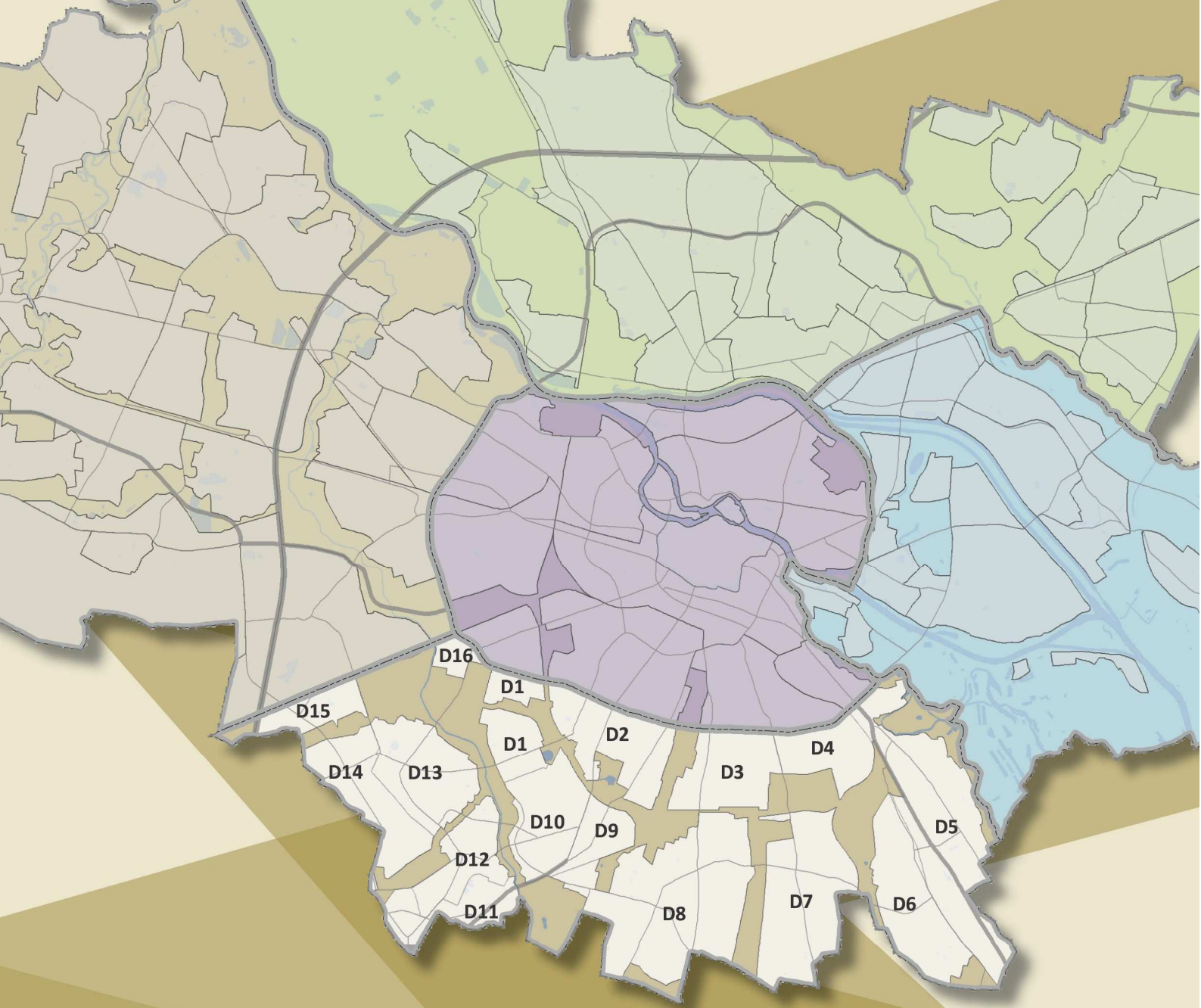
##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

		Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]			
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo			
Symbol obszaru wskaźnikowego		Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna
					Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P13		25	30	nie dotyczy	nie dotyczy
					w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

		Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3		40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce C14 Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>sielski</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li></ul> Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li><li>przyrodniczy</li></ul>
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie lokalne</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> Jednostka zawiera następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych wpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>teren ochrony pośredniej</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12



## DZIELNICA URBANISTYCZNA POŁUDNIE

D1 Grabiszyniek

D2 Borek

D3 Gaj

D4 Tarnogaj

D5 Księżę

D6 Brochów

D7 Jagodno

D8 Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce

D9 Krzyki Wschód

D10 Krzyki Zachód

D11 Klecina Czekoladowa

D12 Klecina

D13 Oporów

D14 Oporów Mokronoska

D15 Oporów Awicenny

D16 Grabiszyn Fiołkowa



## Karta jednostki urbanistycznej

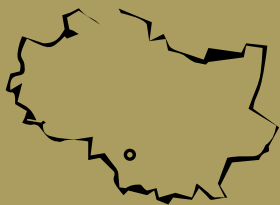
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D1

Nazwa jednostki:

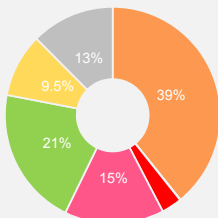
Grabiszyn



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 131 ha  
liczba mieszkańców: ok. 4900 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 64 %



tereny mieszkaniowe 51 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha  
tereny komunikacji 19 ha  
tereny zieleni 27 ha  
tereny rolne 12 ha  
tereny pozostałe 16 ha

### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe z podziałem na dwie części. Część północna to zabudowa jednorodzinna będąca spójnym historycznym założeniem urbanistycznym. Część południowa to różnorodna zabudowa z dominującą zabudową mieszkaniową.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ul. Raclawickiej.
- Istniejące usługi przy al. gen. J. Hallera.
- Ogólnodostępny teren zieleni rekreacyjnej w centrum osiedla wzdłuż cieku wodnego Grabiszynka. Bliskie sąsiedztwo: parku Grabiszynskiego, rekreacyjnych terenów zieleni wzdłuż rzeki Ślęzy oraz terenów dawnej ścieżki Hugona Richtera wzdłuż obwodnicy kolejowej.
- Stycznie do jednostki od strony północnej Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, stanowiąca ważną trasę komunikacyjną miasta. Od południa ul. Raclawicka będąca ważnym połączeniem komunikacyjnym w systemie drogowym miasta a także jednostki. Ulice Odkrywców, Ojca Bezymy, Lakiernicza łączą obie trasy.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Raclawickiej.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy w historycznym układzie urbanistycznym i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wykreowanie w miejscu węzłowym – skrzyżowanie ul. Raclawickiej, Al. Piastów i projektowanego łącznika wzdłuż rzeki Ślęzy ośrodka usług lokalnych dla osiedli Grabiszyn, Krzyki Zachodnie, Oporów oraz wzmocnienie usług przy al. gen. J. Hallera.
- Aktywizacja terenów zieleni w pobliżu rzeki Ślęzy pod kątem integracji, wypoczynku i rekreacji mieszkańców.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym w szczególności wykorzystanie potencjału transportu kolejowego poprzez wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni położonymi w sąsiedztwie, przystankami komunikacji zbiorowej oraz w kierunku miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej usytuowanych w granicach jednostek sąsiednich. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych tworzących trasę o charakterze rekreacyjnym łączących: jednostkę, wykreowaną wzdłuż obwodnicy kolejowej teren rekreacyjny dawnej ścieżki Hugona Richtera, park Grabiszynski, pas zieleni wzdłuż cieku wodnego Grabiszynka oraz tereny rekreacyjne wzdłuż rzeki Ślęzy.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

Symbol obszaru wskaźnikowego	
W4	18m
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P10	20	30	50	35	w mpzp
P11	18	25	40	25	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D1

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ kameralny</li> <li>◦ osiedlowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ przestrzeń lokalne</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ zdefiniowane</li> <li>◦ do rozwinięcia</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>◦ stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ korytarze ulic</li> </ul> <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 wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ parking B+R</li> <li>◦ parking P+R</li> <li>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>◦ główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>◦ główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

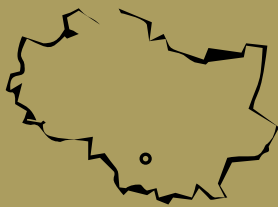
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D2

Nazwa jednostki:

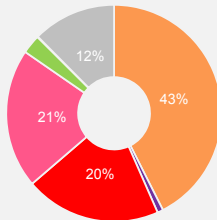
Borek



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 222 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 12800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe 94 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 45 ha  
tereny komunikacji 46 ha  
tereny zieleni 6 ha  
tereny rolne 0,2 ha  
tereny pozostałe 27 ha

\* w tym 25 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe z usługami, podzielone ulicami Powstańców Śląskich i Ślęzną na trzy części o zróżnicowanym układzie urbanistycznym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i willowej oraz funkcji usługowej o różnym charakterze. W ramach jednostki zajezdnia tramwajowa.
- Duża ilość zieleni w postaci przydomowych ogrodów, ogrodów działkowych, ogólnodostępnych skwerów oraz bardzo dobry dostęp do parku Południowego i parku Skowroniego zlokalizowanych w sąsiedztwie jednostki.
- Dobra dostępność do usług skupionych wzdłuż głównych osi komunikacyjnych.
- Od strony północnej styknie do granic jednostki przebiega fragment Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta. Ulice Gajowicka, Racławicka, Powstańców Śląskich, Sudecka oraz Ślęzna stanowią ważne osie komunikacyjne jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru i formy układu urbanistycznego w obszarach położonych w rejonie ulicy Powstańców Śląskich oraz uporządkowanie i uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej po wschodniej stronie ulicy Ślęnej.
- Uporządkowanie i uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze na wschód od ulicy Ślęnej.
- Utrzymanie istniejących form zieleni oraz zachowanie alejowego charakteru ulic.
- Wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych w rejonie ulicy Sudeckiej i alei Jaworowej oraz ulic Jastrzębiej i Racławickiej.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wzbogacenie transportu kolejowego o nowe przystanki kolejowe, a także wykreowanie w miejscu węzłowym o funkcji przesiadkowej przy pętli tramwajowej Krzyki węzła przesiadkowego wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zielonymi oraz elementami transportu zbiorowego o funkcji przesiadkowej oraz wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy

### 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 (71,9 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (16,6 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni
- W — obszary wojskowe \*\* (11,5 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ***	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W4	18m	

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P11	18	25	40	25	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<div>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D2</div> <div>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ kameralny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li><li>◦ wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><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></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li><li>◦ dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>◦ lokalne centra</li><li>◦ przestrzenie lokalne</li><li>◦ ciągi transportowe</li><li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>◦ tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ rozwinięcia widokowe</li><li>◦ osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li><li>◦ makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ zdefiniowane</li><li>◦ do rozwinięcia</li><li>◦ zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>◦ strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li><li>◦ strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>◦ stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>◦ stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li><li>◦ dobra kultury współczesnej objęte ochroną - obiekty</li><li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>◦ historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>◦ Z zbiorcze</li><li>◦ G główne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>◦ parking B+R</li><li>◦ parking P+R</li><li>◦ stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne korytarze tramwajowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ istniejąca linia kablowa 110 kV</li><li>◦ planowana linia kablowa 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>◦ główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

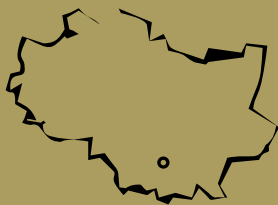
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D3

Nazwa jednostki:

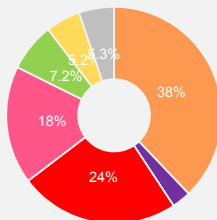
Gaj



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 189 ha  
liczba mieszkańców: ok. 19700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



- tereny mieszkaniowe 71 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 5 ha
- tereny mieszkaniowo-usługowe 45 ha
- tereny komunikacji 33 ha
- tereny zieleni 13 ha
- tereny rolne 9 ha
- tereny pozostałe 10 ha

### Cechy jednostki:

- Zróżnicowana struktura przestrzenna, z przewagą zabudowy blokowej, głównie w części północnej, z zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na południe od ulicy Świeradowskiej i zespołem obiektów medycznych i naukowych po zachodniej stronie ulicy Borowskiej.
- Na północ od ulicy Świeradowskiej skończony układ kompozycyjny osiedla blokowego z rozległymi wnętrzami międzyblokowymi, z dużym udziałem zieleni.
- Usługi podstawowe i ponadlokalne, z centralnie zlokalizowanym ośrodkiem usługowo-handlowym. Zespół obiektów usługowych o znaczeniu regionalnym - kompleks obiektów Uniwersytetu Medycznego i Szpitala Klinicznego.
- Prawie w pełni ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w obszarze rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Od strony północnej Śródmiejska Obwodnica Wrocławia. Od strony wschodniej ulica Bardzka, w części zachodniej ulica Borowska - ważne, zarówno dla miasta, jak i dla jednostki, ciągi komunikacyjne o kierunku południkowym. W części centralnej ulica Świeradowska - poprzeczna oś jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie powiązań poszczególnych elementów jednostki za pomocą przestrzeni publicznych jako elementów integrujących mieszkańców.
- Rewaloryzacja terenów zieleni osiedlowej oraz zagospodarowanie Wzgórza Gajowego, położonego w sąsiedztwie jednostki, w powiązaniu z Parkiem Skowronim i promenadą Hugona Richtera.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Wzmocnienie wykorzystania transportu szynowego w obsłudze jednostki poprzez uzupełnienie układu, wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe w ciągu Towarowej Obwodnicy Wrocławia oraz uzupełnienie ważnych miejsc przesiadkowych o elementy integrujące różne środki transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz elementami transportu szynowego o funkcji przesiadkowej.

### 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 (77,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (22,9 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W2	40m	
W3	25m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D3	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>osiedli blokowych</li><li>mozaikowy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>obszary o szczególnych predyspozycjach dla rozwoju usług nauki i szkolnictwa wyższego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>ciągi transportowe</li><li>lokalne centra</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li><li>przestrzenie lokalne</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwinienia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do transformacji</li><li>do rozwinienia</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li><li>G główne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>parking P+R</li><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li><li>parking B+R</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>pompownie wody</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

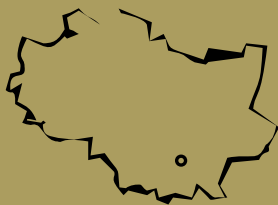
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D4

Nazwa jednostki:

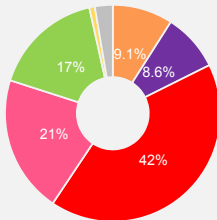
Tarnogaj



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 133 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 85 %



- tereny mieszkaniowe 12 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 11 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 55 ha
- tereny komunikacji 27 ha
- tereny zielone 22 ha
- tereny rolne 1 ha
- tereny pozostałe 3 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Zróżnicowany funkcjonalnie obszar z terenami aktywności gospodarczej na północ od ulicy Klimasa i na południe od ul. Gazowej, zabudową jednorodzinną i historyczną zabudową wielorodzinną pomiędzy ulicami Tarnogajską i Ziembicką oraz intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenach poprzemysłowych na wschód od ulicy Tarnogajskiej.
- Historyczne obiekty przemysłowe dawnej gazowni miejskiej na południe od ulicy Gazowej.
- Historyczna pętla tramwajowa w rejonie skrzyżowania ulic Tarnogajskiej i Gazowej z istniejącą zabudową mieszkaniową zlokalizowaną w jej wnętrzu.
- Wymiana zabudowy magazynowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- Od północy, w bezpośrednim sąsiedztwie, Śródmiejska Obwodnica Wrocławia. Od strony zachodniej ulica Bardzka - istotny element układu komunikacyjnego miasta o kierunku południkowym. Główne elementy układu komunikacyjnego to ulice Tarnogajska, Gazowa i Klimasa.

