

MASTERPLAN DLA PRZESTRZENI MIEJSKICH W CENTRUM Załącznik nr 4

Analiza zabudowy centrum Wrocławia



1 Inwentaryzacja zabudowy i struktury funkcjonalnej budynków

Obszar Masterplanu charakteryzuje się zwartą zabudową pierzejową, w której przeważają budynki mieszkalne wielorodzinne (81% zinwentaryzowanej zabudowy). W zdecydowanej części (56%), w parterowych lokalach tych budynków prowadzona jest działalność usługowa różnego typu. W dalszej części dokumentu opisana została każda z grup poddanych inwentaryzacji.

Największą intensywnością odrębnej zabudowy charakteryzują się obszary ścisłego centrum, w szczególności rejon Rynku, ul. Malarskiej, kwartału ulic Psie Budy – Ruska – Plac Solny oraz ciągu ul. Oławskiej. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że w peryferyjnych częściach badanego obszaru, zlokalizowane są budynki zabudowy wielorodzinnej o zdecydowanie większej powierzchni i liczbie dostępnych mieszkań, które zakwalifikowane zostały jako jeden odrębny budynek.

Obszar objęty zabudową różnego typu stanowi nieco ponad 79% zagregowanej powierzchni przestrzeni analizowanej w ramach Masterplanu. Zgodnie z istniejącą funkcją zagospodarowania, terenami wolnymi od zabudowy są obszary zlokalizowane przy granicy obszaru, w szczególności w południowej i wschodniej jego części. Jest to związane z rekreacyjną funkcją terenu zlokalizowanego wzdłuż Miejskiej Fosy, w ciągu Promenady oraz w części wschodniej, tj. Parku Słowackiego i wzdłuż Bulwarów Xawerego Dunikowskiego. Mniejszą intensywnością odrębnej zabudowy cechują się też obszary kwartałów ulic, które tworzą zamknięte dystrykty, z podwórkami wewnątrz. Przykładem takiego zagospodarowania jest Dzielnica Czterech Świątyń i obszar ograniczony ulicami św. Antoniego, Krupniczą oraz P. Włodkowica.

ZABUDOWA MIESZANA

W analizowanym obszarze więcej niż połowę zinwentaryzowanych budynków (55,5%) stanowią budynki sklasyfikowane jako charakteryzujące się funkcją mieszaną. Jak wspomniano we wstępie tego rozdziału są to budynki z rozbudowaną funkcją mieszkaniową (głównie mieszkania wielorodzinne), które w parterach lub oficynach wykorzystywane są w celu prowadzenia działalności usługowej.

Lokalizacja i intensywność zabudowy o funkcji mieszanej zbieżna jest z ogólnym rozmieszczeniem wszystkich typów w analizowanym obszarze. Obszar objęty zabudową o funkcji mieszanej stanowi 44% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie.

Zauważyć można, że obszary po wschodniej i północno zachodniej stronie nie zostały sklasyfikowane w tej grupie, co jest związane przede wszystkim z dominowaniem tam czystej funkcji mieszkaniowej.

Działalności gospodarcze stanowiące uzupełnienie funkcji budynków przedstawione są w dalszej części analizy.

ZABUDOWA MIESZKALNA

W analizowanym obszarze nieco więcej niż 1/4 zinwentaryzowanych budynków (25,7%) stanowią budynki sklasyfikowane jako mieszkalne. Są to budynki, gdzie nie zinwentaryzowano innych typów lokali, wykorzystywanych w innym celu niż mieszkaniowe.

Lokalizacja i intensywność zabudowy o funkcji stricte mieszkalnej zbieżna jest rozproszona w całym obszarze. Obszar objęty zabudową o funkcji mieszkalnej stanowi 20,4% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie.

Zintensyfikowanie tego rodzaju zabudowy zauważyć można po północnej stronie Rynku oraz we wschodnim i zachodnim obszarze, gdzie występują skupiska lub grupy zabudowy wysokiej, wielorodzinnej. Większą od innych intensywnością charakteryzuje się również południowo wschodni narożnik obszaru, czyli teren zlokalizowany wzdłuż ulicy Piotra Skargi.

Zauważyć należy, że częstym procederem w centrach miasta jest wykorzystywanie prywatnych mieszkań na lokale krótkiego wynajmu. W związku z powyższym istnieje obiektywna trudność w jednoznacznym określeniu czy dany lokal lub budynek jest zamieszkiwany i użytkowany w sposób stały, czy też jest to wynajem okazjonalny.

FUNKCJA MIESZKANIOWA. PODWÓRKA

W ramach inwentaryzacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji mieszanej określono, w których budynkach znajdują się lokale mieszkalne. Analiza mieszkaniowa jest połączeniem danych z inwentaryzacji budynków o funkcji mieszanej i budynków stricte mieszkalnych. W analizowanym obszarze funkcję mieszkaniową (niezależnie od typu budynku) zinwentaryzowano w 74,1% budynków.

Lokalizacja i intensywność zabudowy o funkcji mieszkaniowej zbieżna jest z ogólnym rozmieszczeniem wszystkich typów budynków w analizowanym obszarze. Obszar objęty zabudową z funkcją mieszkaniową stanowi 58,8% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie.

