

Zespół urbanistyczny: TARNOGAJ

Granice: od zachodu ulica Borowska, od północy ulica Kamienna, od wschodu ulica Widna, od południa Aleja Armii Krajowej.

Powiązania: • *Samodzielne obszary rozwoju:* 1. Bardzka - Armii Krajowej

• *Makrownętrza:*

2. Hallera - Armii Krajowej

1. UKSZTAŁTOWANIE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE MIASTA

1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

UWARUNKOWANIA

1. Uznaje się zespół urbanistyczny *Tarnogaj* za zespół mieszkaniowy blokowy.
2. Zespół urbanistyczny wchodzi w skład Krzyckiego Zespołu Dzielnicowego i należy do jego głównej części, a równocześnie należy do Południowego Pasma Osiedlowo-Mieszkalnego.
3. W skład zespołu wchodzi blokowe osiedle mieszkaniowe.
4. Wzdłuż południowych granic zespołu urbanistycznego przebiega makrownętrze *Haller* - *Armii Krajowej*.
5. Obecne zagospodarowanie zespołu urbanistycznego jest nieadekwatne do jego miejsca w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta.
6. Uznaje się zespół urbanistyczny *Tarnogaj* za ~ *strukturę funkcjonalno-przestrzenną niedokończoną*.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Dąży się do ukończenia zespołu z uwzględnieniem idei zawartych w pierwotnym projekcie realizacyjnym.
2. Dąży się do wzmocnienia i rozwoju funkcji handlowych w ramach zespołu urbanistycznego.
3. Dąży się do stworzenia lokalnego ośrodka usługowego złożonego z trwałych obiektów budowlanych.
4. Jako podstawowy typ zabudowy na obszarze zespołu urbanistycznego przyjmuje się zabudowę blokową.
5. W ramach zespołu należy stworzyć tereny zieleni rekreacyjnej o znaczeniu dla całego zespołu.
6. Należy stworzyć powiązania przestrzenne z obszarami rekreacyjnymi położonymi w ramach zespołu i z *Klinem Południowym* poprzez wspólne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, trasy piesze i rowerowe.

1.2. Struktura przestrzenna

UWARUNKOWANIA

1. Granice zespołu urbanistycznego *Tarnogaj* pokrywają się z granicami zespołu kompozycyjnego Tarnogaj Zachodni.
2. Granice zespołu urbanistycznego są słabo wykształcone na całej ich długości.
3. Układ geometryczny zespołu urbanistycznego tworzą linie zabudowy budynków. Jest w pełni wykształcony poza obszarem pomiędzy aleją Armii Krajowej a ulicą Śliczną.
4. Za charakterystyczny dla zespołu urbanistycznego typ *tworzywa* uznaje się zabudowę blokową. W zespole występują zaburzenia *tworzywa* polegające na wprowadzeniu in

nego rodzaju *tworzywa*. Dotyczy to obszaru pomiędzy aleją Armii Krajowej a ulicą Śliczną [patrz: Rysunek nr 1.2-13 *Analiza kompozycyjna miasta*].

5. W zespole brak *obszarów hierarchicznie ważnych*.
6. Prawidłową *orientację* utrudnia powtarzalność układu geometrycznego i elementów go tworzących oraz brak *wyakcentowania formalnego* wejść do zespołu.
7. Prestiż zespołu obniżają rodzaj *tworzywa* i jego zaburzenia oraz brak ważnych miejsc i obiektów.
8. Na większości obszarów zespołu urbanistycznego nastrój kształtują odczucia negatywne.
9. Bardzo niskie jest nasycenie treściami symbolicznymi zespołu urbanistycznego.
10. W granicach zespołu urbanistycznego nie występują obiekty o wysokich walorach estetycznych.
11. Wyróżnia się obszary, gdzie zerwana jest jednorodność zespołu. Pokrywają się one z obszarami występowania zaburzeń *tworzywa*.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Nowoplanowane elementy struktury funkcjonalnej zespołu urbanistycznego muszą być dostosowane do idei zawartych w pierwotnym projekcie realizacyjnym.
2. Postuluje się wzmocnienie czytelności granic zespołu urbanistycznego od strony południowej.
3. Dąży się do zaplanowania *obszarów hierarchicznie ważnych* w obrębie zespołu urbanistycznego.
4. Obowiązuje nadanie odpowiedniej oprawy architektonicznej planowanym *obszaram hierarchicznie ważnym* poprzez staranne urządzenie podłogi i elementów małej architektury.
5. Należy w taki sposób zaplanować tereny zieleni i elementy małej architektury, aby w obrębie zespołu urbanistycznego nastrój był kształtowany przez odczucia pozytywne.
6. Postuluje się *wyakcentowanie formalne* wejść do zespołu.
7. Dąży się do likwidacji zabudowy na obszarach zaburzeń *~tworzywa*.
8. Należy dążyć w planowaniu zespołu do utrzymania jego maksymalnej jednolitości kompozycyjnej.