### Wyzwania dla jednostki:

- Tworzenie czytelnych, jednorodnych funkcjonalnie stref zabudowy sprzyjających minimalizowaniu uciążliwości między nimi.
- Rozwój lokalnego ośrodka usługowo-handlowego w rejonie ulic Tarnogajskiej i Klimasa, z dobrze wykształconą przestrzenią publiczną.
- Wykreowanie rekreacyjnych powiązań łączących Park Tarnogajski przy ulicy bp. Bogedaina ze znajdującymi się na południe od jednostki wzgórzem przy ul. Ziembickiej i promenadą Hugona Richtera.
- Rozwój transportu zbiorowego, w tym w oparciu o transport szynowy, m.in. poprzez wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe, w szczególności we wschodniej części jednostki. Wzmocnienie funkcjonalności miejsc przesiadkowych poprzez wyposażenie w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym o funkcji przesiadkowej usytuowanymi w jednostce i w jednostkach sąsiednich.

### 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 (52,8 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (24,3 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejscowe , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- AG — obszary przemysłowe (22,9 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejscowe , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W3	W4
	25m	18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P10	20	30	50	35	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

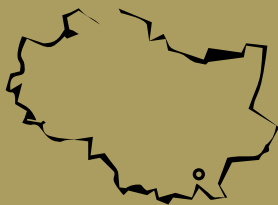
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B7	
	40	w mpzp	20
	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D4	
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>mozaikowy</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul>	
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej	
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li><li>do transformacji</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>	
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>G główne</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>korytarze kolejowe planowane</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>	
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>	
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

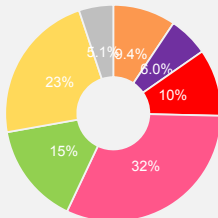
Nr jednostki:  
D5  
Nazwa jednostki:  
Księżę



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 437 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 5600 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 38 %



tereny mieszkaniowe 41 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 26 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 43 ha  
tereny komunikacji 138 ha  
tereny zieleni 66 ha  
tereny rolne 98 ha  
tereny pozostałe 22 ha

\* w tym 97 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Zróżnicowany funkcjonalnie obszar z terenami usługowymi w rejonie ulicy Karwińskiej, zespołami zabudowy mieszkaniowej w centrum i w rejonie ulicy Rybnickiej, w tym z historycznym modernistycznym osiedlem Księżę Małe w rejonie ulicy Katowickiej, terenami zabudowy dawnej wsi w rejonie ulic Świątnickiej, Księskiej i Starodworskiej, a także terenami produkcyjnymi, kolejowymi oraz przestrzeniami niezainwestowanymi na południu.
- Trzy obszary o wyodrębnionym układzie kompozycyjnym: historyczne socjalne osiedle Księżę Małe z zachowanym czytelnym układem komunikacyjnym, zabudową i terenami zieleni, układ i zabudowa dawnej wsi w rejonie ulic Świątnickiej, Księskiej i Starodworskiej wraz z dominantą kościoła parafialnego oraz podlegający wymianie zabudowy rejon ulicy Rybnickiej.
- Niewielkie, rozproszone tereny zieleni publicznej, brak większego obszaru zieleni urządzonej. Bezpośrednie sąsiedztwo Parku Wschodniego i terenów otwartych wzdłuż rzeki Zielonej.
- Część mieszkaniowa jednostki wyposażona w rozproszone usługi podstawowe, bez wykształconego ośrodka usługowego.
- Tereny kolejowe ze stacją Wrocław Brochów Towarowy o dużym potencjale rozwojowym.
- Główna oś komunikacyjna, ciąg ulic Opolskiej i Krakowskiej, to droga krajowa. W północnej części węzeł ze Śródmiejską Obwodnicą Wrocławia.

### Wyzwania dla jednostki:

- Dokończenie struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, w tym wykreowanie lokalnego ośrodka usługowo-handlowego.
- Wzmocnienie ulicy Opolskiej jako głównej osi osiedla wraz z wykreowaniem przestrzeni publicznych.
- Stworzenie układu małych terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz wzmocnienie systemu powiązań z obszarami zieleni znajdującymi się poza jednostką.
- Wytworzenie wyspecjalizowanego ośrodka usługowo-handlowego w południowej części jednostki, pomiędzy ulicą Opolską a planowaną Trasą Krakowską.
- Wzmocnienie transportu zbiorowego w jednostce poprzez rozwinięcie układu, wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe, wykreowanie węzła przesiadkowego wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu, wzmocnienie funkcjonalności istniejących miejsc przesiadkowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, terenami nadzrecznymi oraz miejscami o funkcji przesiadkowej.

### 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 (53,0 %)   
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomięskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni
- M — obszary mieszkaniowe (35,7 %)   
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (11,2 %)   
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomięskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W3	W4
	25m	18m
	W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

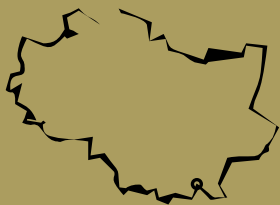
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleni		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B7			
	40	nie dotyczy	w mpzp	w mpzp	20
					20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D5
	Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność produkcyjna</li><li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul>
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów usługowych</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjna Olawa</li></ul>
	Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li><li>przyrodniczy</li></ul>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ II</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwoju</li><li>do transformacji</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li><li>teren ochrony pośredniej</li></ul>
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

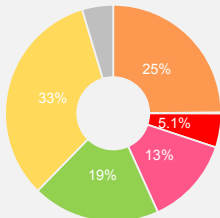
Nr jednostki:  
D6  
Nazwa jednostki:  
Brochów



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 247 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 7500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 57 %



tereny mieszkaniowe 61 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,4 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 12 ha  
tereny komunikacji 32 ha  
tereny zieleni 47 ha  
tereny rolne 81 ha  
tereny pozostałe 11 ha

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

### Cechy jednostki:

- Jednostka mieszkaniowa z układem dawnego miasteczka Brochów w centralnej części, współczesnymi osiedlami wielorodzinnymi w rejonie ulicy Pionierów i południowej części ulicy Semaforowej oraz zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie dawnej wsi Bieńkowice.
- Znaczne obszary zieleni publicznej, w większości o niskiej jakości. W bezpośrednim sąsiedztwie Park Brochowski o dużych walorach krajobrazowo-rekreacyjnych.
- Jednostka mocno izolowana przestrzennie od pozostałej części miasta przez układ kolejowy otaczający ją od wschodu, zachodu i północy. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Brochów.
- Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym w północnej i centralnej części jednostki.
- Ulice Mościckiego, Centralna i Koreańska najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego dawnego miasteczka Brochów poprzez uzupełnienie brakującej zabudowy i wykreowanie przestrzeni publicznych, w szczególności w rejonie ulic Semaforowej i Mościckiego.
- Wykreowanie i wzmocnienie roli centrum poprzez stworzenie wielofunkcyjnego lokalnego ośrodka usługowo-handlowego w rejonie ulic Semaforowej i Wietnamskiej, z wykorzystaniem stacji kolejowej Brochów.
- Podniesienie jakości i poprawa wyposażenia terenów zieleni oraz rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, w szczególności na obszarze dawnego basenu kąpielowego przy ul. Polnej.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
- Podniesienie funkcjonalności miejsca węzłowego usytuowanego przy stacji kolejowej Wrocław Brochów poprzez wzbogacenie go o elementy integrujące różne środki transportu.
- Rozwinięcie powiązań drogowych z Księżem i Jagodnem, jednostkami usytuowanymi za liniami kolejowymi okalającymi jednostkę od wschodu i zachodu. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami przesiadkowymi w transporcie zbiorowym.

### 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 (72,6 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (21,7 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomięskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni
- U — obszary usługowe (5,8 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomięskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleni		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B5	B7		
	40	35	nie dotyczy	w mpzp	20
				w mpzp	20
				w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D6
	Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>małomiasteczkowy</li><li>indywidualny</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobiowości dendrologiczne</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li><li>rdzeń małomiasteczkowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul>
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D7

Nazwa jednostki:

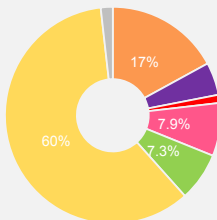
Jagodno



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 342 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 4500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 38 %



tereny mieszkaniowe	58 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	16 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	4 ha
tereny komunikacji	27 ha
tereny zieleni	24 ha
tereny rolne	204 ha
tereny pozostałe	6 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe z zabudową jednorodzinną w rejonie ulic Konduktorskiej, Dróżniczej i Brzozowej, z rozbudowującą się historyczną wsią Lamowice, intensywnie rozwijającą się zabudową wielorodzinną wypełniającą otwarte tereny rolnicze oraz przekształcającym się obszarem usługowym w rejonie skrzyżowania ulic Buforowej i Terenowej.
- W zachodniej części otwarte tereny rolnicze z układem cieków melioracyjnych i zadrzewień śródpolnych.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ulicy Buforowej.
- Niedobór usług i terenów rekreacyjnych oraz brak wykształconego centrum, przestrzeni publicznych i elementów identyfikujących osiedle.
- Zieleni w formie ogrodów przydomowych i ogródków działkowych. Niewykształcone publiczne, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.
- Układ komunikacyjny oparty o ulicę Buforową, prowadzącą dodatkowo ruch pozamiejski.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych, w szczególności w obszarze rozwoju po wschodniej stronie ulicy Buforowej.
- Wykreowanie lokalnych ośrodków usługowo-handlowych na stykach z ulicą Buforową w rejonie skrzyżowań z ulicami Konduktorską na północy i Sarnią na południu jednostki.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju na wschód od ulicy Buforowej.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykorzystanie potencjału transportu kolejowego, rozwinięcie istniejących układów szynowych, wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe, a także wykształcenie miejsca węzłowego wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami przesiadkowymi w transporcie zbiorowym, usytuowanymi w jednostce lub w jednostkach sąsiednich oraz gminie sąsiedniej.

### 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 (87,9 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (12,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D7
	Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li><li>indywidualny</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul>
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>do transformacji</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne planowane</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

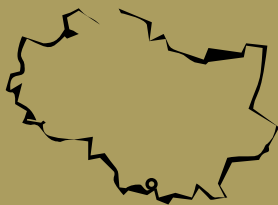
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D8

Nazwa jednostki:

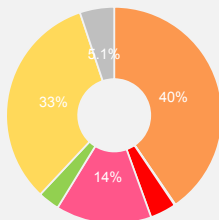
Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 535 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 14800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 78 %



tereny mieszkaniowe 216 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,7 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 20 ha  
tereny komunikacji 76 ha  
tereny zieleni 17 ha  
tereny rolne 175 ha  
tereny pozostałe 27 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka mieszkaniowa zawierająca elementy dawnej wsi Wojszyce oraz zachowany czytelny układ wsi owalnicowej Ołtaszyn. Współcześnie niejednorodny układ urbanistycznym z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Rozproszona lokalizacja usług bez wykształconego centrum usługowego.
- Plac po zachodniej stronie kościoła pw. Wniebowzięcia NMP przy ulicy Pszczelarskiej jako ważny element układu kompozycyjnego.
- Tereny zieleni głównie w postaci ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Obszar rozwoju o wzmószonym ruchu inwestycyjnym w całym obszarze jednostki.
- Ulice Grota-Roweckiego, Parafialna, Kutrzeby, Zwycięska, Strachowskiego i Kurpiów stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Ulice wlotowe do miasta prowadzą dodatkowo ruch pozamiejski.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich w rejonie ulic Pszczelarskiej i Strachowskiego oraz Pawiej.
- Ujednolicanie wysokości zabudowy, wprowadzanie zieleni, przestrzeni publicznych, obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych i usługowych jako stref przejściowych na stykach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.
- Wykreowanie ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji oraz wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych. Zachowanie alejowego charakteru ulic.
- Wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych w rejonie ronda Św. Ojca Pio, skrzyżowania ulic Strachowskiego i Parafialnej oraz w rejonie ulic Grota-Roweckiego, Parafialnej i Pawła Jasienicy.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w całej jednostce.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz wykształcenie miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wyposażonych w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z: sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, terenem rekreacyjnym dawnej ścieżki Hugona Richtera wzdłuż obwodnicy kolejowej, miejscami przesiadkowymi w transporcie zbiorowym oraz 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:

- M — obszary mieszkaniowe (98,7 %)   
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (1,3 %)   
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Łączna wysokośćowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleni		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B5	B7		
	40	35	nie dotyczy	w mpzp	20
				w mpzp	20
				w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D8	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li><li>indywidualny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwinęcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>bramy miasta - typ II</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>G/Z główne/zbiorcze</li><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>korytarze kolejowe planowane</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>korytarze tramwajowe uzupełniające</li><li>kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

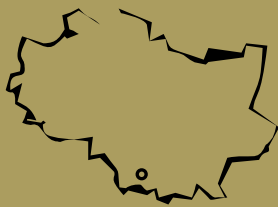
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D9

Nazwa jednostki:

Krzyki Wschód



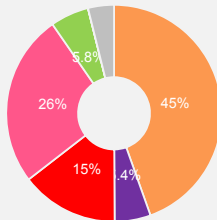
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 83 ha \*

liczba mieszkańców: ok. 2000 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe 36 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 4 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 12 ha
tereny komunikacji 21 ha
tereny zieleni 4 ha
tereny rolne 0,0 ha
tereny pozostałe 3 ha

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

### Cechy jednostki:

- Zespół zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w pełni zabudowany, w granicach którego znajdują się budynek Radia i Telewizji oraz Cmentarz Oficerów Radzieckich.
- Niejednorodny układ urbanistyczny pod względem skali, formy oraz funkcji zabudowy. Po południowo-wschodniej stronie ulicy Wyścigowej znajduje się zabudowa usługowa i magazynowa. Pozostały obszar zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niewielki zespół zabudowy wielorodzinnej w formie zamkniętego osiedla w rejonie ulic Wyścigowej i Turniejowej.
- W ramach jednostki niewielki skwer przy ul. Karkonoskiej oraz ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Dostęp do Parku Południowego zlokalizowanego w sąsiedztwie jednostki.
- Al. Wyścigowa usytuowana wewnątrz jednostki prowadzi ruch drogi krajowej i jest jedną z ważniejszych tras w układzie drogowym miasta.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wprowadzanie zieleni, przestrzeni publicznych, obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych i usługowych jako stref przejściowych na stykach zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej.
- Utrzymanie istniejących form zieleni oraz zachowanie alejowego charakteru ulic.
- Podniesienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez wykorzystanie potencjału transportu kolejowego, w tym wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz wykształcenie miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z: sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, terenem rekreacyjnym dawnej ścieżki Hugona Richtera wzdłuż obwodnicy kolejowej, miejscami przesiadkowymi w transporcie zbiorowym oraz 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:

- M — obszary mieszkaniowe (82,6 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (17,4 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejscowe, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

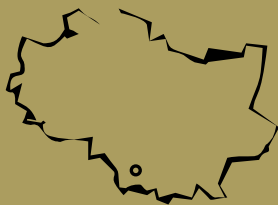
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D9
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>rozwnięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występuje następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne kanały deszczowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

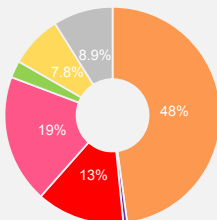
Nr jednostki:  
D10  
Nazwa jednostki:  
Krzyki Zachód



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 187 ha  
liczba mieszkańców: ok. 12400 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



- tereny mieszkaniowe 89 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 24 ha
- tereny komunikacji 35 ha
- tereny zieleni 4 ha
- tereny rolne 14 ha
- tereny pozostałe 16 ha

### Cechy jednostki:

- Historyczna zabudowa jednorodzinna w rejonie ulic Ks. P. Wawrzyniaka, Krzyckiej, Wiosennej. W rejonie ulicy Krzyckiej osiedlowa zabudowa wielorodzinna. Wzdłuż Al. Karkonoskiej zabudowa usługowa ponadlokalna.
- Obszar rozwoju o wzmószonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ul. Krzyckiej, ul. Skarbowców i ul. Przyjaźni.
- Bliskie sąsiedztwo parku Klecińskiego oraz położonych na styku z jednostką: parku Południowego, rekreacyjnych terenów zieleni wzdłuż rzeki Ślęzy oraz terenów dawnej ścieżki Hugona Richtera wzdłuż obwodnicy kolejowej.
- Ulice Skarbowców, Krzycka i Przyjaźni stanowią najważniejsze ulice jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego historycznego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Uczytelnienie układów zabudowy oraz minimalizowanie konfliktów na stykach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.
- Wykreowanie w miejscu węzłowym – skrzyżowanie ulic Krzyckiej, Skarbowców, Przyjaźni i projektowanego łącznika wzdłuż rzeki Ślęzy ośrodka usług lokalnych dla osiedli Krzyki Zachód i Klecina.
- Aktywizacja terenów zieleni w pobliżu rzeki Ślęzy pod kątem integracji, wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Zachowanie istniejących i wykreowanie nowych ulic o alejowym charakterze z zielenią przyuliczną.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ul. Krzyckiej, ul. Skarbowców i ul. Przyjaźni.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej usytuowanymi przy granicy z jednostką. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych tworzących trasę o charakterze rekreacyjnym łączących: jednostkę, wykreowany wzdłuż obwodnicy kolejowej teren rekreacyjny dawnej ścieżki Hugona Richtera, park Grabiszyński, pas zieleni wzdłuż cieku wodnego Grabiszynka, tereny rekreacyjne wzdłuż rzeki Ślęzy oraz park Kleciński.