Podczas prowadzenia badań terenowych zinwentaryzowano 435 podwórek. Podwórka te oznaczono na zasadzie empirycznego stwierdzenia, że takowe istnieje, tzn. czy była możliwość potwierdzenia tego z ulicy, na której prowadzona była inwentaryzacja.

Spośród zinwentaryzowanych podwórek 88,7% (386 podwórz) to tereny otwarte i dostępne dla wszystkich użytkowników. Pozostałe 11,3% (49 podwórz) to tereny z ograniczoną dostępnością. Jako tereny dostępne rozumie się tutaj brak fizycznej

bariery w postaci bramy lub szlabanu. W powyższej kategoryzacji nie uwzględniano oznakowania.

Odwiedzone podwórza podzielono na typy za względu na ich funkcjonalność. Największa liczba zinwentaryzowanych podwórz wykorzystywana jest przede wszystkim w celach parkingowych i stanowi 51,4%. Blisko 35% (144 podwórza) stanowią podwórza przechodnie, w których często mieszczą się usługi lub pasaż. Ponad 7% to klasyczne wewnątrzdomowe podwórza, na których występują nasadzenia zieleni lub mała architektura. Działalność gospodarcza prowadzona jest w blisko 5% zinwentaryzowanych przestrzeni. Mniej niż 2% stanowią inne podwórka, nie sklasyfikowane w powyższych kryteriach.

ZABUDOWA HANDLOWA I USŁUGOWA

Podczas badań terenowych zinwentaryzowano również budynki o charakterze handlowym i usługowym, których przeznaczeniem jest prowadzenie tylko tego typu działalności. W analizowanym obszarze funkcjonuje odpowiednio 1,2% budynków o charakterze handlowym oraz 4,5% budynków o charakterze usługowym.

Lokalizacja i intensywność zabudowy o funkcjach usługowej i handlowej rozmieszczona jest w obszarze punktowo.

Obszar objęty zabudową o funkcji handlowej stanowi 0,9% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie. Budynki handlowe koncentrują się głównie po wschodniej stronie Rynku oraz punktowo w rejonie dróg dojazdowych do centrum.

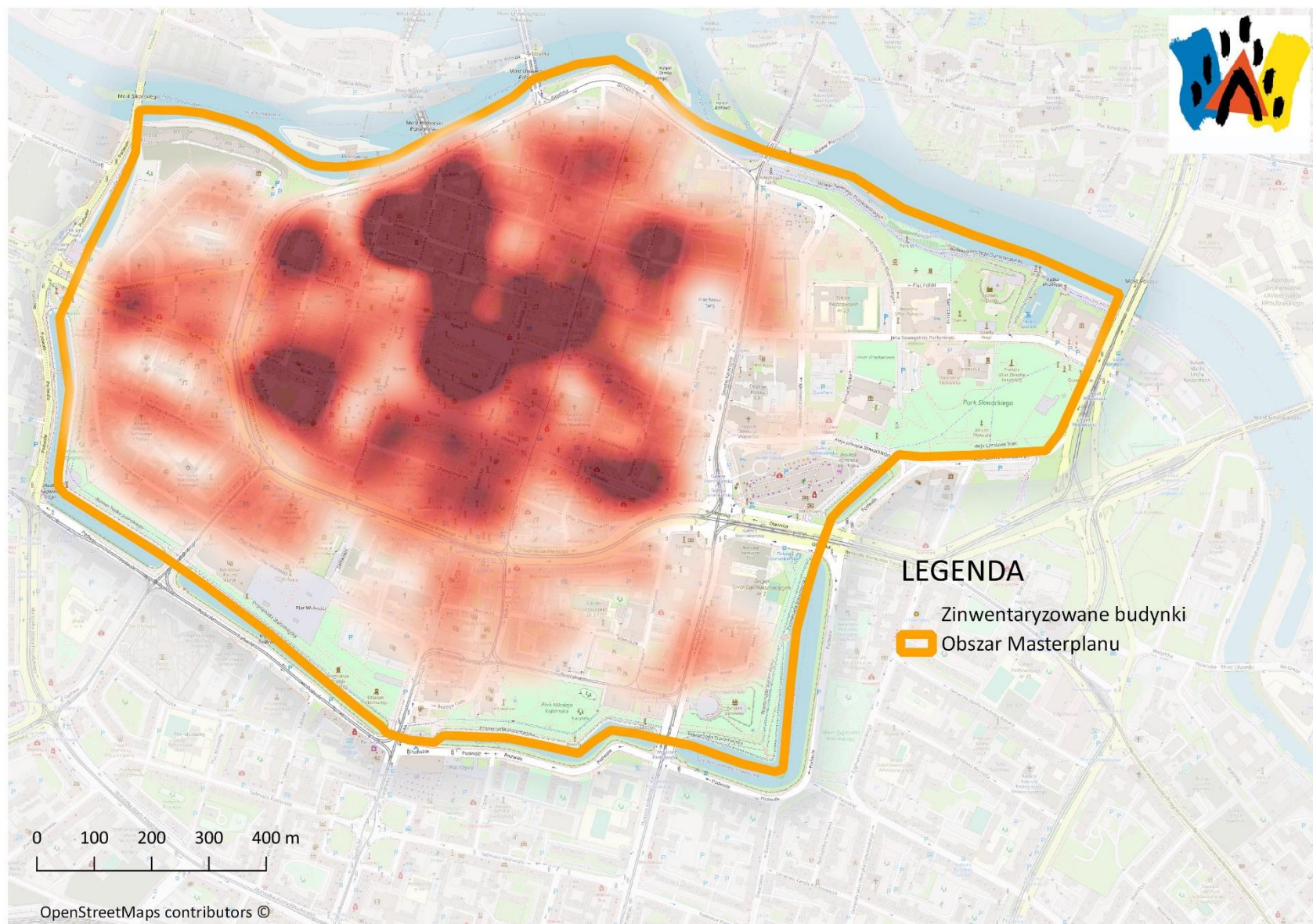
Obszar objęty zabudową o funkcji usługowej stanowi 3,6% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie. Budynki usługowe rozłożone są równomiernie w obszarze ścisłego centrum jak i po jego południowo zachodniej stronie.