1.3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

UWARUNKOWANIA

1. Uznaje się, że intensywność zabudowy w obrębie zespołu urbanistycznego jest zbyt duża.
2. Jakość małej architektury i zieleni w zespole jest niska.
3. W granicach zespołu urbanistycznego występuje niedobór miejsc postojowych.
4. Istnieje możliwość, że w wyniku rozpadu dużych spółdzielni mieszkaniowych zajdzie potrzeba wyznaczenia publicznych ciągów pieszych, ulic, parków.
5. Brak podziału na przestrzeń o *dostępie prywatnym i publicznym*. W szczególności niezabudowane tereny we władaniu spółdzielni mieszkaniowych obejmujące zieleń przydomową, tereny rekreacyjne, parkingi, obiekty gospodarcze mają *dostęp ogólny*.
6. W obrębie zespołu urbanistycznego usytuowane są obiekty o charakterze nietrwałym oraz produkcyjno-składowym.
7. Liczba kondygnacji zabudowy zespołu urbanistycznego wynosi obecnie od 1 do 11 kondygnacji.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Wymagana jest rehabilitacja typu wymiana obszaru leżącego pomiędzy Aleją Armii Krajowej a ulicą Śliczną [patrz rysunek nr 4.1-1 *Problematyka realizacji*].
2. Dla całego zespołu urbanistycznego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 11 kondygnacji.

3. Dąży się do starannego urządzenia terenów rekreacyjnych i zieleni o *dostępie publicznym*. Postuluje się planowanie elementów małej architektury.
4. Popiera się wszelkie formy zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz maksymalne nasycenie obszaru zielenią. Postuluje się wykorzystanie elementu wody w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej (różne rodzaje fontann, źródła uliczne itp.)
5. Dąży się do zwiększenia ilości miejsc parkingowych. Postuluje się budowę wyłącznie parkingów wielopoziomowych lub podziemnych.
6. Dąży się do konsekwentnej likwidacji obiektów o charakterze tymczasowym, produkcyjnym i składowym z obrębu zespołu mieszkaniowego. Zakazuje się lokalizacji tego typu obiektów w ramach zespołu.
7. Zakazuje się lokalizowania zabudowy jednorodzinnej.

1.4. System transportowy

UWARUNKOWANIA

1. Przez zespół urbanistyczny i jego bezpośrednie sąsiedztwo przebiegają trasy ruchów tranzytowych zarówno wewnątrzmijskich jak i zewnętrznych. Przenoszone są one przede wszystkim *Obwodnicą Śródmiejską*, która w ramach zespołu przebiega aleją Armii Krajowej. Zjawisko to uznaje się za niekorzystne.
2. Podstawowy układ transportowy tworzą ulice Armii Krajowej, Borowska i Kamienna. Równocześnie ulicami tymi przebiegają trasy przenoszące ruch ponadlokalny.
3. W stosunku do występujących w zespole urbanistycznym natężeń ruchu układ transportowy zespołu uznaje się za niewydolny.
4. W zespole urbanistycznym miejscem problemowym jest skrzyżowanie alei Armii Krajowej z ulicą Bardzką.
5. Zespół urbanistyczny jest dostępny poprzez ulice: Wieczystą (wlot północny i zachodni), Widną (wlot północny i południowy), Śliczną (wlot wschodni i zachodni), Orzechową.
6. Miejsca parkingowe zlokalizowane są wzdłuż ulicy Widnej oraz w powiązaniu z zabudową mieszkaniową. Ilość miejsc parkingowych w obrębie zespołu urbanistycznego jest niewystarczająca.
7. Trasy autobusowe przebiegają ulicami Borowską, Kamienną i aleją Armii Krajowej.
8. Wydzielona i oznakowana trasa rowerowa wzdłuż chodnika przebiega aleją Armii Krajowej.
9. W granicach zespołu urbanistycznego jest zlokalizowany postój taksówek.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Proponuje się organizację ruchu kołowego w ramach zespołu urbanistycznego i jego bezpośredniego sąsiedztwa spełniającą następujące cele:
 - a) umożliwienie ruchów relacji północ - południe;
 - b) umożliwienie ruchów relacji wschód - zachód.
2. Połączenia w skali miejskiej i lokalnej realizowane są w następujący sposób:
 - a) ruch relacji północ - południe zapewnia ulica Borowska;
 - b) ruch relacji wschód - zachód zapewnia *Obwodnica Śródmiejska* przebiegająca wzdłuż północnych granic zespołu urbanistycznego aleją Armii Krajowej i ulica Kamienna.
3. Ustala się następujący przebieg i funkcje tras znajdujących się w obrębie zespołu urbanistycznego i jego bezpośredniego sąsiedztwa:
 - a) aleja Armii Krajowej. Ulica stanowi fragment *Obwodnicy Śródmiejskiej*. Pełni funkcję przenoszącej ruch tranzytowy i ponadlokalny oraz doprowadzającej ruch do zespołu urbanistycznego. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających według