### 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 (90,9 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (9,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W2	W4
	40m	18m
		12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleni		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B5	B6	B7	
	40	35	45	nie dotyczy	20
					20
					20
					20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D10</p> <p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li><li>osiedli blokowych</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul> <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 wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dobry kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul> <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 wskazane 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 następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>GPZ istniejące</li><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li><li>planowana linia kablowa 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

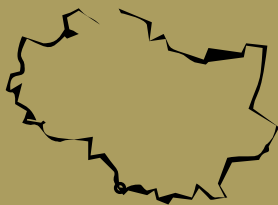
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D11

Nazwa jednostki:

Klecina Czekoladowa



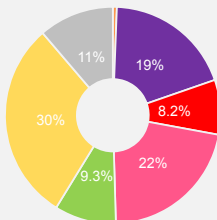
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 137 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 7 %



tereny mieszkaniowe	0,8 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	26 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	11 ha
tereny komunikacji	29 ha
tereny zieleni	12 ha
tereny rolne	40 ha
tereny pozostałe	15 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

1. Tereny aktywności gospodarczej o dużym potencjale inwestycyjnym, sąsiadujące z regionalnym ośrodkiem usługowym Bielany w gminie Kobierzyce.
2. W części centralnej rozwinięte centrum usługowe o charakterze handlowym będące częścią większego ośrodka usługowego w sąsiedniej gminie Kobierzyce.
3. W rejonie wschodnim jednostki występuje zieleń nieurządzona.
4. W sąsiedztwie jednostki węzeł autostradowy Bielany Wrocławskie. Ulice Kwiatkowskiego, Czekoladowa to najważniejsze ulice jednostki. Aleja Karkonoska usytuowana stycznie do granicy jednostki to droga krajowa i jednocześnie jedna z ważniejszych tras komunikacyjnych miasta.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Aktywizacja jednostki w kierunku usługowym, w szczególności jako ośrodek wyspecjalizowany, kreowanie na styku gmin Kobierzyce i Wrocław spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru ważnego centrum usługowego i aktywności gospodarczej.
2. Wprowadzenie zabudowy reprezentacyjnej wzdłuż Al. Karkonoskiej będącej bramą wjazdową do miasta oraz wzdłuż pozostałego głównego układu komunikacyjnego jednostki, wzbogaconej ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi i zielenią.
3. Nadanie Al. Karkonoskiej alejowego charakteru z zielenią przyuliczną. Wprowadzenie strefy nasyczonej zielenią na styku z zabudową mieszkaniową Kleciny.
4. Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
5. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym. 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:

1. AG — obszary przemysłowe (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleń

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce D11	
ZAMIESZKIWANIE	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania  Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul> Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li><li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li></ul> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul> Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>przrodniczy</li></ul> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wskazany na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwnięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ II</li></ul> Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do wykreowania</li></ul> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>A autostrady</li><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>G/Z główne/zbiorcze</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li><li>przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

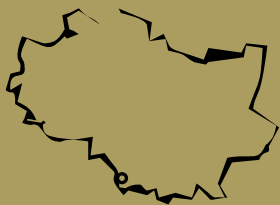
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D12

Nazwa jednostki:

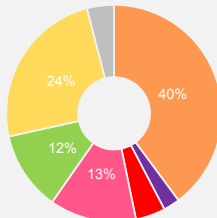
Klecina



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 137 ha  
liczba mieszkańców: ok. 5900 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 66 %



- tereny mieszkaniowe 54 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 3 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 6 ha
- tereny komunikacji 17 ha
- tereny zieleni 16 ha
- tereny rolne 33 ha
- tereny pozostałe 5 ha

### Cechy jednostki:

- Na północ od ul. Wałbrzyskiej to zabudowa jednorodzinna i niska zabudowa wielorodzinna. Na południe od ul. Wałbrzyskiej zabudowa jednorodzinna.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w rejonie ulicy Cukrowej, ul. Jutrzenki i ul. Dożynkowej.
- Usługi lokalne rozproszone wzdłuż ul. Wałbrzyskiej.
- Bliskie sąsiedztwo rekreacyjnych terenów zieleni wzdłuż rzeki Ślęzy oraz parku Klecińskiego.
- Ulice Karmelkowa, Czekoladowa, Wałbrzyska oraz Kobierzycka stanowią najważniejsze ulice jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy w historycznym układzie urbanistycznym i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Aktywizacja terenów zieleni w pobliżu rzeki Ślęzy pod kątem integracji, wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Utrzymanie pasa zieleni oddzielającego Klecinę od jednostki aktywności gospodarczej Klecina Czekoladowa.
- Wzmocnienie lokalnego ośrodka usługowego jako przestrzeni lokalnej integracji mieszkańców.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w centralnej i północnej części jednostki.
- Wzbogacenie obsługi jednostki z wykorzystaniem transportu szynowego. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzeką Ślązą oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym usytowanymi w jednostkach sąsiednich.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych tworzących trasę o charakterze rekreacyjnym łączących: jednostkę, wykreowaną wzdłuż obwodnicy kolejowej teren rekreacyjny dawnej ścieżki Hugona Richtera, park Grabiszyński, pas zieleni wzdłuż cieku wodnego Grabiszynka, tereny rekreacyjne wzdłuż rzeki Ślęzy oraz park Kleciński.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce D12</p> <p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	<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 wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane 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><li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zacięcia - dysharmonia obiektów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwnięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

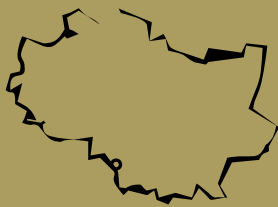
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D13

Nazwa jednostki:

Oporów



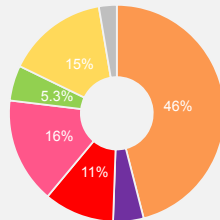
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 220 ha

liczba mieszkańców: ok. 6600 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 89 %



- tereny mieszkaniowe 101 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 10 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 23 ha
- tereny komunikacji 34 ha
- tereny zieleni 11 ha
- tereny rolne 33 ha
- tereny pozostałe 5 ha

### Cechy jednostki:

- Dobrze zachowany układ i skala zabudowy jednorodzinnej w historycznej części osiedla. W pozostałej części zabudowa o zróżnicowanym charakterze z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodziną.
- Obszary zlokalizowane na obrzeżu zabudowy mieszkaniowej jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców.
- Pasmo usług oraz aktywności gospodarczych w rejonie ulicy Karmelkowej.
- Bliskie sąsiedztwo parku Grabiszyńskiego, terenów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Harcerskiej i rekreacyjnych terenów zieleni wzdłuż rzeki Ślęzy.
- Ulice Solskiego, Karmelkowa, Wiejska i Aleja Piastów stanowią najważniejsze ulice jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej o funkcję mieszkaniową, rekreacyjną i usługową.
- Wykreowanie lokalnego ośrodka usługowego w rejonie skrzyżowania ul. Solskiego, Wiejskiej i Alei Piastów oraz w rejonie ul. Karmelkowej.
- Aktywizacja terenów zieleni w pobliżu rzeki Ślęzy pod kątem integracji, wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Utrzymanie terenów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Harcerskiej.
- Wzbogacenie obsługi jednostki komunikacją zbiorową poprzez rozwinięcie transportu szynowego, wykreowanie miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni w sąsiedztwie, rzeką Ślężą oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych tworzących trasę o charakterze rekreacyjnym łączących: jednostkę, park Grabiszyński, pas zieleni wzdłuż cieku wodnego Grabiszynka, wykreowany wzdłuż obwodnicy kolejowej teren rekreacyjny dawnej ścieżki Hugona Richtera, tereny rekreacyjne wzdłuż rzeki Ślęzy oraz park Kleciński.

### 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 (91,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (8,9 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D13	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobiowości dendrologiczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>przyrodniczy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>rozwnięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>korytarze tramwajowe uzupełniające</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>stacje gazowe wysokiego ciśnienia</li><li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

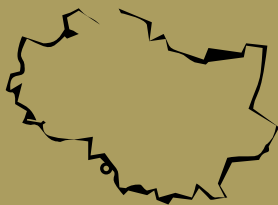
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D14

Nazwa jednostki:

Oporów Mokronoska



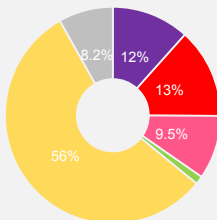
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 211 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 48 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 24 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 28 ha
- tereny komunikacji 20 ha
- tereny zieleni 2 ha
- tereny rolne 118 ha
- tereny pozostałe 17 ha

### Cechy jednostki:

- Jednostka na etapie rozwoju obszaru aktywności gospodarczej.
- Istniejąca zabudowa o charakterze magazynowo-przemysłowym.
- Ulice Mokronoska i Kwiatkowskiego stanowią najważniejsze ulice jednostki, przy czym ulica Mokronoska prowadzi ruch pozamiejski.

### Wyzwania dla jednostki:

- Aktywizacja i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w kierunku magazynowo-przemysłowym uzupełnionym usługami.
- Wprowadzenie strefy nasyczonej zielenią na styku z zabudową mieszkaniową Oporowa.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz w kierunku miejsc przesiadkowych w transporcie zbiorowym usytuowanych poza jednostką.

### 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 (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

###### Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

###### Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D14

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> <li>działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li> </ul> <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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wskazany na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwinięcia</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane 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</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stacje gazowe wysokiego ciśnienia</li> <li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

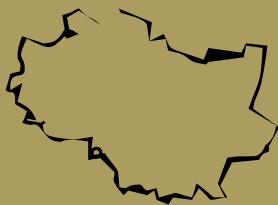
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D15

Nazwa jednostki:

Oporów Awicenny



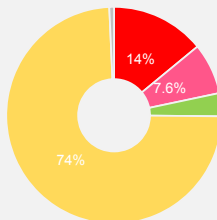
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 93 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 0 %



tereny mieszkaniowe	0 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	0 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	13 ha
tereny komunikacji	7 ha
tereny zieleni	3 ha
tereny rolne	68 ha
tereny pozostałe	0,7 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka na etapie rozwoju obszaru aktywności gospodarczej.
- Istniejąca zabudowa to centrum dystrybucji Poczty Polskiej.
- Od strony zachodniej jednostki sąsiedztwo Autostradowej Obwodnicy Wrocławia będącej ważną trasą komunikacyjną o znaczeniu krajowym, a od strony wschodniej ulicy Awicenny.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Zachodni.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie i aktywizacja funkcji aktywności gospodarczej.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym usytuowanymi przy granicy z jednostką.

### 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 (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4	18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D15

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> </ul> <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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wskazany na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do wykreowania</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

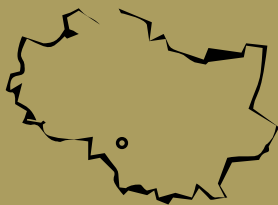
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

D16

Nazwa jednostki:

Grabiszyn Fiołkowa



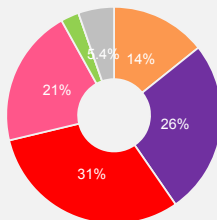
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 38 ha \*

liczba mieszkańców: ok. 2400 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 94 %



tereny mieszkaniowe	5 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	9 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	11 ha
tereny komunikacji	7 ha
tereny zieleni	1 ha
tereny rolne	0 ha
tereny pozostałe	2 ha

\* w tym 0,4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka o niejednorodnym układzie urbanistycznym pod względem funkcji, skali i formy zabudowy. W rejonie ul. Nasturcjowej historyczna, kwartałowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Usługi lokalne rozproszone. W rejonie ul. A. Ostrowskiego wykształcone usługi o różnorodnym charakterze, które są częścią lokalnego ośrodka usługowego w rejonie skrzyżowania ul. Grabiszynskiej z al. gen. J. Hallera.
- Bliskie sąsiedztwo Parku Grabiszynskiego i parku przy ul. Awicenny.
- Stycznie do granic jednostki od strony wschodniej przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta. Ulice Grabiszynska, Fiołkowa i Ostrowskiego stanowią najważniejsze ulice jednostki.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Grabiszyn.

### Wyzwania dla jednostki:

- Rehabilitacja terenów zabudowy i przestrzeni publicznych.
- Utrzymanie i wzmocnienie alejowego charakteru ulic z zielenią przyuliczną. Utrzymanie zieleni we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej przy ul. Nasturcjowej.
- Wzmocnienie roli transportu szynowego poprzez wykreowanie w miejscu stacji Wrocław Grabiszyn miejsca węzłowego o funkcji przesiadkowej wyposażonego w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (65,4 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen
- M — obszary mieszkaniowe (34,6 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

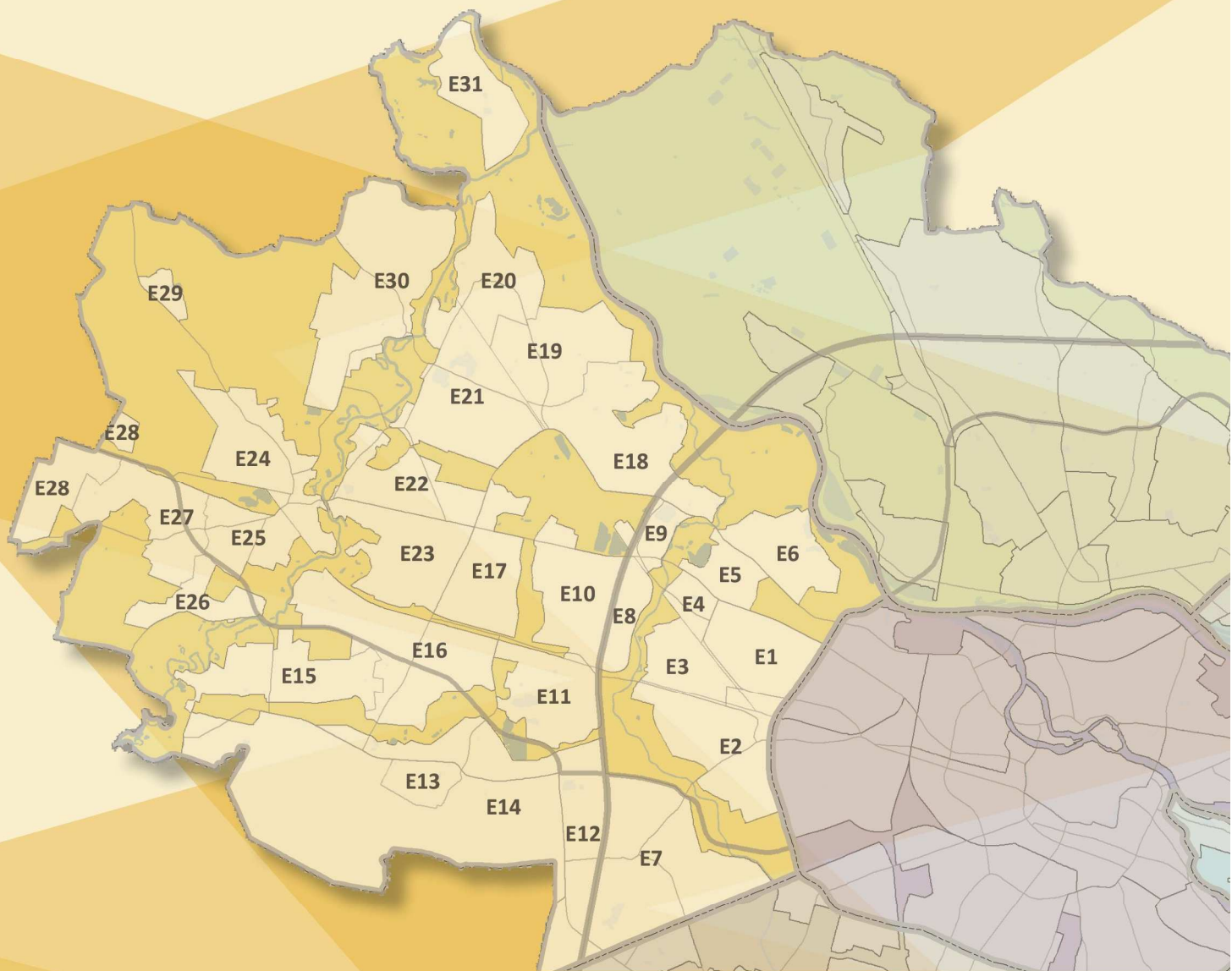
Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P10	20	30	50	35	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce D16 Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczy</li></ul>
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>przestrzeń lokalne</li><li>ciągi transportowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy kierunkowy</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li><li>kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12