ZABUDOWA ZAKWATEROWANIA ZBIOROWEGO

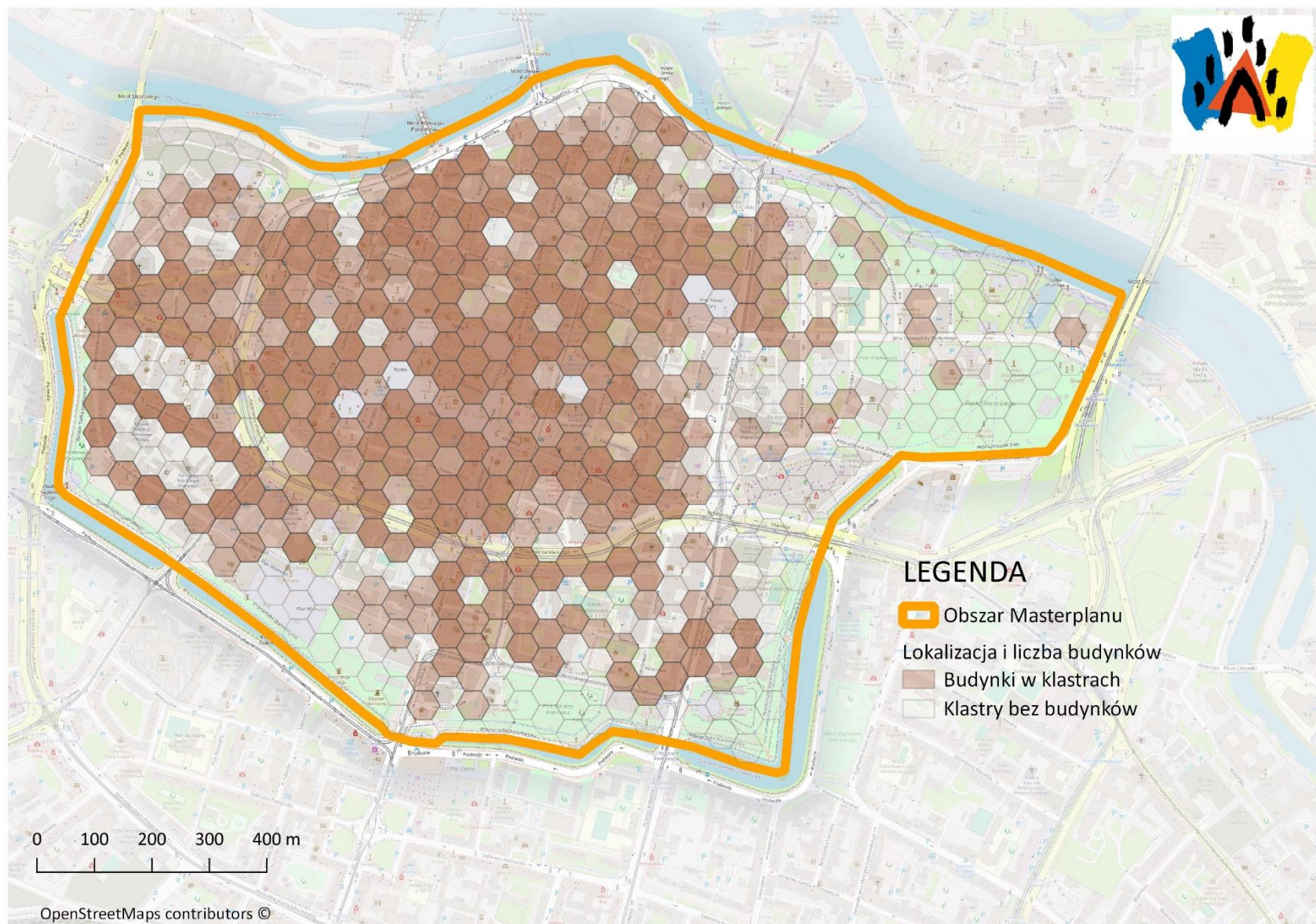
W analizowanym obszarze 2,1% spośród ogółu budynków stanowią budynki sklasyfikowane przeznaczone dla zakwaterowania zbiorowego, tj. hotele i hostele. Są to budynki, w których prowadzona jest oficjalna działalność na potrzeby zakwaterowania, która możliwa jest do określenia na podstawie szyldów, ogólnych informacji czy też weryfikacji na podstawie różnych typów map.