lokalnych uwarunkowań. Klasa drogi: GP. Ulicą przebiegać mogą trasy autobusowe.

- b) ulica Borowska. Ulica pełni funkcję przenoszącej ruch ponadlokalny oraz doprowadzającej ruch do zespołu urbanistycznego. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających według lokalnych uwarunkowań. Klasa drogi: Z. Ulicą przebiegać mogą trasy autobusowe i tramwajowe.
 - c) ulica Kamienna. Ulica pełni funkcję przenoszącej ruch ponadlokalny i doprowadzającą ruch do zespołu urbanistycznego oraz rozprowadzających go w jego ramach. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających według lokalnych uwarunkowań. Klasa drogi: Z. Ulicą przebiegać mogą trasy autobusowe.
 - d) pozostałe ulice pełnią funkcje ulic dojazdowych obsługujących poszczególne obszary zabudowy.
- 4. W granicach zespołu urbanistycznego postuluje się zakaz lokalizowania garaży jednopiętrowych. Dąży się do zwiększenia ilości miejsc parkingowych w obrębie zespołu urbanistycznego. Popiera się tworzenie garaży wielopiętrowych, podziemnych i wbudowanych w obiekty o charakterze usługowym.
 - 5. Ustala się trasy przebiegu wydzielonych i oznakowanych ścieżek rowerowych ulicami: Wieczystą, Borowską, Armii Krajowej, Kamienną.
 - 6. Postuluje się zaplanowanie trasy rowerowej i spacerowej łączącej zespół urbanistyczny z *Klinem Południowym*.

2. DZIAŁALNOŚCI

2.1. Produkcja i budownictwo

UWARUNKOWANIA

- 1. W granicach zespołu urbanistycznego nie występuje koncentracja działalności związanych z produkcją i budownictwem.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1. Dopuszcza się wyłącznie obiekty wbudowane. Preferuje się lokalizowanie działalności związanych bezpośrednio z obsługą dużej liczby klientów.

2.2. Obsługa firm

UWARUNKOWANIA

- 1. Nie występuje koncentracja działalności obsługi firm w żadnym rejonie zespołu urbanistycznego. Obecnie zlokalizowanych jest tu kilka jednostek obsługi firm.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1. Dopuszcza się wyłącznie te działalności z sekcji obsługa firm, które wymagają niewielkich pomieszczeń biurowych.
- 2. W granicach zespołu urbanistycznego dopuszcza się wyłącznie obiekty wbudowane.

2.3. Rolnictwo

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1. Wyklucza się rolnictwo z obszaru zespołu urbanistycznego.

2.4. Transport

UWARUNKOWANIA

- 1. W granicach zespołu urbanistycznego znajdują się punkty obsługi klientów podmiotów prowadzących działalność związaną z transportem.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1. W granicach zespołu urbanistycznego dopuszcza się wyłącznie działalność biur i punktów obsługi klienta podmiotów związanych z transportem.