## DZIELNICA URBANISTYCZNA ZACHÓD

E1 Gądów  
E2 Nowy Dwór  
E3 Kuźniki  
E4 Metalowców-Stargardzka  
E5 Pilczyce  
E6 Kozanów  
E7 Muchobór Wielki  
E8 Szczecińska  
E9 Stadion  
E10 Nowe Żerniki  
E11 Żerniki  
E12 Graniczna-Rakietowa  
E13 Strachowice  
E14 Lotnisko  
E15 Jerzmanowo-Jarnołów

E16 Żerniki Przemysłowe  
E17 Nowe Żerniki-Szpital  
E18 Maślice Małe  
E19 Maślice Wielkie  
E20 Pracze Odrzańskie  
E21 Stabłowice Stare  
E22 Stabłowice Nowe  
E23 Żłotniki  
E24 Leśnica  
E25 Leśnica Pustki  
E26 Ratyń  
E27 Żar  
E28 Żar Przemysłowy  
E29 Mokra  
E30 Marszowice  
E31 Janówek



## Karta jednostki urbanistycznej

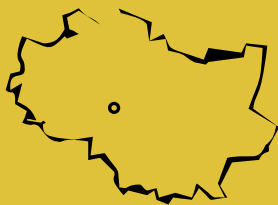
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E1

Nazwa jednostki:

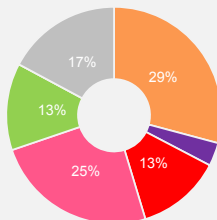
Gądów



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 176 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 18800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 92 %



tereny mieszkaniowe 51 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 6 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 22 ha  
tereny komunikacji 43 ha  
tereny zieleni 22 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 30 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Główny układ struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowi osiedle mieszkaniowe blokowe wybudowane w miejscu dawnego lotniska.
- Kompozycja osiedla oparta na dwóch głównych osiach. Oś handlowa wzdłuż bulwaru Ikara i oś zieleni łącząca ul. Na Ostatnim Groszu z kompleksem sportowo - rekreacyjnym przy ul. Metalowców. Osiedle jest stopniowo dogęszczane.
- Jednostka zaopatrzona w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej, nasycona zielenią międzyblokową.
- Wzdłuż północnej granicy jednostki przebiega ważna oś komunikacyjna miasta - ulica Lotnicza.
- Dobra dostępność terenów zieleni - Park Zachodni, dużo zieleni w przestrzeniach międzyblokowych.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych pomiędzy nimi.
- Zachowanie i wzmocnienie pasmowych powiązań terenów zieleni wewnątrzblokowej wraz ze spójnym połączeniem pieszo – rowerowym z Parkiem Zachodnim.
- Podniesienie rangi i wartości istniejących przestrzeni publicznych przy jednoczesnym zachowaniu pierwotnych założeń projektowych.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwinięcie układu transportu szynowego. Wzbogacenie stacji Wrocław Kuźniki o miejsce integracji różnych środków transportu.

### 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 (64,4 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (27,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomięjskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- Z2 — obszary zieleni (8,6 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W2	40m
W3	25m
W4	18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B10	nie dotyczy	50	50

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E1
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>osiedli blokowych</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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>
Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul>	
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul>
Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>	
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie ogólnomiejskie</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul>
Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>	
Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul>
	W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul>
Jednostka zawiera następujące ulice podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul>	
Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul>	
Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul>	
Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>	
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul>
Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>	
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

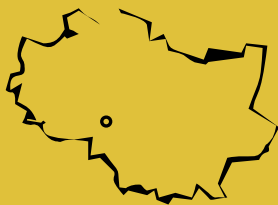
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E2

Nazwa jednostki:

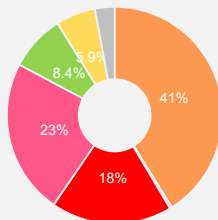
Nowy Dwór



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 231 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 25200 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 85 %



- tereny mieszkaniowe 94 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,7 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 41 ha
- tereny komunikacji 53 ha
- tereny zieleni 19 ha
- tereny rolne 13 ha
- tereny pozostałe 6 ha

\* w tym 10 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe o zróżnicowanej strukturze przestrzennej z wyróżnionymi trzema strefami zabudowy. W części południowo-wschodniej i północno - zachodniej zabudowa jednorodzinna. W części centralnej zabudowa wielorodzinna, gdzie przeważa zabudowa blokowa o wysokiej intensywności. Uzupełnienie stanowią obszary okalające jednostkę zabudową jednorodziną z okresu międzywojennego, rozbudowane i uzupełnione w okresie powojennym.
- Układ urbanistyczny niejednorodny pod względem skali i form zabudowy.
- Dobra dostępność terenów rekreacyjnych, bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Ślęzy, Parku Milenijnego, a także ogrodów działkowych. Duża ilość zieleni w przestrzeniach międzyblokowych.
- Oś handlowo - usługowa wzdłuż ul. Strzegomskiej i ul. Nowodworskiej. Dobry dostęp do usług lokalnych i ponadlokalnych.
- Jednostka ograniczona od północy linią kolejową z bezpośrednim dostępem do transportu kolejowego poprzez przystanek kolejowy Wrocław Nowy Dwór. Od strony wschodniej graniczy z Śródmiejską Obwodnicą Wrocławia, z którą posiada powiązania poprzez węzeł na ul. Strzegomskiej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi.
- Wzmocnienie lokalnego centrum poprzez wykreowanie przestrzeni publicznych w randze dla ośrodków lokalnych. Wzmocnienie głównej osi usługowo - handlowej.
- Powiązanie jednostki z terenami zieleni w tym w szczególności z rzeką Śląską. Zagospodarowanie wnętrza między blokami zielenią oraz obiektami rekreacyjnymi.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wykreowanie miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej integrujących różne środki transportu. Wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe. Wzmocnienie powiązań pieszych i rowerowych jednostki.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze przeznaczenia terenu	
W2		40m
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E2	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>osiedli blokowych</li><li>indywidualny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwinienia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li><li>zespoły dzieł obronnych</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>przepompownie ścieków główne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

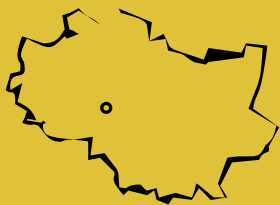
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E3

Nazwa jednostki:

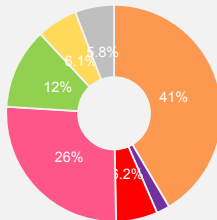
Kuźniki



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 106 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 5400 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 65 %



tereny mieszkaniowe 44 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 2 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 6 ha  
tereny komunikacji 28 ha  
tereny zieleni 12 ha  
tereny rolne 6 ha  
tereny pozostałe 6 ha

\* w tym 12 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe o zróżnicowanej strukturze przestrzennej. Układ przestrzenny złożony z zabudowy wielorodzinnej blokowej otoczonej zabudową jednorodzinną. Założenie blokowe oraz jednorodzinne stanowi czytelną formę, jednak pomiędzy nimi widoczny jest brak spójności.
- Jednostka zaopatrzona w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej.
- Dość dostępność terenów zieleni - Lasek Kuźnicki, ogrody działkowe, liczne przestrzenie międzyblokowe. Bliskość rzeki Ślęzy i Parku Milenijnego.
- Istniejące przestrzenie publiczne nie tworzą spójnej całości, charakteryzują się niską jakością wyposażenia w infrastrukturę.
- Osiedle ograniczone liniami kolejowymi od północnego-wschodu i południa. Bezpośredni dostęp do stacji kolejowych Wrocław Kuźniki i Wrocław Nowy Dwór. Główne osie komunikacyjne jednostki przebiegają wzdłuż ulic Hermanowskiej i Koszalińskiej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uczytelnienie układu urbanistycznego osiedla - poprawa relacji między zabudową wielorodzinną i jednorodzinną.
- Zachowanie odpowiedniej proporcji między nowopowstającą zabudową a terenami zieleni. Uzupełnienie pojedynczych luk w zabudowie jednorodzinnej.
- Podniesienie jakości istniejących przestrzeni publicznych i wykreowanie nowych, spójnych powiązań dostępnych dla wszystkich mieszkańców.
- Podniesienie jakości terenów zielonych oraz stworzenie powiązań z rzeką Śląską i Parkiem Milenijnym.
- Wzmocnienie powiązań pieszo - rowerowych wewnątrz jednostki oraz wykreowanie nowych powiązań z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E3

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedlowy</li> <li>osiedli blokowych</li> <li>indywidualny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowo-wypoczynkowa śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zaktócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dobra kultury współczesnej objęte ochroną - zespoły</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

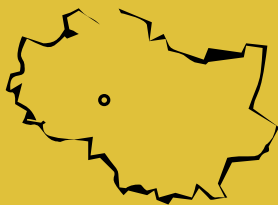
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E4

Nazwa jednostki:

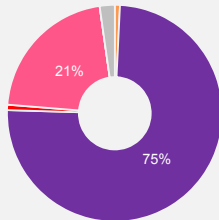
Metalowców-Stargardzka



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 44 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 0,3 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 32 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,4 ha  
tereny komunikacji 9 ha  
tereny zieleni 0 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 1,0 ha

\* w tym 4 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Obszar aktywności gospodarczej o rozproszonej strukturze przestrzennej i cechach obszaru zdegradowanego. W części wschodniej czytelny układ hal produkcyjnych.
- Północna granica jednostki przebiega wzdłuż ulicy Lotniczej - ważnej osi komunikacyjnej miasta zapewniającej połączenie z centrum oraz z węzłami autostradowym i przesiadkowym Wrocław Stadion. Jednostka posiada bezpośredni dostęp do stacji kolejowej Kuźniki.
- Dobra dostępność do terenów zieleni wzdłuż rzeki Ślęzy.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie czytelnego, spójnego i kompleksowego układu dla zabudowy usługowo - produkcyjnej, uwzględniającego wykreowanie obudowy ulicy Lotniczej.
- Wykreowanie reprezentacyjnych stref wejściowych, powiązanych przestrzennie z terenami zieleni i przestrzeniami ciągów pieszych i rowerowych.
- Powiązanie z terenami rekreacyjnymi wzdłuż rzeki Ślęzy i wprowadzenie nowej zieleni izolacyjnej minimalizującej uciążliwość przestrzenną.
- Wykreowanie powiązania z węzłami przesiadkowym i węzłem drogowym przy Stadionie Miejskim, stanowiącymi alternatywę dla ulicy Lotniczej. Wzmocnienie powiązań w kierunku przystanków kolejowych usytuowanych przy granicy z jednostką lub w jej sąsiedztwie.

### 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 (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E4

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność biurowa</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>o tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o rozwinięcia widokowe</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o do transformacji</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o G główne</li> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

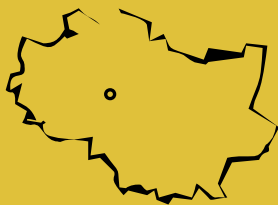
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E5

Nazwa jednostki:

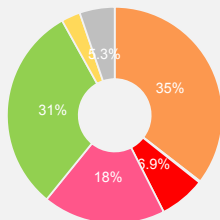
Pilczyce



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 69 ha  
liczba mieszkańców: ok. 5400 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 64 %



- tereny mieszkaniowe 24 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha
- tereny komunikacji 12 ha
- tereny zieleni 21 ha
- tereny rolne 2 ha
- tereny pozostałe 3 ha

### Cechy jednostki:

- Czytelna struktura funkcjonalno - przestrzenna, kształtowana przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, a w południowo - zachodniej części punktowe osiedle blokowe. Jednostka położona w rejonie ulicy Lotniczej.
- Historyczny układ osiedla robotniczego z początku XX wieku oparty na zabudowie wielorodzinnej ze wspólnymi ogrodami lub dziedzińcami z zielenią.
- Duża dostępność terenów zieleni - Park Pilczycki, a także bliskość Parku Zachodniego i rzeki Ślęzy.
- Jednostka wyposażona w podstawowy pakiet usług społeczno-usługowych.
- Potencjał rozwojowy dla nowej zabudowy na terenach obecnych ogrodów działkowych.

### Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie i ochrona istniejącego układu osiedla robotniczego. Dostosowanie nowoprojektowanej zabudowy do charakteru osiedla w szczególności w zakresie skali i formy zabudowy. Stworzenie całościowej koncepcji dla zabudowy mieszkaniowej z czytelnym układem urbanistycznym wyposażonym w usługi.
- Wykreowanie pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi, spójnie powiązanych z zielenią.
- Poprawa jakości terenów zieleni w kontekście powiązań z rzeką Śląską oraz wzbogacenie układów zieleni i zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym usytuowanymi w sąsiednich jednostkach.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W4	18m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp
P11	18	25	40	25	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E5

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ kameralny</li> <li>◦ osiedlowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</li> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</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 wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mieszkaniowo-wypoczynkowa Ślęza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przestrzeń ogólnomiejskie</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>◦ elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>◦ tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> <li>◦ makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>◦ makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ zdefiniowane</li> <li>◦ zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>◦ obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>◦ dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane 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</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ korytarze ulic</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ G główne</li> <li>◦ Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

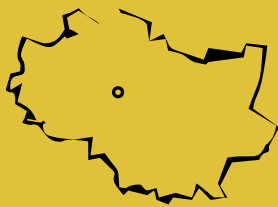
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E6

Nazwa jednostki:

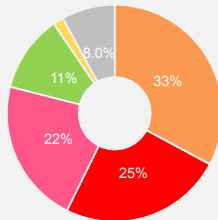
Kozanów



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 132 ha  
liczba mieszkańców: ok. 16200 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 96 %



- tereny mieszkaniowe 43 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 32 ha
- tereny komunikacji 28 ha
- tereny zieleni 15 ha
- tereny rolne 2 ha
- tereny pozostałe 10 ha

#### Cechy jednostki:

- Osiedle mieszkaniowe o zróżnicowanej strukturze przestrzennej. W przeważającej części kształtowane przez zabudowę wielorodzinną w formie geometrycznych układów blokowych, a także niewielkie formy zabudowy jednorodzinnej. Część obszaru zajmuje Komisariat Policji.
- Układ kompozycyjny zabudowy blokowej zróżnicowany. Bloki wieloklatkowe, punktowe. Zabudowa jednorodzinna poza osiedlem blokowym w czytelnym układzie kompozycyjnym.
- Jednostka dobrze wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, z wykreowanymi obszarami centralnymi.
- Dobra dostępność terenów zieleni, bliskość rzeki Odry. Tereny nabrzeża o ograniczonej odstepności ze względu na lokalizację siedziby policji. Liczna zieleń w przestrzeniach międzyblokowych.
- Komunikacyjnie jednostka opiera się na osi ulicy Pilczyckiej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi z jednoczesnym podniesieniem jakości zabudowy.
- Zachowanie i wzmocnienie jakości terenów zieleni wewnątrzblokowej jako głównych przestrzeni odpoczynku dla mieszkańców oraz spójnych powiązań z terenami nadrzecznymi.
- Podniesienie rangi i wartości istniejących przestrzeni publicznych jako terenów integracji mieszkańców.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej. Zwrócenie osiedla ku Odrze i zapewnienie ciągłości ciągów pieszo - rowerowych wzdłuż rzeki, uzyskanie dostępu do nabrzeża.