Lokalizacja i intensywność zabudowy o charakterze zakwaterowania zbiorowego jest rozproszona w całym obszarze. Obszar objęty zabudową o hotelowej stanowi 1,7% zagregowanej przestrzeni poddanej analizie.

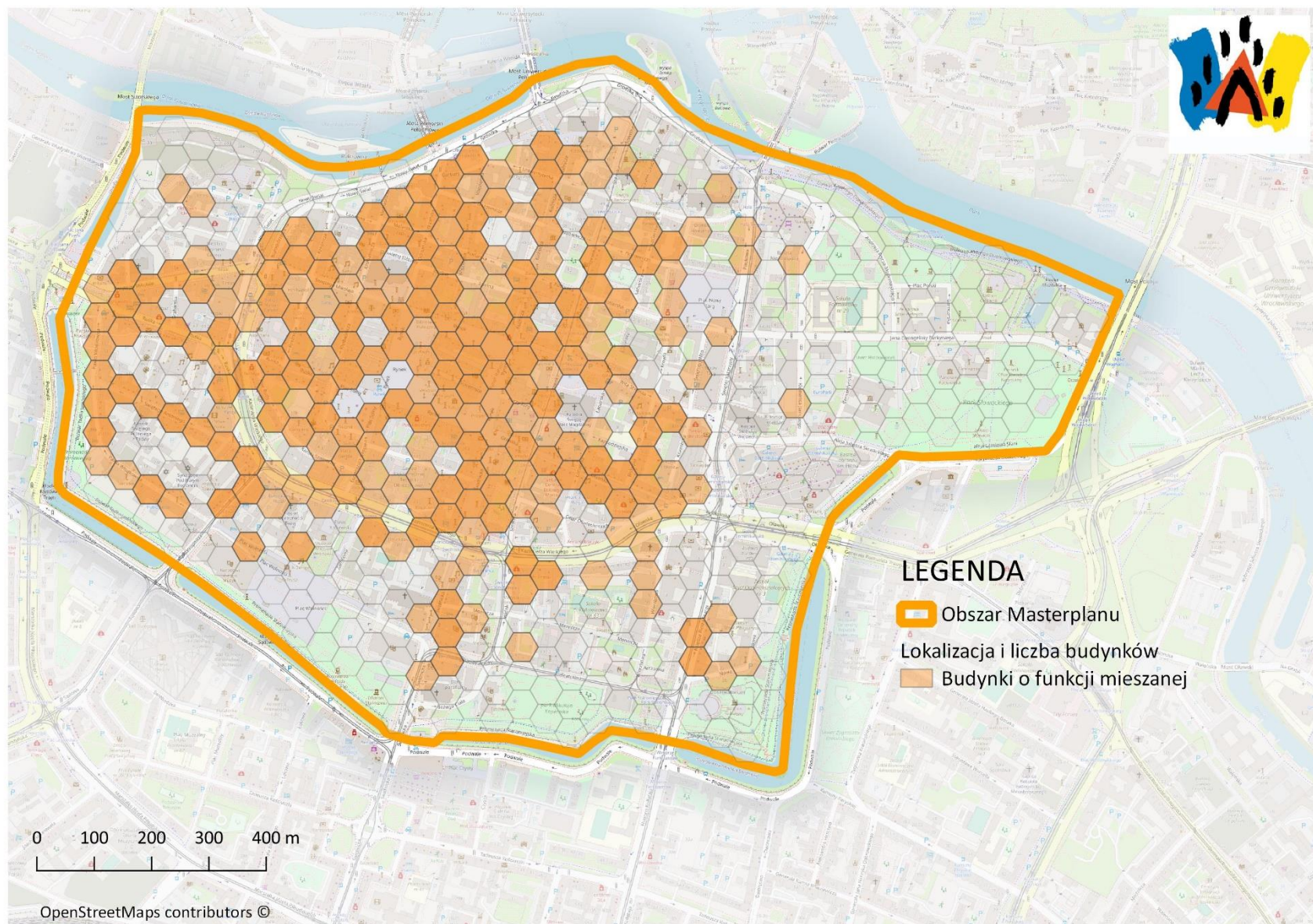
Zgrupowanie budynków hotelowych zauważyć można po zachodniej i północno zachodniej stronie Rynku. Po stronie południowej, poza linią ul. Kazimierza Wielkiego ich lokalizacja rozkłada się równomiernie, w drugiej linii zabudowy, poza ruchliwą ulicą.