2. Dopuszcza się wyłącznie niewielkie obiekty prowadzące działalność, o której mowa w kierunku 1. Dopuszcza się wyłącznie obiekty wbudowane.

2.5. Handel hurtowy

UWARUNKOWANIA

1. Nie występuje koncentracja handlu hurtowego w żadnym rejonie zespołu urbanistycznego.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlu hurtowego w ramach zespołu urbanistycznego.

2.6. Handel detaliczny

UWARUNKOWANIA

1. Nie występuje koncentracja handlu detalicznego w żadnym rejonie zespołu urbanistycznego.
2. Zespół urbanistyczny o ubogiej sieci obiektów związanych z handlem detalicznym.
3. Obserwuje się niedostateczne zagospodarowanie stref wejściowych do obiektów handlowych.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Uznaje się handel detaliczny za *funkcję uzupełniającą* ~ w ramach zespołu urbanistycznego. Nie dopuszcza się handlu sklasyfikowanego według EKD w sekcji G, dział 52, grupa 52.6 (Handel detaliczny prowadzony poza siecią sklepową).
2. Dopuszcza się i popiera następujące rodzaje oferty handlowej: zakupy podstawowych artykułów codziennego użytku, zakupy specjalistyczne.
3. Popiera się działalności związane z handlem detalicznym w planowanym lokalnym ośrodku usługowym.
4. Dąży się do podwyższenia walorów przestrzeni będących strefami wejściowymi do obiektów handlowych.
5. **Zakaz lokalizacji ~ hipermarketów** na obszarze zespołu urbanistycznego. / 6. Zakaz lokalizacji placów targowych na obszarze zespołu urbanistycznego.

2.7. Targi

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Nie przewiduje się rozwoju targów w ramach zespołu urbanistycznego.

2.8. Finanse

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Dopuszcza się i popiera się rozwój punktów obsługi klienta działalności związanych z finansami.
2. Preferuje się obiekty wbudowane. Preferuje się lokalizowanie punktów obsługi klienta w parterach obiektów.

2.9. Turystyka

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Dopuszcza się działalności związane z turystyką w granicach zespołu urbanistycznego.
2. Preferuje się rozwój działalności agencji turystycznych, pilotów i przewodników wycieczek.

2.10. Gastronomia

UWARUNKOWANIA

Nie występuje koncentracja gastronomii w żadnym rejonie zespołu urbanistycznego.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Dopuszcza się rozwój następujących ofert usług gastronomicznych: Restauracje, Kawiarnie i Herbaciarnie, Puby, Winiarnie, Drink-bary, Cukiernie, Lodziarnie, Coctail-bary, Bary Śniadaniowe.
2. Zmierza się do koncentracji działalności związanych z gastronomią w obrębie planowanego lokalnego ośrodka usługowego.

2.11. Wypoczynek

UWARUNKOWANIA

1. W granicach zespołu urbanistycznego zlokalizowany jest basen w Szkole Podstawowej nr 17, ul. Wieczysta (udostępniany użytkownikom z zewnątrz).
2. W bezpośrednim sąsiedztwie zespołu urbanistycznego położone są północne tereny *Klina Południowego*.
3. Na obszarze zespołu urbanistycznego nie w pełni realizowany jest program wypoczynku codziennego z powodu zbyt intensywnego zabudowania części terenów przeznaczonych pod rozwój tej funkcji.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Uznaje się wypoczynek *za funkcję uzupełniającą* w ramach zespołu urbanistycznego.
2. Należy urządzić i podnieść jakość terenów zieleni rekreacyjnej o znaczeniu dla całego zespołu.
3. Należy stworzyć powiązania przestrzenne z obszarami rekreacyjnymi położonymi w ramach zespołu *i z Klinem Południowym* poprzez wspólne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, trasy piesze i rowerowe.

2.12. Kultura

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Dopuszcza się działalności związane z kulturą w granicach zespołu urbanistycznego.

2.13. Służba zdrowia

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. W granicach zespołu urbanistycznego dopuszcza się działalności sklasyfikowane według EKD w sekcji N z wyjątkiem grupy 85.1, klasy 85.11 (Szpitalnictwo).
2. Dopuszcza się wyłącznie obiekty wbudowane.

2.14. Nauka

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Nie dopuszcza się działalności związanych z nauką w ramach zespołu urbanistycznego.