### 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 (82,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (17,5 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W2		40m
W4		18m
W5		12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E6	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>osiedli blokowych</li><li>indywidualny</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedli blokowych</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziaływują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziaływują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>przyrodniczy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych wpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

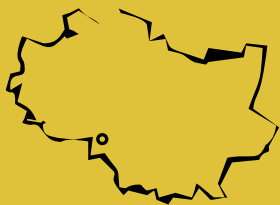
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E7

Nazwa jednostki:

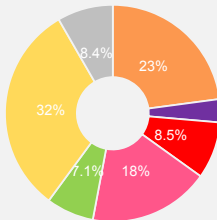
Muchobór Wielki



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 398 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 11000 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 58 %



- tereny mieszkaniowe 91 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 13 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 33 ha
- tereny komunikacji 72 ha
- tereny zieleni 28 ha
- tereny rolne 125 ha
- tereny pozostałe 33 ha

\* w tym 8 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Wykształcony ośrodek usługowy w rejonie ulic Granicznej i Mińskiej. Części północna - usługowa, południowa - wypoczynkowa, wschodnia składowo-przemysłowa, centralna to wymieszana zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna. Zachodnia granica jednostki przebiega wzdłuż AOW.
- Układ dawnej wsi, który stanowią ulice Stanisławowska i Samborska z centralnym punktem - kościołem przy skrzyżowaniu ul. Stanisławowskiej z ul. Mińską. Struktura funkcjonalno - przestrzenna o nieczytelnym układzie urbanistycznym. Brak spójnych powiązań.
- Tereny zieleni słabo zorganizowane. Bliskość rzeki Ślęzy, między ulicami Stanisławowską a Samborską przepływa rzeka Kasina.
- Osią komunikacyjną jednostki jest ul. Mińska oraz doprowadzająca do niej od strony południowej ul. Awicenny wraz z ul. Stanisławowską. Od strony północnej ul. Graniczna pozwala na dostęp do AOW poprzez usytuowany w sąsiedztwie węzeł Wrocław Zachodni o elementy integrujące różne środki transportu w celu wykształcenia przesiadkowego miejsca węzłowego o funkcji miejsko - aglomeracyjnej.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uczytelnienie i uporządkowanie struktury funkcjonalnej zabudowy wielorodzinnej, nawiązanie skalą i formą do istniejących budynków, a także wykreowanie przestrzeni publicznych o charakterze usługowo - rekreacyjnym.
- Stworzenie kompleksowej koncepcji dla rozwoju przyszłej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem proporcji między zabudową a terenami zieleni z uwzględnieniem układu dawnej wsi.
- Poprawa jakości i dostępności terenów zieleni. Czytelne powiązanie z rzeką Ślężą dedykowane rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wzbogacenie Stacji Wrocław Zachodni o elementy integrujące różne środki transportu w celu wykształcenia przesiadkowego miejsca węzłowego o funkcji miejsko - aglomeracyjnej.

### 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 (51,4 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- AG — obszary przemysłowe (17,4 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni
- U — obszary usługowe (16,7 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- Z2 — obszary zieleni (14,6 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

Symbol obszaru wskaźnikowego

W4

18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B10	nie dotyczy	50	50

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E7	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul></div>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych wskazane na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><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></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>działalność produkcyjna</li><li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul></div>
Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5	
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych</li><li>dla obszarów usługowych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul></div>
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Ślęza</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li></ul></div>
Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7	
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>ciągi transportowe</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>łączniki międzysiedlowe</li></ul></div>
Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8	
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>bramy miasta - typ II</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do wykreowania</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul></div>
Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div>
Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>A autostrady</li><li>G główne</li><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking P+R</li><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul></div>
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li><li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul></div>
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

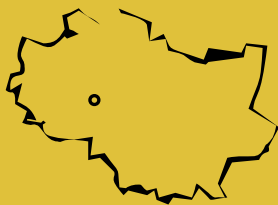
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E8

Nazwa jednostki:

Szczecińska



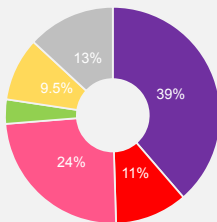
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 69 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 76 %



tereny mieszkaniowe	0 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	26 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	7 ha
tereny komunikacji	16 ha
tereny zieleni	2 ha
tereny rolne	6 ha
tereny pozostałe	9 ha

\* w tym 0,6 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar aktywności gospodarczej o chaotycznej strukturze funkcjonalno - przestrzennej tworzonej przez składy, magazyny i obiekty infrastrukturalne.
- Bezpośrednie powiązanie z węzłem autostradowym Wrocław Stadion.
- Bliskość atrakcyjnych terenów zieleni przy rzece Ślęzie.

### Wyzwania dla jednostki:

- Przekształcenie obszaru w reprezentacyjną strefę usługową wyposażoną w przestrzeń publiczną.
- Stworzenie kompleksowych rozwiązań zagospodarowania terenu nawiązujących do sąsiedztwa Stadionu Miejskiego i uwzględniających powiązania o charakterze sportowo - rekreacyjnym z rzeką Ślężą.
- Wyznaczenie pasów zieleni, w tym szpalerów drzew tworzących bufor izolujący poszczególne tereny.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna \*\*, zieleni

\*\* Klasę przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w pasie o szerokości 450 m od linii kolejowej nr E30.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

W3

25m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregową	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E8

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony 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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany 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 następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałwuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Ślęza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałwuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportowo-rekreacyjny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 występuje następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>rozwiniecia widokowe</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>bramy miasta - typ I</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do wykreowania</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>G główne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

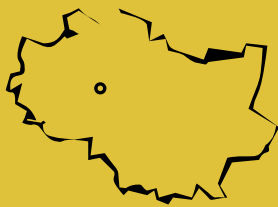
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E9

Nazwa jednostki:

Stadion



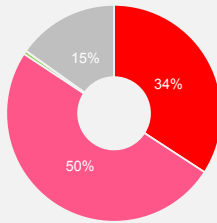
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 49 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 70 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 16 ha
- tereny komunikacji 24 ha
- tereny zieleni 0,3 ha
- tereny rolne 0,0 ha
- tereny pozostałe 7 ha

\* w tym 0,5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Strukturę funkcjonalno - przestrzenną jednostki stanowi kompleksowo zaprojektowany obiekt Stadionu Miejskiego wraz z infrastrukturą.
- Potencjał związany z dostępnością terenów inwestycyjnych.
- Dostępność terenów rekreacyjnych - esplanada wokół stadionu - przestrzeń publiczna ponadlokalna i terenów zieleni o charakterze ponadlokalnym, bliskość rzeki Ślęzy.
- Główne osie komunikacyjne to ul. Lotnicza oraz ul. Królewiecka, a także al. Śląska będąca łącznikiem pomiędzy nimi. Bezpośredni dostęp do węzłów przesiadkowych usytuowanych w części południowej oraz północnej, a także AOW poprzez węzeł Wrocław Stadion.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie reprezentacyjnego charakteru obszaru Stadionu Miejskiego, jako wizytówki miasta i obszaru przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim.
- Stworzenie kompleksowych rozwiązań dla rozwoju ośrodka usługowego w obszarze Stadionu Miejskiego oraz wykreowanie powiązań z jednostką Szczecińska.
- Poprawa jakości terenów zielonych ze szczególnym naciskiem na czytelne powiązanie o charakterze sportowo - rekreacyjnym z rzeką Śląką i Lasem Pilczyckim.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- U — obszary usługowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W2	40m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E9	
ZAMIESZKIWANIE	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania  Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego wyznaczone na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><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> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność biurowa</li></ul> Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów usługowych</li></ul> Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul> Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZĘKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul> Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>ogólnomiejski rdzeń</li><li>przestrzeń ogólnomiejskie</li><li>ciągi transportowe</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul> Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>widoki chronione</li><li>rejony dopuszczeń budynków wysokościowych</li><li>rozwinienia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li><li>bramy miasta - typ I</li></ul> Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zielone</li></ul> Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul> Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>A autostrady</li><li>G główne</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul> Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li></ul> Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul> Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

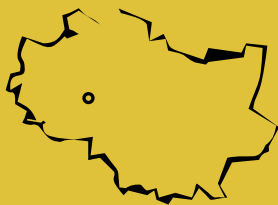
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E10

Nazwa jednostki:

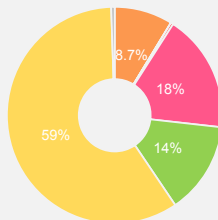
Nowe Żerniki



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 197 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 12 %



- tereny mieszkaniowe 17 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo-usługowe 0,7 ha
- tereny komunikacji 34 ha
- tereny zielone 27 ha
- tereny rolne 115 ha
- tereny pozostałe 1 ha

\* w tym 0,5 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 (57,9 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (42,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

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

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E10

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 wskazany 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 wyznaczony 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 wskazany 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 wskazany 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 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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielenią przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane 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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rejon dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>rozwnięcia widokowe</li> <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>zdefiniowane</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GPZ planowane</li> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

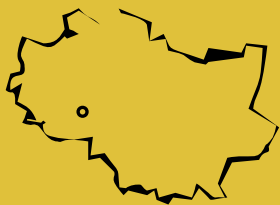
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E11

Nazwa jednostki:

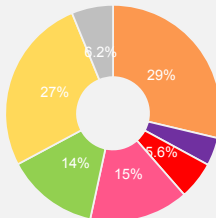
Żerniki



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 166 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 3700 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 61 %



tereny mieszkaniowe 47 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 7 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 9 ha  
tereny komunikacji 24 ha  
tereny zieleni 23 ha  
tereny rolne 44 ha  
tereny pozostałe 10 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar dawnej wsi o układzie owalnicowym, w centrum którego znajduje się kościół, skwer i staw.
- Brak czytelnej struktury funkcjonalno - przestrzennej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wpleciona między zabudowę jednorodzinna. Osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, oparte na trzech równoległych ulicach Gdacjusza, Zagłoby i Komeńskiego, stanowi czytelny układ urbanistyczny.
- Dobra dostępność terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie. Dostęp do Parku Milenijnego i rzeki Ślęzy ograniczony poprzez barierę w postaci AOW.
- Główną osią komunikacyjną jest ul. Żernicka. Jednostka przylega do linii kolejowej i ma do niej dostęp poprzez stację Wrocław Żerniki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie układu dawnej wsi. Wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych, w tym nowego centrum lokalnego dla południowej części osiedla mieszkaniowego.
- Dążenie do podziału funkcjonalnego przyszłej zabudowy na kwartały jednorodzinne i wielorodzinne uczyniające skalę, formę i funkcję.
- Wykreowanie powiązania z rzeką Ślężą i Parkiem Tysiąclecia, poprzez wytworzenie ciągów pieszych i rowerowych.
- Wykreowanie powiązań komunikacyjnych zarówno w kierunku stacji kolejowej jak i jednostek sąsiednich.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4	18m	
W5	12m	

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E11

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> <li>mozaikowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane 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> <li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkańowo-wypoczynkowa Śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkańowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <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>zdefiniowane</li> <li>do transformacji</li> <li>do wykreowania</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A autostrady</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

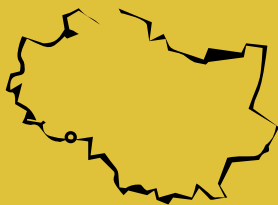
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E12

Nazwa jednostki:

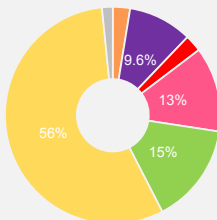
Graniczna-Rakietowa



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 332 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 18 %



tereny mieszkaniowe 8 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 31 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 8 ha  
tereny komunikacji 42 ha  
tereny zieleni 49 ha  
tereny rolne 185 ha  
tereny pozostałe 5 ha

\* w tym 0,8 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar o zróżnicowanym charakterze funkcjonalnym: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa i przemysłowa, ogrody działkowe.
- Potencjał związany z dostępnością terenów inwestycyjnych.
- Główną osią komunikacyjną jest ul. Graniczna. Jednostka przylega do linii kolejowej od strony południowej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Aktywizacja jednostki w kierunku usługowo-przemysłowym.
- Rozwój funkcji infrastrukturalnej związanej z lotniskiem.
- Wykreowanie powiązań z węzłami autostradowymi oraz ważnymi trasami pozamiejskimi o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3		25m
W4		18m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E12

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li> <li>o duże kompleksy logistyczne</li> <li>o małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność biurowa</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o zdefiniowane</li> <li>o do wykreowania</li> <li>o zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o krzyże pokutne i słupy graniczne</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> <li>o korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A autostrady</li> <li>o GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>o G główne</li> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o korytarze kolejowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o GPZ planowane</li> <li>o planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stacje gazowe wysokiego ciśnienia</li> <li>o przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>o główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

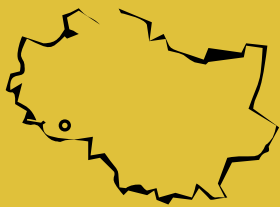
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E13

Nazwa jednostki:

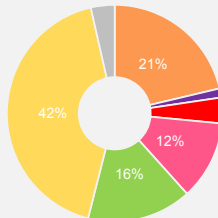
Strachowice



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 59 ha  
liczba mieszkańców: ok. 300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 63 %



tereny mieszkaniowe	12 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	0,8 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	2 ha
tereny komunikacji	7 ha
tereny zieleni	9 ha
tereny rolne	25 ha
tereny pozostałe	2 ha

#### Cechy jednostki:

- Obszar dawnej wsi wielodrożnicowej z częściowo zachowaną zabudową i parkiem przypałacowym.
- Usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie portu lotniczego.
- Duża ilość terenów zieleni w tym Park Strachowicki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Przekształcanie jednostki w strukturę funkcjonalno - przestrzenną wspierającą w zakresie usługowo - przemysłowym port lotniczy.
- Zachowanie parku przypałacowego i części historycznej zabudowy.
- Wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowiącej bufor od zabudowy przemysłowej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. AG — obszary przemysłowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieleń	
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E13

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li> <li>o małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność biurowa</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> <li>o punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przestrzenie lokalne</li> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

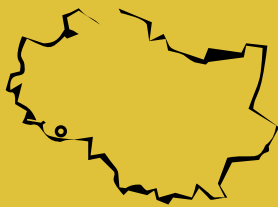
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E14

Nazwa jednostki:

Lotnisko



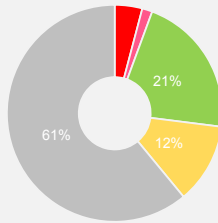
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 801 ha \*

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 52 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 33 ha
- tereny komunikacji 12 ha
- tereny zielone 170 ha
- tereny rolne 95 ha
- tereny pozostałe 488 ha

\* w tym 269 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Jednostka infrastruktury specjalnej związana z funkcją lotniska. W jej granicach znajduje się teren zamknięty wojskowy na którym zlokalizowany jest zabytkowy zespół koszar wojskowych przy ulicach Granicznej i Cichociemnych wraz z dawnym lotniskiem wojskowym.
- Istniejący nowoczesny kompleks terminali portu lotniczego.
- Możliwość połączenia kolejowego z terminalem lotniska.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wspieranie rozwoju lotniska i działalności z nim związanej doprowadzając do powstania w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej z reprezentacyjnymi strefami wjazdowymi, przestrzeniami publicznymi o ogólnomiejskim charakterze i zielenią.
- Zapewnienie sprawnej obsługi transportem zbiorowym, w tym szynowym z zasadą integracji różnych środków transportu w bezpośrednim otoczeniu terminala. Rozwój połączeń drogowych pozwalających na sprawne powiązania z siecią regionalną, ponadregionalną oraz z centrum miasta.
- Wykorzystywanie nowoczesnych technologii, w tym również w zakresie eliminującym negatywne oddziaływania lotniska na środowisko.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- IS — obszary specjalne (59,4 %)  
klasy przeznaczeń: infrastruktura specjalna , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , przemysł , infrastruktura , zieleni
- W — obszary wojskowe \*\* (33,6 %)
- AG — obszary przemysłowe (7,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