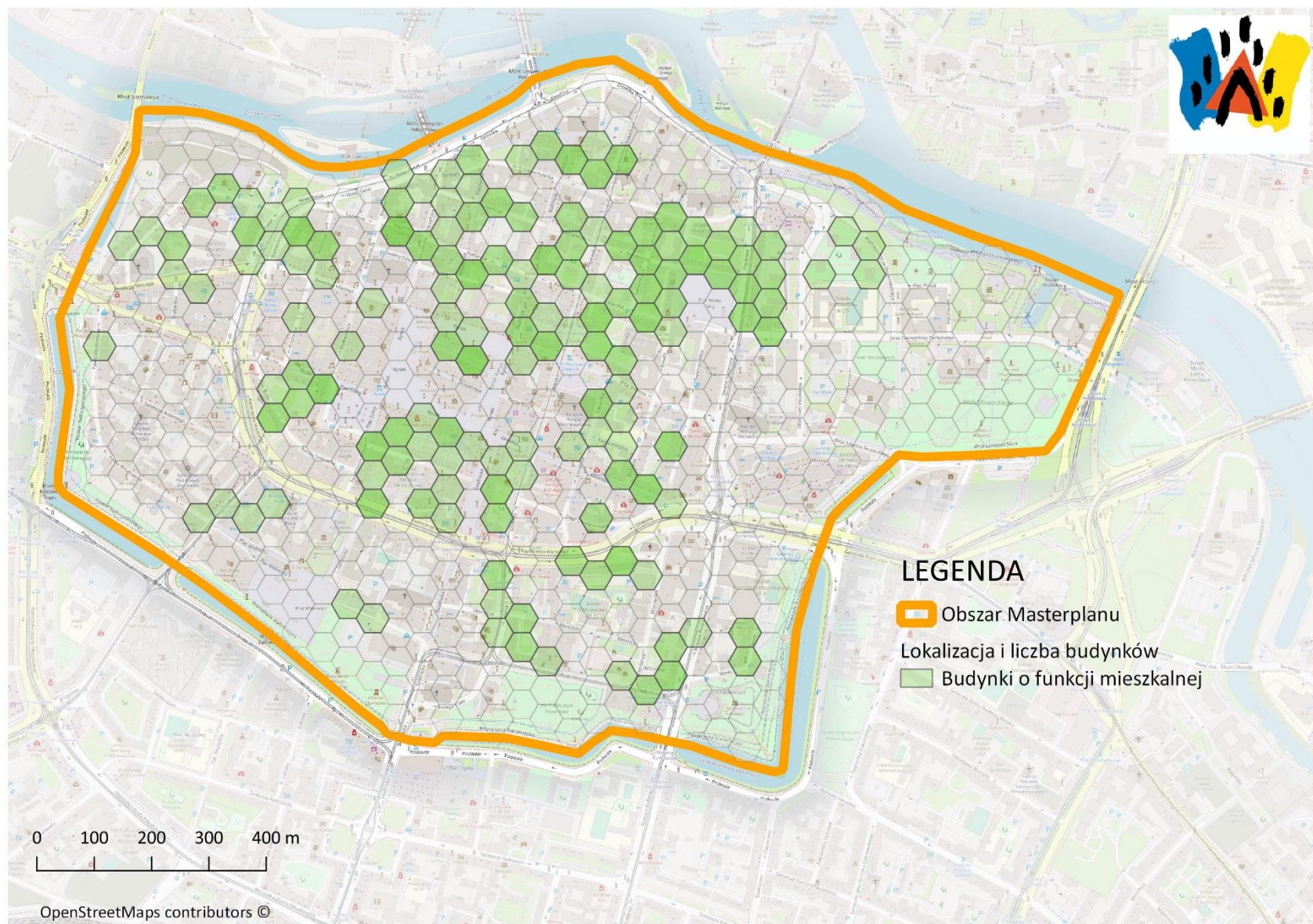
Rysunek 1.1 Mapa punktów skupień lokalizacji budynków