2.15. Edukacja

UWARUNKOWANIA

1. W granicach zespołu urbanistycznego zlokalizowane są następujące szkoły podstawowe:
 - a) SP nr 17, ulica Wieczysta 106, 43 oddziały;
 - b) Specjalna Szkoła Podstawowa nr 115 (dla upośledzonych umysłowo w stopniu lekkim), ulica Kamienna 99/101, 10 oddziałów.
2. W granicach zespołu urbanistycznego zlokalizowana jest Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna, ulica Kamienna 99/101: ZSZ - 11 oddziałów.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Postuluje się zakazanie lokalizowania nowych obiektów oświaty na obszarze zespołu urbanistycznego.

2.16. Administracja

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Nie dopuszcza się obiektów związanych z działalnością administracji w ramach zespołu urbanistycznego.

2.17. Zamieszkiwanie

UWARUNKOWANIA

1. Na obszarze zespołu urbanistycznego występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze blokowym.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Uznaje się zamieszkiwanie *za funkcję dominującą* w ramach zespołu urbanistycznego. 2. Dopuszcza się oferty zamieszkiwania: Mieszkanie w budynku wielorodzinnym lub w bloku wielorodzinnym, Kondominia. Postuluje się niedopuszczanie innych form zamieszkiwania.

3. PROBLEMATYKA OCHRONY

3.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

UWARUNKOWANIA

1. Zespół znajduje się w zasięgu uciążliwości zanieczyszczeń powietrza pochodzących głównie ze źródeł komunikacyjnych, przemysłowych i energetycznych. Zanieczyszczenia spalinami kumulują się wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Ewentualna lokalizacja obiektów uciążliwych będzie stanowić zagrożenie zdrowia mieszkańców nie tylko na terenach bezpośrednio przyległych.
2. Największą uciążliwością obszaru jest hałas i drgania pochodzenia komunikacyjnego, szczególnie wzdłuż ulic: Kamiennej, Armii Krajowej, Borowskiej i Hubskiej.
3. Obszar zespołu wyposażony jest głównie w zieleni osiedlową, słabo zagospodarowaną.
4. Warunki mikroklimatyczne w obszarze zespołu charakteryzuje wysoki stopień przekształcenia, co wpływa na niekorzystne warunki bioklimatyczne (m.in. zanieczyszczenie, przesuszenie, hiperwentylacja).

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. W granicach zespołu obowiązuje zakaz wprowadzania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza i podłączenie wszystkich budynków do centralnego źródła ciepła lub proekologicznych mediów grzewczych (np. energia elektryczna, gaz). Dąży się do ograniczenia dostępności zespołu dla samochodów i ograniczenia ilości emitowanych spalin (strefa uspokojonego ruchu). Należy dążyć do ograniczenia uciążliwości terenów sąsiednich, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza stanowiących zagrożenie dla zdrowia.
2. Nowowprowadzane działalności muszą spełniać postawione im wymagania w zakresie unikania uciążliwości dla mieszkańców i środowiska.
3. Należy dążyć do ograniczenia uciążliwości tras komunikacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie wzdłuż głównych ciągów transportowych zieleni izolacyjnej i wykorzystanie budynków mniej wrażliwych na hałas jako ekranów akustycznych. Należy dążyć do odizolowania ciągów pieszych i rowerowych od jezdni zielenią żywołotową.
4. Dąży się do zachowania istniejących zadrzewień i terenów zieleni. Postuluje się pełniejsze zagospodarowanie zieleni osiedlowej.
5. Obszary o nadmiernej wentylacji (przejścia między wysokimi budynkami) należy osłonić zielenią wysoką, zagospodarować teren wewnątrz blokowych zielenią z wykorzystaniem elementu wody.

3.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Nie określa się kierunków polityki przestrzennej w zakresie dziedzictwa kulturowego.

4. REALIZACJA STUDIUM

4.1. Koordynacja sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Ustala się, że od dnia 1 stycznia 2005 roku, na podstawie art. 6 ust. 5 pkt. 7 i art. 13 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na istniejące uwarunkowania, sporządzenie ~ *MPZP* jest obowiązkowe dla obszaru leżącego pomiędzy Aleją Armii Krajowej a ulicą Sliczną [patrz Rysunek nr 4.1-2: *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*].