\*\* 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, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] ***	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W4	18m	

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B12	w mpzp	w mpzp	w mpzp

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E14

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o duże kompleksy logistyczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność biurowa</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <li>o Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li> <li>o obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ogólnomiejski rdzeń</li> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o rozwinięcia widokowe</li> <li>o osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o bramy miasta - typ I</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o obiekty nowożytny twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o G główne</li> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

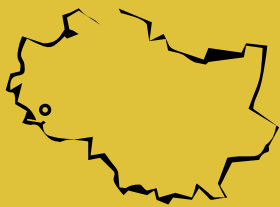
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E15

Nazwa jednostki:

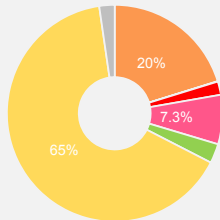
Jerzmanowo-Jarnołów



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 197 ha  
liczba mieszkańców: ok. 1200 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 41 %



tereny mieszkaniowe 39 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 3 ha  
tereny komunikacji 14 ha  
tereny zieleni 5 ha  
tereny rolne 128 ha  
tereny pozostałe 4 ha

#### Cechy jednostki:

- Obszar złożony z dwóch historycznych wsi. Jerzmanowo oparte na układzie dwóch owalnic o czytelnej strukturze urbanistycznej i Jarnołów o charakterze wsi ulicówki.
- Sąsiedztwo rzeki Bystrzycy, dobry dostęp do terenów rekreacyjno - sportowych.
- Układ zabudowy kształtujący się na podłużnych działkach rolniczych.
- Główną osią komunikacyjną jednostki jest ciąg ulic: Jarnołowska - Jerzmanowska.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnej struktury przestrzennej dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej o sielskim charakterze, wykorzystującej historyczny potencjał miejsca i nawiązującej do skali i formy istniejących budynków.
- Wzmocnienie istniejącego centrum lokalnego wsi oraz wykreowanie nowych kameralnych przestrzeni publicznych powiązanych z doliną Bystrzycy.
- Wzbogacenie sieci rowerowej o połączenia z terenami rekreacyjnymi wzdłuż rzeki Bystrzycy.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E15

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> <li>sielski</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <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 wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy "Dolina Bystrzycy"</li> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <li>obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</li> <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 oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportowo-rekreacyjny</li> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

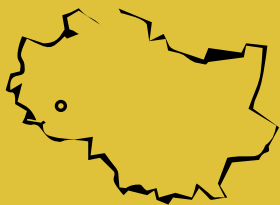
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E16

Nazwa jednostki:

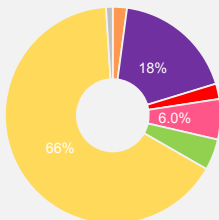
Żerniki Przemysłowe



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 306 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 21 %



tereny mieszkaniowe 6 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 55 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 7 ha  
tereny komunikacji 18 ha  
tereny zieleni 14 ha  
tereny rolne 201 ha  
tereny pozostałe 3 ha

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

#### Cechy jednostki:

- Jednostka o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, mieszkaniowej oraz tereny niezainwestowane.
- Potencjał związany z dostępnością terenów inwestycyjnych.
- Jednostka bezpośrednio przylegająca do jednostek mieszkaniowych i rzeki Bystrzycy.
- Dostęp do infrastruktury kolejowej.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie i rozwój kompleksów zabudowy przemysłowej i usługowej o spójnym układzie urbanistycznym, wyposażonych w zieleń izolacyjną minimalizującą uciążliwość dla jednostek sąsiednich.
- Wprowadzenie zabudowy reprezentacyjnej wzdłuż głównego systemu komunikacyjnego, wzbogaconej ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi.
- Zapewnienie dostępu do węzłów autostradowych oraz ważnych tras pozamiejskich o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym. Wzmocnienie znaczenia sieci kolejowej w obsłudze jednostki poprzez rozwój odpowiedniej infrastruktury.

### 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 (89,2 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomijskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleń
- M — obszary mieszkaniowe (10,8 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleń (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W3	W5
	25m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	B7	
	40	w mpzp	20
	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E16 Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>sielski</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>działalność produkcyjna</li><li>duże działalności gospodarcze</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następujące strefy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li><li>strefa zieleni współtworzącej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li><li>dla obszarów gospodarczych</li></ul> Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li><li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczy</li></ul>
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <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></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy obudowy estetycznej</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li><li>do wykreowania</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>GP główne ruchu przyspieszonego</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>korytarze kolejowe planowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>GPZ planowane</li><li>planowana linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

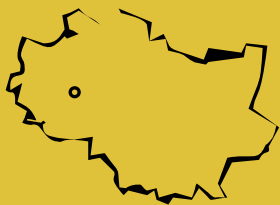
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E17

Nazwa jednostki:

Nowe Żerniki - Szpital



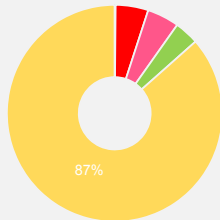
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 181 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 7 %



- tereny mieszkaniowe 0,1 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 8 ha
- tereny komunikacji 8 ha
- tereny zieleni 6 ha
- tereny rolne 157 ha
- tereny pozostałe 0 ha

#### Cechy jednostki:

- Obszar o dużym potencjale rozwoju, znajduje się tu jedynie Dolnośląski Szpital Specjalistyczny przy ulicy Fieldorfa.
- Przeważającą część jednostki stanowią rozległe obszary wykorzystywane rolniczo lub nieużytki. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zieleni.
- Główną osią komunikacyjną jest ul. Kosmonautów.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnego układu urbanistycznego dla wyspecjalizowanego ośrodka usługowego z uwzględnieniem Dolnośląskiego Centrum Onkologicznego na południe od ulicy Kosmonautów.
- Wykreowanie spójnej koncepcji rozwoju dla nowej mieszkaniowej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- Czytelne powiązanie terenów zieleni z nową strukturą funkcjonalną i wykreowanie zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców.
- Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnego centrum dla jednostki w jej części mieszkaniowej.
- Zapewnienie dobrej dostępności samochodowej z regionu oraz obszaru aglomeracji a także dogodnej obsługi komunikacją zbiorową. Wzbogacenie systemu tras rowerowych 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:

- M — obszary mieszkaniowe (57,3 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (42,7 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3		25m
W4		18m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E17

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mozaikowy</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 wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> <li>dla obszarów usługowych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występuje następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane 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 rozwinięcia</li> <li>do wykreowania</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>obiekty nowożytnęj twierdzy Wrocław</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G główne</li> <li>Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> <li>planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

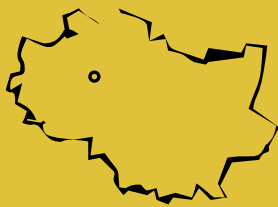
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E18

Nazwa jednostki:

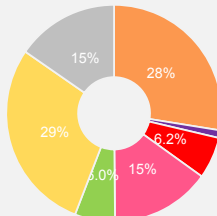
Maślice Małe



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 297 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 8600 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 47 %



tereny mieszkaniowe 81 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 3 ha  
tereny mieszkaniowo-usługowe 18 ha  
tereny komunikacji 44 ha  
tereny zieleni 18 ha  
tereny rolne 85 ha  
tereny pozostałe 45 ha

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

### Cechy jednostki:

- Obszar o różnicowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej rozdzielony przez AOW. Część południowa - czytelny układ zabudowy jednorodzinnej, przy AOW rozpoczęta struktura wielorodzinna bez spójnego układu urbanistycznego. Część północna - zabudowa mieszana, gęsta, brak czytelnego układu komunikacyjnego i urbanistycznego.
- Bliskość rzeki Odry i dostępność terenów zieleni.
- Brak wyodrębnionego centrum jednostki, brak przestrzeni publicznych, struktura wyposażona w usługi oświaty i podstawowe.
- Do głównych osi komunikacyjnych jednostki należą ul. Królewiecka oraz ul. Maślicka. Od strony zachodniej jednostka graniczy z linią kolejową.
- Obszar rozwoju o wzmószonym ruchu inwestycyjnym obejmujący całą jednostkę.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnego i spójnego układu urbanistycznego, nawiązującego skalą i formą do istniejących budynków, z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.
- Wzmocnienie znaczenia transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym wykreowanie miejsca węzłowego z integracją wszystkich środków transportu wraz z nowym przystankiem kolejowym. Zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych w kierunku miejsca węzłowego.
- Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnego centrum, a także rozwój lokalnego ośrodka usługowego w rejonie ulic Królewieckiej, Brodzkiej i Maślickiej wspólnego z Maślicami Wielkimi.
- Stworzenie systemu zieleni czytelnie powiązanego z rzeką Odry i Ługowiną.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności w obszarze rozwoju w całej jednostce.

### 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 (91,2 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (8,1 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- Z2 — obszary zieleni (0,7 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

#### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
		18m
		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

#### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

#### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B10	nie dotyczy	50	50

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E18

ZAMIESZKIWANIE	Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>osiedlowy</li><li>indywidualny</li><li>mozaikowy</li></ul>
	Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul> Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"><li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li></ul>
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul> Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li><li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul> Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li></ul>
	Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6
RZEKI / WODA	Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li><li>mieszkańcowa Słęża</li></ul> Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkańcowa</li></ul>
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzeń ogólnomiejscowa</li><li>lokalne centra</li><li>przestrzeń lokalna</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważna</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwadratowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>rozwiniecie widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do rozwinienia</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>
	Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul> W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłowe</li></ul> Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul> Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>A autostrady</li><li>Z zbiorcze</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy pośredni</li><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li><li>istniejąca linia kablowa 110 kV</li></ul> Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul> Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12

## Karta jednostki urbanistycznej

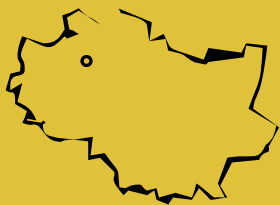
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E19

Nazwa jednostki:

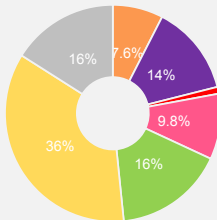
Maślice Wielkie



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 204 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 800 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 20 %



tereny mieszkaniowe	15 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	27 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	2 ha
tereny komunikacji	20 ha
tereny zieleni	33 ha
tereny rolne	72 ha
tereny pozostałe	32 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej - zabudowa mieszkaniowa szeregowa i bliźniacza oraz zabudowa przemysłowo - usługowa.
- Brak czytelnego układu urbanistycznego, potencjał do rozbudowy.
- Bliskość rzeki Odry i terenów zieleni - góry Maślickiej.
- Brak wyodrębnionego centrum jednostki, brak przestrzeni publicznych.
- Główną oś komunikacyjną jednostki stanowi ul. Brodzka.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnego układu urbanistycznego z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.
- Zapewnienie powiązań komunikacyjnych w kierunku miejsc przesiadkowych usytuowanych w jednostkach sąsiednich, w tym w szczególności zawierających elementy transportu szynowego.
- Uzupełnienie usług z zakresu zdrowia, oświaty oraz usług podstawowych.
- Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnego centrum w rejonie ulic Brodzkiej, Królewickiej i Maślickiej wspólnego z Maślicami Małymi.
- Stworzenie systemu zieleni oraz czytelnych powiązań z rzeką Odrą i górką Maślicką.

### 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 (83,4 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (13,4 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomięjskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni
- Z2 — obszary zieleni (3,1 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B10	nie dotyczy	50	50

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E19</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazany 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 wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łącniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rozwnięcia widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li><li>do wykreowania</li><li>zielone</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li><li>Rezerwy perspektywiczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

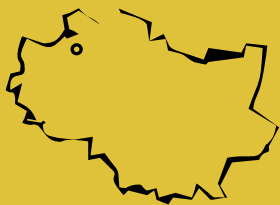
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E20

Nazwa jednostki:

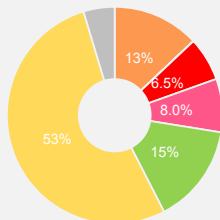
Pracze Odrzańskie



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 158 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 37 %



tereny mieszkaniowe	20 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze	0,1 ha
tereny mieszkaniowo usługowe	10 ha
tereny komunikacji	12 ha
tereny zieleni	23 ha
tereny rolne	83 ha
tereny pozostałe	7 ha

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

### Cechy jednostki:

- Główną oś kompozycji stanowi ul. Brodzka. Występują elementy historyczne - wieś owalnicowa, dawne osiedle dla chorych na gruźlicę, centrum badań EIT. Układ uzupełniony zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności.
- Bliskie sąsiedztwo rzeki Bystrzycy i Odry oraz Górki Maślickiej. Zorganizowane tereny zieleni - Park Pracki, Las Pracki i Park Stabłowicki.
- Główna oś komunikacyjna to ul. Stabłowicka. Od strony południowej jednostka graniczy z linią kolejową.

### Wyzwania dla jednostki:

- Rozwój istniejącej struktury funkcjonalnej z uwzględnieniem charakteru zabudowy, zachowaniem fragmentu dawnej wsi w układzie owalnicowym z kościołem. Wykreowanie lokalnego centrum usługowo - kulturalnego.
- Rozbudowa usług wspierających funkcję rekreacyjną rzeki Bystrzycy i Odry również w kontekście rozwoju usług turystyki i usług wspierających EIT.
- Wytworzenie powiązań jednostki z rzeką Bystrzycą oraz Odrą i czytelne połączenie z systemem zieleni, również w skali miasta.
- Wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z jednostkami sąsiednimi oraz w kierunku stacji kolejowej Wrocław Pracze.