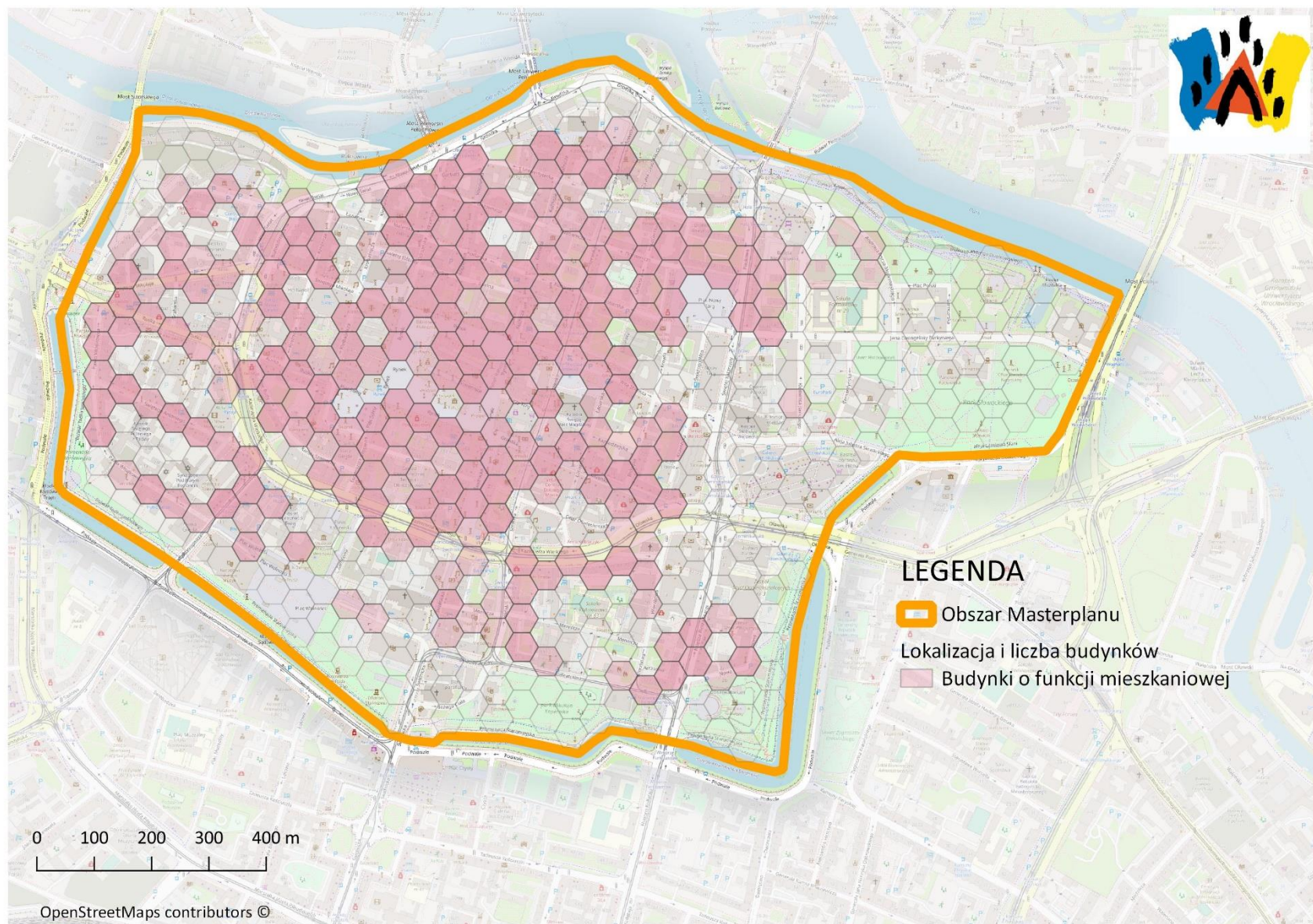
Rysunek 1.2 Zagregowana lokalizacja oraz intensywność zabudowy



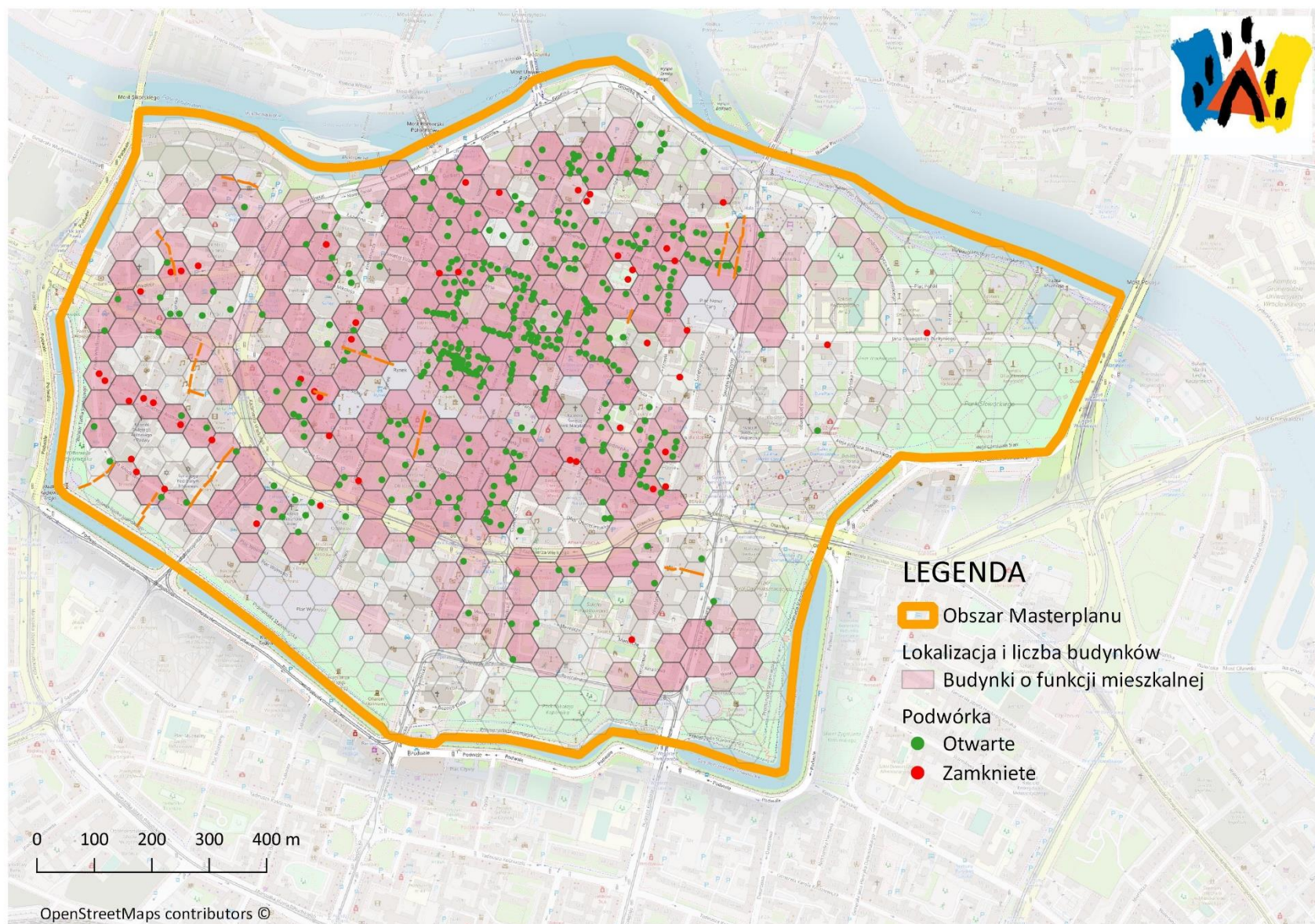
Rysunek 1.3 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszanej



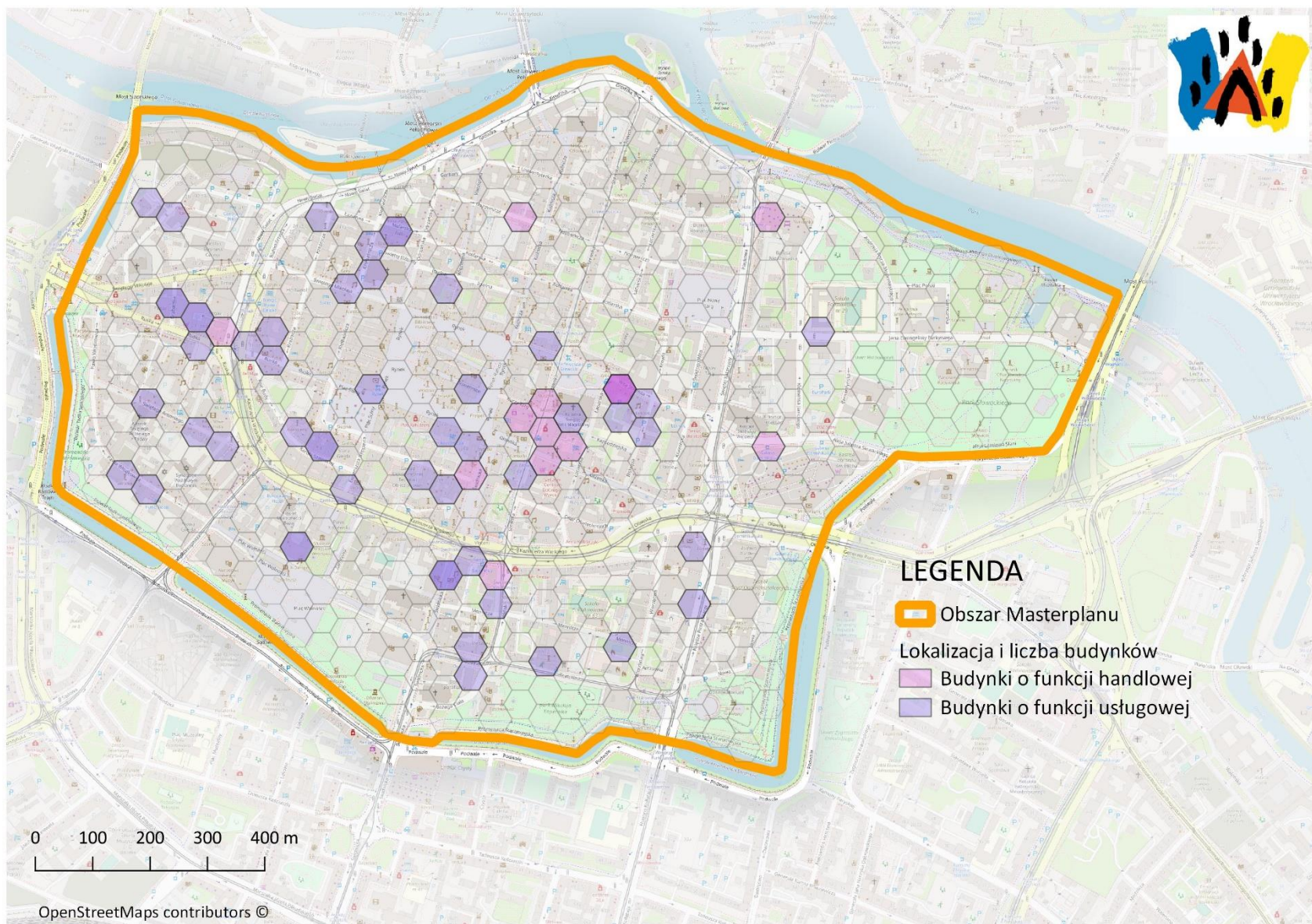
Rysunek 1.4 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszkalnej



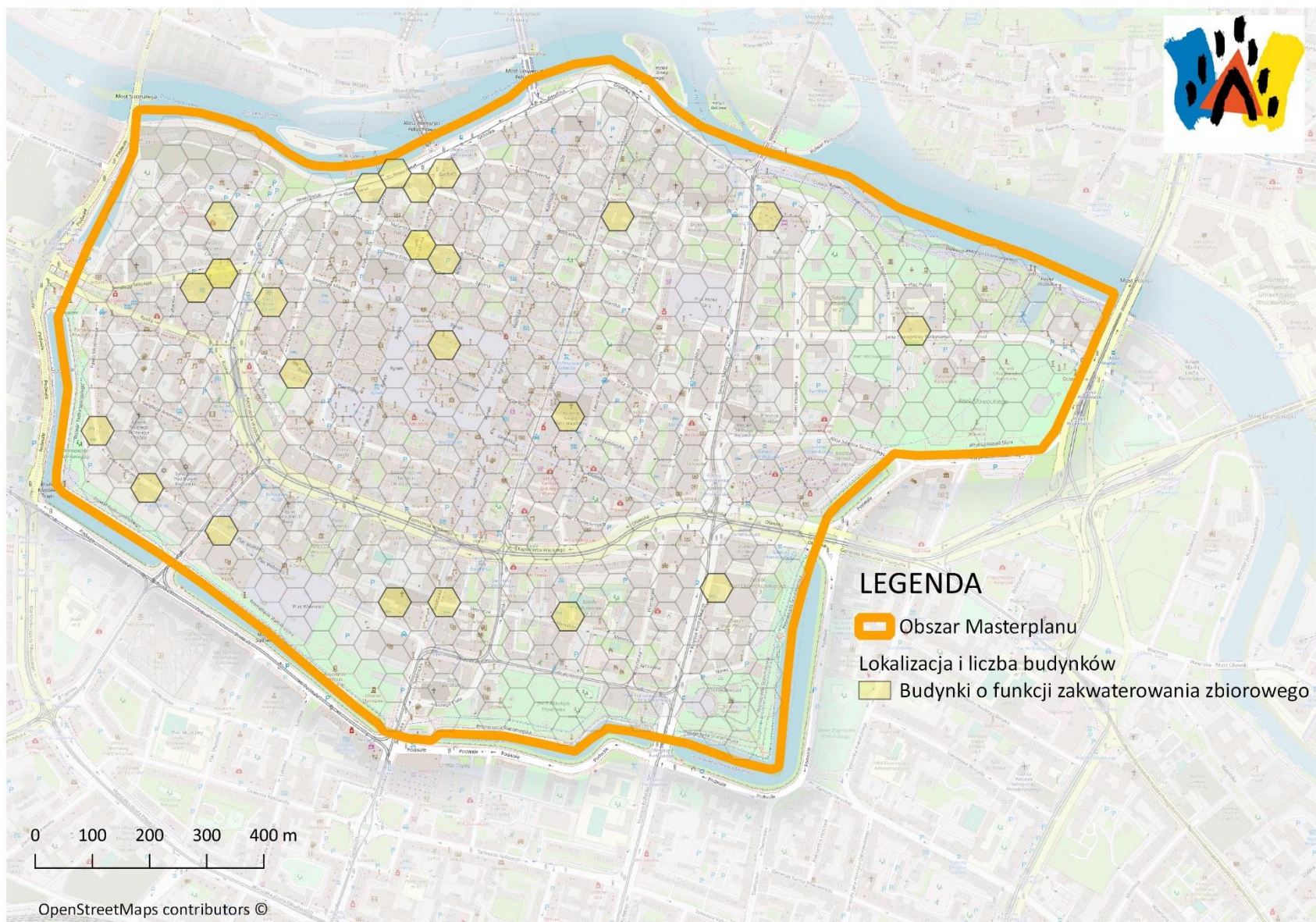
Rysunek 1.5 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszkalnej (skumulowana)



Rysunek 1.6 Lokalizacja dostępność zinwentaryzowanych podwórz



Rysunek 1.7 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji handlowej i usługowej



Rysunek 1.8 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji hotelowej

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1.1 Mapa punktów skupień lokalizacji budynków	5
Rysunek 1.2 Zagregowana lokalizacja oraz intensywność zabudowy	6
Rysunek 1.3 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszanej.....	7
Rysunek 1.4 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszkalnej	8
Rysunek 1.5 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji mieszkalnej (skumulowana)	9
Rysunek 1.6 Lokalizacja dostępność zinwentaryzowanych podwórz	10
Rysunek 1.7 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji handlowej i usługowej	11
Rysunek 1.8 Zagregowana lokalizacja oraz zagęszczenie zabudowy o funkcji hotelowej	12