

Karta jednostki urbanistycznej

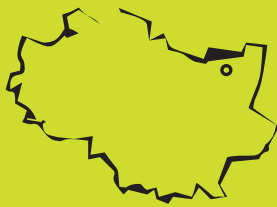
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia

Nr jednostki:

B22

Nazwa jednostki:

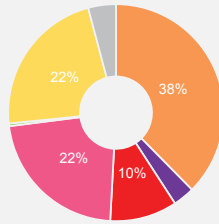
Zakrzów Centrum



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 jednorodziną wolno stojącą, z niewielkim 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:

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	
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 B22

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> o indywidualny <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"> o lokalne ośrodki usługowe <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego wyznaczony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw. <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju gospodarki wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> o działalność produkcyjną <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"> o strefa zieleni równorzędnej <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego o dla obszarów usługowych <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"> o agrarno-krajobrazowa Widawa i Dobra <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wskazane na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o mieszkaniowy o agrarny <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"> o lokalne centra o przestrzenie lokalne o ciągi transportowe o łączniki międzyosiedlowe <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"> o obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty o obiekty kompozycyjne - subdominanty o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne o elementy tworzące kompozycję - punktowe o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne o tworzywo - brak - wolne przestrzenie o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefy obudowy estetycznej o makroelementy - korytarze drogowe o makroelementy - korytarze kolejowe o makroelementy - korytarze rzeczne <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zdefiniowane o do wykreowania o zielone <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"> o II strefa ochrony konserwatorskiej o III strefa ochrony konserwatorskiej o strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej, militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych o stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m) <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego <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"> o korytarze ulic o korytarze węzłów <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefa miejsko-aglomeracyjna <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o G główne o Z zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny o parking B+R o parking P+R o stacja lub przystanek kolejowy <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o trasy rowerowe alternatywne-greenway o trasy rowerowe zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o korytarze kolejowe istniejące o główne korytarze tramwajowe - wariantowe <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"> 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 <p>Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> o planowana linia kablowa 110 kV <p>Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> o główne kanały deszczowe <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> o główne przewody wodociągowe istniejące <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>