### 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 (80,4 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (19,6 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W3	W5
	25m	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E20	
ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:<ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li><li>sielski</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne ośrodki usługowe</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:<ul style="list-style-type: none"><li>działalność z zastosowaniem wysokich technologii</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:<ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZĘKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>wielofunkcyjna Odra</li><li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li></ul></div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:<ul style="list-style-type: none"><li>sportowo-rekreacyjny</li><li>przyrodniczy</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:<ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzysiedlowe</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>rozwiniecie widokowe</li><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:<ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do wykreowania</li><li>do rozwinięcia</li><li>zielone</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li></ul></div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:<ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>strefa pośrednia</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li><li>Rezerwy perspektywiczne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:<ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:<ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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></div> <div>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li></ul></div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:<ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul></div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

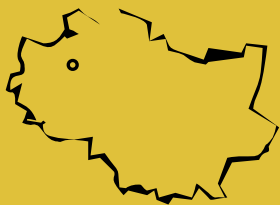
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E21

Nazwa jednostki:

Stabłowice Stare (Wojanowska)



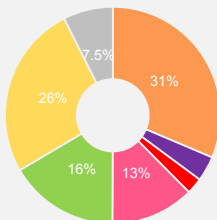
Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 284 ha \*

liczba mieszkańców: ok. 8800 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 71 %



- tereny mieszkaniowe 88 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 10 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 6 ha
- tereny komunikacji 35 ha
- tereny zieleni 46 ha
- tereny rolne 73 ha
- tereny pozostałe 21 ha

\* w tym 5 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Struktura funkcjonalno - przestrzenna składa się z licznych zespołów zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej.
- Brak usług podstawowych i urządzonych terenów rekreacyjno-sportowych.
- Jednostka oparta o osie komunikacyjne: ul. Główniej i ul. Stabłowickiej. Dostępność do linii kolejowej przebiegającej od strony wschodniej poprzez stację Wrocław Prace.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w centralnej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wytworzenie lokalnego centrum usługowego i terenów rekreacyjno-sportowych jako przestrzeni integracji społecznej w rejonie ulicy Wojanowskiej.
- Wykreowanie obszaru usługowego pomiędzy ulicą Stabłowicką a linią kolejową.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wzmocnienie miejsc węzłowych usytuowanych przy stacjach i przystankach kolejowych poprzez ich wzbogacenie o elementy integracji różnych środków transportu. Zapewnienie sprawnych powiązań do miejsc przesiadkowych usytuowanych w jednostkach sąsiednich. Wykreowanie powiązań rowerowych.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru 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:

- M — obszary mieszkaniowe (91,3 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- U — obszary usługowe (8,7 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

Symbol obszaru wskaźnikowego	
W3	25m
W4	18m
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E21</p> <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 wskazany 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 wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone 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 wskazane 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><li>obszary wskazane do rekultywacji lub działań naprawczych</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>przyrodniczy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>ciągi transportowe</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rozwnięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>zdefiniowane</li><li>do wykreowania</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li><li>parking P+R</li><li>parking B+R</li><li>stacja lub przystanek kolejowy</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze kolejowe istniejące</li><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne kanały deszczowe</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E22

Nazwa jednostki:

Stabłowice Nowe (Starogajowa-Jeleniogórska)



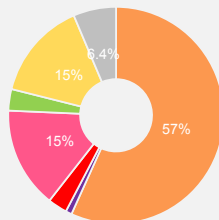
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 156 ha

liczba mieszkańców: ok. 4200 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 89 %



- tereny mieszkaniowe 88 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha
- tereny komunikacji 23 ha
- tereny zieleni 5 ha
- tereny rolne 23 ha
- tereny pozostałe 10 ha

#### Cechy jednostki:

- Struktura oparta o zabytkowe przedwojenne osiedla zabudowy jednorodzinnej.
- Luki w zabudowie we wnętrzach kwartałów ulic wymagające uzupełnienia.
- Częściowo wykształcony ośrodek usługowy w rejonie kościoła, szkoły i przedszkola.
- Jednostka oparta od strony południowej o ul. Kosmonautów stanowiącą główną oś transportu zbiorowego oraz doprowadzające południkowo do niej ulice Starogajową i Jeleniogórską.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w nawiązaniu do skali i formy istniejącej przy zachowaniu zabytkowego charakteru osiedla.
- Wykreowanie przestrzeni publicznej wyposażonej w usługi w rejonie ulicy Boguszowskiej.
- Przekształcenie terenów zieleni w rejonie linii wysokiego napięcia na tereny rekreacyjno-sportowe. Stworzenie systemu zieleni i powiązanie go z rzeką Bystrzycą.
- Zapewnienie powiązań komunikacyjnych z miejscami przesiadkowymi usytuowanymi przy ul. Kosmonautów.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E22</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>mieszkaniowy</li><li>sportowo-rekreacyjny</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li><li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rozwinięcia widokowe</li><li>makroelementy - korytarze drogowie</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>dawne cmentarze Wrocławia</li><li>krzyże pokutne i słupy graniczne</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>GPZ istniejące</li><li>istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

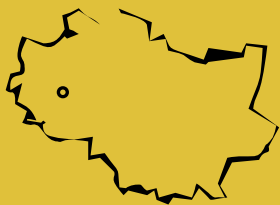
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E23

Nazwa jednostki:

Złotniki



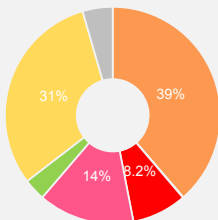
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 209 ha

liczba mieszkańców: ok. 5100 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 78 %



- tereny mieszkaniowe 80 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,2 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 17 ha
- tereny komunikacji 30 ha
- tereny zieleni 6 ha
- tereny rolne 64 ha
- tereny pozostałe 9 ha

#### Cechy jednostki:

1. Częściowo wykształcony dzielnicowy ośrodek usługowy o charakterze medycznym i edukacyjnym w rejonie ulic Kosmonautów i Kamiennogórskiej.
2. Brak harmonii w kształtowaniu bryły budynków jednorodzinnych.
3. Historyczne założenie kompozycyjne w rejonie placu Kaliskiego i ulicy Rajskiej.
4. Jednostka graniczy od strony północnej z ul. Kosmonautów, która jest jedną z ważniejszych osi komunikacyjnych w zachodniej części miasta, od strony południowej przebiega linia kolejowa.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Kontynuacja rozwoju ośrodka usługowego w rejonie ulicy Kosmonautów i Kamiennogórskiej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wzdłuż ulicy Kosmonautów od ulicy Mieroszowskiej w kierunku zachodnim. Uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w nawiązaniu do skali i formy istniejącej zabudowy.
2. Stworzenie spójnej koncepcji dla terenów zieleni uwzględniającej powiązanie z rzeką Bystrzycą i Parkiem Złotnickim.
3. Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnych centrów w rejonie ulicy Dębickiej i Złotnickiej.
4. Wzmocnienie roli transportu kolejowego w obsłudze jednostki poprzez wykreowanie miejsca na nowy przystanek kolejowy oraz zapewnienie dogodnych powiązań wewnątrz jednostki w jego kierunku. Wzbogacenie systemu tras rowerowych o nowe trasy, 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:

1. M — obszary mieszkaniowe (85,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
2. U — obszary usługowe (15,0 %)  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W5	12m	

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P10	20	30	50	35	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	<p>Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E23</p> <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>indywidualny</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li><li>obszarowe formy zieleni sportowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li><li>dla obszarów usługowych</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li></ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>lokalne centra</li><li>przestrzenie lokalne</li><li>ciągi transportowe</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li><li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>osie widokowe - w jednym kierunku</li><li>makroelementy - korytarze drogowe</li><li>makroelementy - korytarze kolejowe</li><li>makroelementy - korytarze rzeczne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</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 wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li><li>strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>strefy ekspozycji grodzisk</li><li>obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław</li></ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li><li>korytarze węzłów</li></ul> <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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>parking B+R</li><li>parking P+R</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li><li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li><li>trasy rowerowe zbiorcze</li><li>trasy rowerowe rekreacyjne</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne korytarze tramwajowe</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodząca z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li></ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe istniejące</li><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>
	<p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

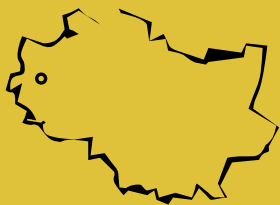
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E24

Nazwa jednostki:

Leśnica



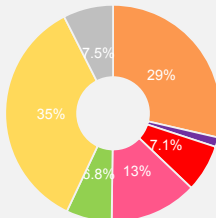
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 221 ha \*

liczba mieszkańców: ok. 6700 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:

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

### Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie charakteru małomiasteczkowego poprzez nawiązanie do skali i formy istniejącego układu urbanistycznego.
- Wykreowanie centrum jednostki jako przestrzeni publicznej współdzielonej z lokalnym ośrodkiem usługowym wzdłuż ulicy Średzkiej.
- 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.
- Wyznaczenie tras pieszo-rowerowych połączonych z jednostkami sąsiadującymi oraz Lasem Mokrzańskim i Doliną Bystrzycy.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności w 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:

- M — obszary mieszkaniowe (84,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (15,5 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B5	35	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E24

ZAMIESZKIWANIE	<div>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"> <li>małomiasteczkowy</li> <li>indywidualny</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</div>
GOSPODARKA I USŁUGI	<div>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13: <ul style="list-style-type: none"> <li>ulice handlowe</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</div>
ZIELEŃ	<div>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania małomiasteczkowego</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</div>
RZEKI / WODA	<div>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li> </ul> </div> <div>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowy</li> <li>kulturowy</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</div>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<div>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</div>
KOMPOZYCJA	<div>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartalowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - mosty drogowe istniejące</li> <li>elementy tworzące kompozycję - kładki istniejące</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwinięcia</li> <li>zielone</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</div>
DZIEDZICTWO	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony stanowisk konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> </div> <div>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>krzyże pokutne i słupy graniczne</li> </ul> </div> <div>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</div>
MOBILNOŚĆ	<div>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> <li>rdzeń małomiasteczkowy</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>Z zbiorcze</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> <li>główne korytarze tramwajowe</li> <li>kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</div>
INFRASTRUKTURA	<div>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>A - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą 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</li> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne istniejące</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> </div> <div>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> </div> <div>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</div>

## Karta jednostki urbanistycznej

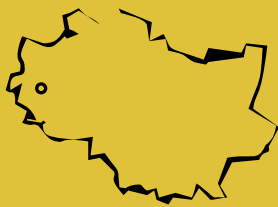
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E25

Nazwa jednostki:

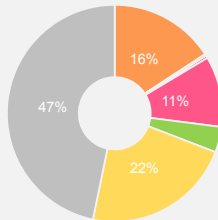
Leśnica Pustki



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 109 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1500 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 59 %



tereny mieszkaniowe 17 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,3 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,4 ha  
tereny komunikacji 11 ha  
tereny zieleni 4 ha  
tereny rolne 24 ha  
tereny pozostałe 51 ha

\* w tym 2 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 31 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Jednostka o zróżnicowanym charakterze funkcjonalno - przestrzennym. Obszar północny i zachodni tworzą tereny mieszkaniowe z przeważającą zabudową indywidualną. W centralnej i południowej części znajduje się teren jednostki wojskowej. Pozostałą część stanowią tereny niezainwestowane.
- W strukturze przestrzennej jednostki występują elementy historyczne takie jak: zabudowa willowa wzdłuż ulicy Serowerskiej i al. Platanowej, obszar dawnej kolonii Pustki na odcinku ul. Trzmielowickiej z częściowo zachowaną przedwojenną zabudową o charakterze wiejskim, a także koszar wojskowe oraz teren cmentarza.
- W bezpośrednim otoczeniu usytuowane są duże kompleksy terenów zieleni, w tym Dolina Bystrzycy.
- Jednostka sąsiadująca z linią kolejową od strony zachodniej. Oś komunikacyjną jednostki stanowi ul. Trzmielowicka, która doprowadza ruch w bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej Wrocław - Leśnica.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie jednostki utworzonej przez zespoły zabudowy mieszkaniowej o czytelnym układzie geometrycznym.
- Zapewnienie powiązań komunikacyjnych z jednostkami sąsiednimi i ich lokalnymi centrami usługowymi, a także miejscem przesiadkowym przy stacji Wrocław Leśnica oraz przy ul. Snyerskiej w pobliżu pętli tramwajowej.
- Wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych integrujących lokalną społeczność, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych z terenami zieleni.

### 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 (70,1 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)
- W — obszary wojskowe \*\* (29,9 %)

\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyzn wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
	W4	W5
	18m	12m

\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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
P18	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B13	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E25

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> <li>mozaikowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</p> <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>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany 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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>do wykreowania</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane 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 wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> <li>parking B+R</li> <li>parking P+R</li> <li>stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> <li>przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne do likwidacji</li> <li>główne kanały deszczowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

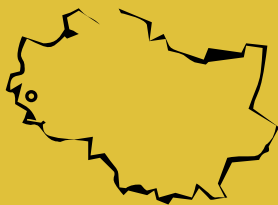
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E26

Nazwa jednostki:

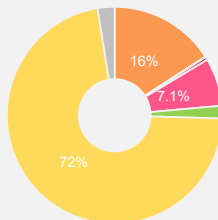
Ratyń



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 83 ha  
liczba mieszkańców: ok. 400 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

#### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	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

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E26

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> <li>sielski</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy "Dolina Bystrzycy"</li> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <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>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane 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> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>bramy miasta - typ II</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane 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 systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

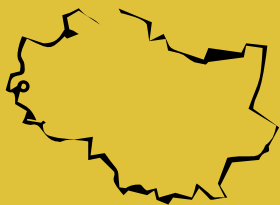
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E27

Nazwa jednostki:

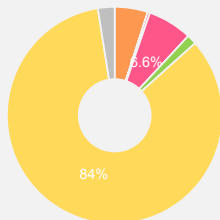
Żar



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 183 ha  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 9 %



tereny mieszkaniowe 9 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,6 ha  
tereny komunikacji 12 ha  
tereny zieleni 2 ha  
tereny rolne 153 ha  
tereny pozostałe 4 ha

#### Cechy jednostki:

- Strukturę przestrzenną jednostki tworzą elementy historyczne - obszar dawnej wsi Żar przy ulicach Lutyńskiej, Lubskiej, Żarskiej, z zachowanym przebiegiem dróg i zabudową po stronie południowej ul. Żarskiej oraz nielicznymi domami przedwojennymi. Pozostałą część stanowią tereny niezainwestowane.
- Jednostka sąsiaduje od południa z dużymi kompleksami terenów zieleni, w tym z Lasem Ratyńskim.

### Wyzwania dla jednostki:

- Stworzenie samodzielnej jednostki o charakterze mieszkaniowym, na przeważającym terenie z zabudową indywidualną, o wykształconym układzie urbanistycznym, wyposażonej w niezbędne funkcje usługowe i dobry dostęp do terenów zieleni.
- Wykreowanie lokalnego centrum i powiązanych z nim kameralnych przestrzeni publicznych integrujących lokalną społeczność, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych z obszarem dawnej wsi Żar.
- W rejonie dawnej wsi Żar utrzymanie charakteru zabudowy z budynkami o skali nawiązującej do zachowanej zabudowy historycznej.
- Zapewnienie powiązań komunikacyjnych w ramach jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi i ich centrami usługowym a także miejscami przesiadkowymi usytuowanymi w szczególności przy stacjach lub przystankach kolejowych.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego		Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
		Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W4		18m
W5		12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego		Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]			
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo			
		Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna
P10		20	30	50	35
P12		10	15	nie dotyczy	25
P13		25	30	nie dotyczy	nie dotyczy
P15		20	25	nie dotyczy	nie dotyczy
		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu			
		w mpzp			

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego		Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
		Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3		40	w mpzp	20
B4		50	w mpzp	35

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E27

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> <li>mozaikowy</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 wskazany 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 wyznaczony 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>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 wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy "Dolina Bystrzycy"</li> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</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 wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy obudowy estetycznej</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 rozwinięcia</li> <li>do wykreowania</li> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane 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</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>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze ulic</li> <li>korytarze węzłów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane 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 systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stacje gazowe podwyższonego średniego ciśnienia</li> <li>przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>przepompownie ścieków główne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

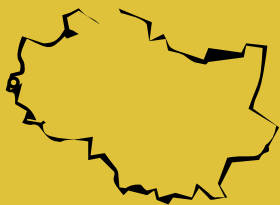
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E28

Nazwa jednostki:

Żar Przemysłowy



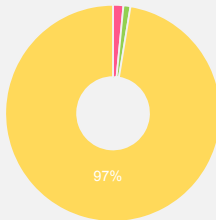
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 121 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 0 %



- tereny mieszkaniowe 0 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0 ha
- tereny komunikacji 1 ha
- tereny zieleni 1 ha
- tereny rolne 117 ha
- tereny pozostałe 0 ha

#### Cechy jednostki:

- Jednostka graniczy od zachodu z terenem gminy Miękinia.
- Potencjał związany z dostępnością terenów inwestycyjnych.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie jednostki o spójnym układzie przestrzennym, złożonej z kompleksów zabudowy usługowej i aktywności gospodarczej. Dążenie do uzyskania spójności pod względem funkcjonalno - przestrzennym z sąsiadującymi terenami przemysłowymi gminy Miękinia.
- Urządzenie terenów zieleni wielopiętrowej po stronie wschodniej, która stanowić będzie równocześnie bufor dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednostki sąsiedniej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

1. AG — obszary przemysłowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , przemysł , nauka , infrastruktura , infrastruktura specjalna , zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W3	25m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu	Klasa przeznaczenia terenu	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Mieszkalnictwo	Zieleń	
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

# Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E28

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki wskazane na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o działalność produkcyjna</li> <li>o duże działalności gospodarcze</li> </ul> <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>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki przestrzeni publicznych</p> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy obudowy estetycznej</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o do wykreowania</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki dziedzictwa kulturowego wskazany na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>o Z zbiorcze</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne planowane</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

## Karta jednostki urbanistycznej

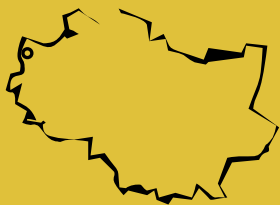
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E29

Nazwa jednostki:

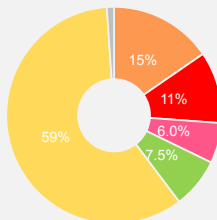
Mokra



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 27 ha  
liczba mieszkańców: ok. 100 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 42 %



- tereny mieszkaniowe 4 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 2 ha
- tereny komunikacji 1 ha
- tereny zieleni 2 ha
- tereny rolne 16 ha
- tereny pozostałe 0,3 ha

#### Cechy jednostki:

- Dawna osada wiejska, z zabudową wzdłuż ulic, bez wyodrębnionego centrum, usytuowana na obrzeżach Wrocławia.
- Teren otoczony polami i Lasem Mokrzańskim.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie jednostki mieszkaniowej wzbogaconej funkcjami rekreacyjno-turystycznymi z zabudową o charakterze sielskim, stanowiącą bazę dla Lasu Mokrzańskiego.
- Wprowadzenie zabudowy o charakterze sielskim.
- Wykreowanie przestrzeni publicznej i centrum usługowego z miejscami postojowymi na potrzeby jednostki i Lasu Mokrzańskiego.
- Wyznaczenie tras pieszo-rowerowych i włączenie ich w system tras Lasu Mokrzańskiego.

### 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 (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

ZAMIESZKIWANIE	Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E29
	Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8: <ul style="list-style-type: none"><li>sielski</li></ul>
Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4	
GOSPODARKA I USŁUGI	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej
	Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5
ZIELEŃ	Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa zieleni równorzędnej</li></ul>
	Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li><li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li></ul>
Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9: <ul style="list-style-type: none"><li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li></ul>	
Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6	
RZEKI / WODA	Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej
	Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11: <ul style="list-style-type: none"><li>przestrzenie lokalne</li><li>łączniki międzyosiedlowe</li></ul>
	Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8
KOMPOZYCJA	W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li><li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li><li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li><li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li><li>tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów</li></ul>
	Jednostka zawiera następujący element układu kompozycyjnego wskazany na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>makroelementy - korytarze drogowe</li></ul>
Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4: <ul style="list-style-type: none"><li>do rozwinięcia</li></ul>	
Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9	
DZIEDZICTWO	Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li></ul>
	W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li><li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska</li><li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li><li>strefy ekspozycji grodzisk</li></ul>
W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12: <ul style="list-style-type: none"><li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	
Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10	
MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6: <ul style="list-style-type: none"><li>korytarze ulic</li></ul>
	Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li></ul>
Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14: <ul style="list-style-type: none"><li>Z zbiorcze</li></ul>	
Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
INFRASTRUKTURA	Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15: <ul style="list-style-type: none"><li>C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li><li>przepompownie ścieków główne planowane</li></ul>
Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16: <ul style="list-style-type: none"><li>główne przewody wodociągowe planowane</li></ul>	
Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

## Karta jednostki urbanistycznej

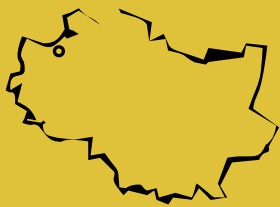
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E30

Nazwa jednostki:

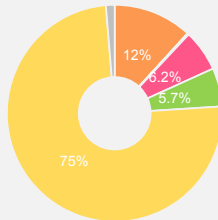
Marszowice



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 391 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 20 %



tereny mieszkaniowe 46 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,8 ha  
tereny komunikacji 24 ha  
tereny zieleni 22 ha  
tereny rolne 291 ha  
tereny pozostałe 5 ha

\* w tym 3 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

#### Cechy jednostki:

- Obszar z zachowanym na części układem dawnej wsi, wokół której znajdują się pola nie wykorzystywane rolniczo.
- Na fragmentach terenu powstaje zabudowa mieszkaniowa indywidualna w regularnym, kompleksowo zaprojektowanym i konsekwentnie realizowanym układzie urbanistycznym.
- Jednostka jest otoczona Lasem Mokrzańskim oraz Doliną Bystrzycy.
- Jednostka oparta o osie komunikacyjne - ul. Wilkzyńską, prowadzącą ruch pozamiejski oraz ul. Marszowicką. Linia kolejowa stanowi barierę przestrzenną dla powiązań w ramach jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utworzenie samodzielnej jednostki o dominującym charakterze zabudowy mieszkaniowej indywidualnej, o niskiej intensywności.
- Wykreowanie układu komunikacyjnego pozwalającego na sprawne powiązania z jednostkami sąsiednimi, w szczególności w kierunku miejsc o charakterze przesiadkowym, integrującym różne środki transportu.
- Wykreowanie terenów rekreacyjnych z wykorzystaniem cieków wodnych, uwzględniając bezpośrednie sąsiedztwo Lasu Mokrzańskiego i Doliny Bystrzycy.

### 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 (100,0 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące) , usługi powszechne 1 (uzupełniające) , usługi powszechne 2 (uzupełniające) , nauka (uzupełniające) , infrastruktura (uzupełniające) , zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50***	nie dotyczy	w mpzp

\*\*\* - nie dotyczy w związku ze szczególnymi ustaleniami dla jednostki w zakresie polityki zamieszkiwania

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B3	40	w mpzp	20

## Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E30

Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:

- indywidualny
- sielski

Szczególne ustalenia dla jednostki:

- Dopuszcza się wyłącznie budynki jednorodzinne wolnostojące i budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.
- Zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej: budynek jednorodzinny wolnostojący: 800 m<sup>2</sup>, budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>.

Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4

### GOSPODARKA I USŁUGI

Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej

Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5

### ZIELEŃ

Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:

- strefa zieleni równorzędnej

Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:

- obszarowe formy zieleni wypoczynkowej
- obszarowe formy zieleni sportowej
- liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.

Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:

- dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego
- dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego

Jednostka zawiera następujący obszar wskazany na rysunku 9:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)

Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6

### RZEKI / WODA

Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:

- przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca

Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:

- mieszkaniowy
- sportowo-rekreacyjny
- przyrodniczy

Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7

### PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:

- lokalne centra
- przestrzenie lokalne
- ciągi transportowe
- łączniki międzyosiedlowe

Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8

### KOMPOZYCJA

W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:

- obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne
- elementy tworzące kompozycję - punktowe
- elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne
- elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne
- tworzywo - brak - wolne przestrzenie
- tworzywo - zaktócenia - dysharmonia obiektów

Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:

- rozwinienia widokowe
- osie widokowe - w jednym kierunku
- makroelementy - korytarze kolejowe
- makroelementy - korytarze drogowe
- makroelementy - korytarze rzeczne

Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:

- zdefiniowane
- do wykreowania
- zielone

Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9

### DZIEDZICTWO

Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:

- II strefa ochrony konserwatorskiej
- III strefa ochrony konserwatorskiej
- strefy ochrony historycznych założeń zieleni
- strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM

W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:

- stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska
- strefy ekspozycji grodzisk

W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:

- historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10

### MOBILNOŚĆ

Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:

- korytarze ulic

Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:

- strefa miejsko-aglomeracyjna

Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:

- Z zbiorcze

Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:

- trasy rowerowe zbiorcze
- trasy rowerowe rekreacyjne

Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:

- korytarze kolejowe istniejące

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

### INFRASTRUKTURA

Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:

- C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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 wskazane na rysunku 15:

- istniejąca linia napowietrzna 110 kV
- istniejąca linia kablowa 110 kV

Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:

- główne przewody kanalizacyjne planowane
- przepompownie ścieków główne planowane

Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:

- główne przewody wodociągowe istniejące
- główne przewody wodociągowe planowane

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

## Karta jednostki urbanistycznej

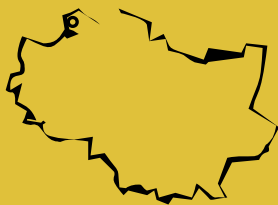
Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego  
Wrocławia

Nr jednostki:

E31

Nazwa jednostki:

Janówek



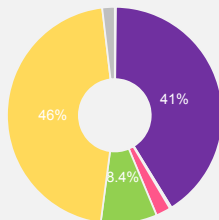
### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 137 ha

liczba mieszkańców: mniej niż 50 os.

udział zwartej struktury w jednostce: 46 %



- tereny mieszkaniowe 0,2 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 56 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 0,4 ha
- tereny komunikacji 3 ha
- tereny zieleni 11 ha
- tereny rolne 63 ha
- tereny pozostałe 2 ha

#### Cechy jednostki:

- Jednostka infrastrukturalna - oczyszczalnia ścieków o charakterze ponadlokalnym.
- Dobra dostępność terenów zieleni.

### Wyzwania dla jednostki:

- Rozwój funkcji infrastrukturalnej.
- Utrzymanie maksymalnie dużej ilości zieleni, głównie o charakterze izolacyjnym.
- Jednostka wspierająca funkcjonowanie miasta w zakresie gospodarki odpadami.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- IS — obszary specjalne (100,0 %)

klasy przeznaczeń: infrastruktura specjalna , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , przemysł , infrastruktura , zieleni

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

##### Plaszczyz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu
W5	12m

\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

##### Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]				
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

##### Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Symbol obszaru wskaźnikowego	Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]		
	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B12	w mpzp	w mpzp

Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce E31

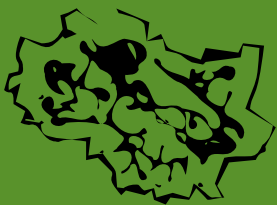
ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</p> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte 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 współtworzącej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów gospodarczych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <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>
RZEKI / WODA	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki rzecznej</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujący typ przestrzeni publicznych wskazany na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozwinięcia widokowe</li> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący układ kompozycyjny wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</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 miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>główne przewody wodociągowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>



**ZIELEŃ DOMINUJĄCA**



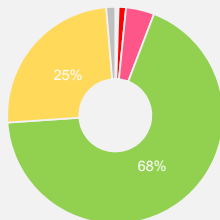
Nr jednostki:  
Z  
Nazwa jednostki:  
Karta zieleni dominującej



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 11846 ha \*  
liczba mieszkańców: ok. 1300 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 9 %



- tereny mieszkaniowe 36 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 21 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 129 ha
- tereny komunikacji 497 ha
- tereny zieleni 7993 ha
- tereny rolne 2901 ha
- tereny pozostałe 158 ha

\* w tym 166 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu oraz 11 ha terenów zamkniętych innych niż ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

Cechy jednostki:

- Obszar kluczowy z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności, umożliwiający migrację gatunków oraz genów.
- Obejmuje doliny rzeczne o znaczeniu regionalnym: Odry, Widawy, Bystrzycy, Ślęzy, Oławy, Dobrej oraz o znaczeniu lokalnym: Ługowiny, Kasiny, Zielonej, Brochówki.
- Częściowo objęty formami ochrony przyrody (ochrona obszarowa), zapewniającymi zachowanie ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych.
- Różnorodność krajobrazów i form zieleni o istotnym znaczeniu dla regionalnej i krajowej sieci ekologicznej.
- Brak spójnego układu tras pieszych i rowerowych oraz niewystarczająca oferta rekreacyjno-wypoczynkowa.

Wyzwania dla jednostki:

- Zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych.
- Podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych.
- Kształtowanie pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno - wypoczynkową.
- Renaturyzacja rzek w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki.
- Wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych.
- Zachowanie jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

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

- Z1 — obszary zieleni (93,4 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , rolnictwo , nauka , infrastruktura , usługi powszechne 2 \*\*
- Z2 — obszary zieleni (6,5 %)  
klasy przeznaczeń: zieleni , usługi powszechne 2 , nauka , infrastruktura
- W — obszary wojskowe \*\*\* (0,1 %)

M\* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe, dla których dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych, jednak wyłącznie w przypadku wykazania w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przyszłych edycjach Studium, przekroczenia zapotrzebowania w stosunku do przyjętej chłonności.

\*\* W ramach klasy przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie rodzaj przeznaczenia terenu gastronomia.

\*\*\* 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.

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

Płaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] \*\*\*\*

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W4		18m
W5		12m
W6		w mpzp

\*\*\*\* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo		Klasa przeznaczenia terenu Zieleń		Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B9	nie dotyczy		90		80
B10	nie dotyczy		50		50
B11	nie dotyczy		100		100
B12	w mpzp		w mpzp		w mpzp

# Kierunki rozwoju wynikające z polityki dla poszczególnych dziedzin w jednostce Z

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki zamieszkiwania</p> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka nie zawiera ustaleń dla polityki gospodarczo-usługowej</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 dominującej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów leśnych</li> <li>dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wskazane na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy "Dolina Bystrzycy"</li> <li>Obszary i obiekty chronione - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000</li> <li>Obszary i obiekty chronione - specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000</li> <li>Obszary i obiekty chronione - użytki ekologiczne istniejące lub planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZEKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałują następujące profile rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> <li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Ślęza</li> <li>sportowo-rekreacyjna Olawa</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny</li> <li>mieszkaniowy</li> <li>kulturowy</li> <li>aktywności gospodarczej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy wskazane na rysunku 10::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bazy sportowo-rekreacyjne</li> <li>mariny</li> <li>przystanie</li> <li>przenoski</li> <li>slipy</li> <li>obiekty sportowe</li> <li>kąpieliska</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ogólnomiejski rdzeń</li> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>trzy promenady</li> <li>bulwary ogólnomiejskie</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty kompozycyjne - kształtujące sylwetę miasta</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>widoki chronione</li> <li>strefy obudowy estetycznej</li> <li>rozwnięcia widokowe</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>osie widokowe - w dwóch kierunkach</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> <li>do transformacji</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>strefy ochrony elementów liniowych historycznych układów urbanistycznych</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni do 1 a</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska</li> <li>stanowiska archeologiczne - grodziska</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar parku kulturowego "Stare Miasto"</li> <li>obszary uznane za pomniki historii</li> <li>obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li> <li>strefa buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>obszary wpisane do rejestru zabytków</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>

MOBILNOŚĆ	Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze ulic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze węzłów</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa centralna</li> <li>o strefa śródmiejska</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o strefa pośrednia</li> <li>o strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:	
INFRASTRUKTURA	<ul style="list-style-type: none"> <li>o A autostrady</li> <li>o S ekspresowe</li> <li>o GP główne ruchu przyspieszonego</li> <li>o GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne</li> <li>o G główne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o G/Z główne/zbiornice</li> <li>o Z zbiorcze</li> <li>o Z zbiorcze śródmiejskie</li> <li>o Rezerwy perspektywiczne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o węzeł przesiadkowy centralny</li> <li>o węzeł przesiadkowy kierunkowy</li> <li>o węzeł przesiadkowy pośredni</li> <li>o węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o parking B+R</li> <li>o parking P+R</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o rowerowa strefa centralna</li> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o trasy rowerowe rekreacyjne</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o korytarze kolejowe planowane</li> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> <li>o główne korytarze tramwajowe - wariantowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o korytarze tramwajowe uzupełniające</li> <li>o kierunki powiązań tramwajowo-kolejowych</li> <li>o kierunki powiązań tramwajowych pozamiejskich</li> </ul>
	Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11	
	Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o A - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą 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</li> <li>o B - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW 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</li> <li>o C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz 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>	
	Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wskazane na rysunku 15:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o GPZ planowane</li> <li>o GPZ istniejące</li> <li>o istniejąca linia napowietrzna 110 kV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o planowana linia napowietrzna 110 kV</li> <li>o istniejąca linia kablowa 110 kV</li> <li>o planowana linia kablowa 110 kV</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wskazane na rysunku 15:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o stacje gazowe podwyższonego średniego ciśnienia</li> <li>o stacje gazowe wysokiego ciśnienia</li> <li>o przewody ciepłownicze magistralne istniejące</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące</li> <li>o przewody gazowe podwyższonego średniego ciśnienia istniejące</li> <li>o istniejący rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wskazane na rysunku 16:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody kanalizacyjne istniejące</li> <li>o główne przewody kanalizacyjne planowane</li> <li>o przepompownie ścieków główne istniejące</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o przepompownie ścieków główne planowane</li> <li>o główne kanały deszczowe</li> </ul>
	Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wskazane na rysunku 16:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o główne przewody wodociągowe istniejące</li> <li>o główne przewody wodociągowe planowane</li> <li>o zakłady uzdatniania wody</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o pompownie wody</li> <li>o teren ochrony bezpośredniej</li> <li>o teren ochrony pośredniej</li> </ul>
	Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12	

