

I. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1. Podstawy prawne

- ustawa o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r. /tekst jednolity ustawy Dz.U. nr 17 z 30.03.89 r. poz. 99/
- ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. /Dz.U. nr 3 z 11.02.80 r. poz. 6/ wraz z późniejszymi zmianami
- plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Wrocławia /Uchwała MRN nr XXI/104/88 z dn. 10.06.1988 r. ogłoszona w Dz.U. woj. wrocławskiego nr 11/88 z dn. 30.06.88 r. poz. 165/
- ocena aktualności w/w planu /uchwała nr LXV/422/93 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29.05.93 r/

2. Przedmiot, zakres i cel opracowania

Przedmiotem opracowania są wytyczne funkcjonalno - przestrzenne do koncepcji programowo-przestrzennej terenu w obrębie ulic: Ślężnej, Dyrekcyjnej, Borowskiej i Kamiennej tzw. "Z i e l o n e g o K l i n a". Celem opracowania jest określenie warunków zagospodarowania w/w terenu.

3. Ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Wrocławia

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia teren w obrębie ulic: Ślężnej, Dyrekcyjnej, Borowskiej i Kamiennej wchodzi w skład jednostki strukturalnej "H", jest to część rejonu urbanistycznego 41 oznaczonego na rysunku planu symbolem H 2 U S przeznaczonym pod lokalizację usług ogólnomiejskich z zielenią towarzyszącą z zakresu sportu.

Rysunek planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
m. Wrocławia - fragment dotyczący tzw. "Zielonego
Kłosa"



H 2 U S - Wzgórze Gomułki tereny imprez masowych i wystaw plenerowych zespół obiektów i boisk sportowych udostępniony mieszkańcom

Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego:

ul. Ślężna - w perspektywie trasa główna tranzytowa,
15/1/ Gt 2/2 docelowo główna obszarowa.
/G_o/ Adaptacja stanu obecnego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym.

ul. Dyrekcyjna - ulica zbiorcza obszarowa 2-jezdniowa
55 Z_o 2/2 z 2 pasami ruchu i wydzielonym torowiskiem tramwajowym

ul. Borowska - ulica zbiorcza obszarowa 2-jezdniowa
34 Z_o 2/2 z 2 pasami ruchu i wydzielonym torowiskiem tramwajowym

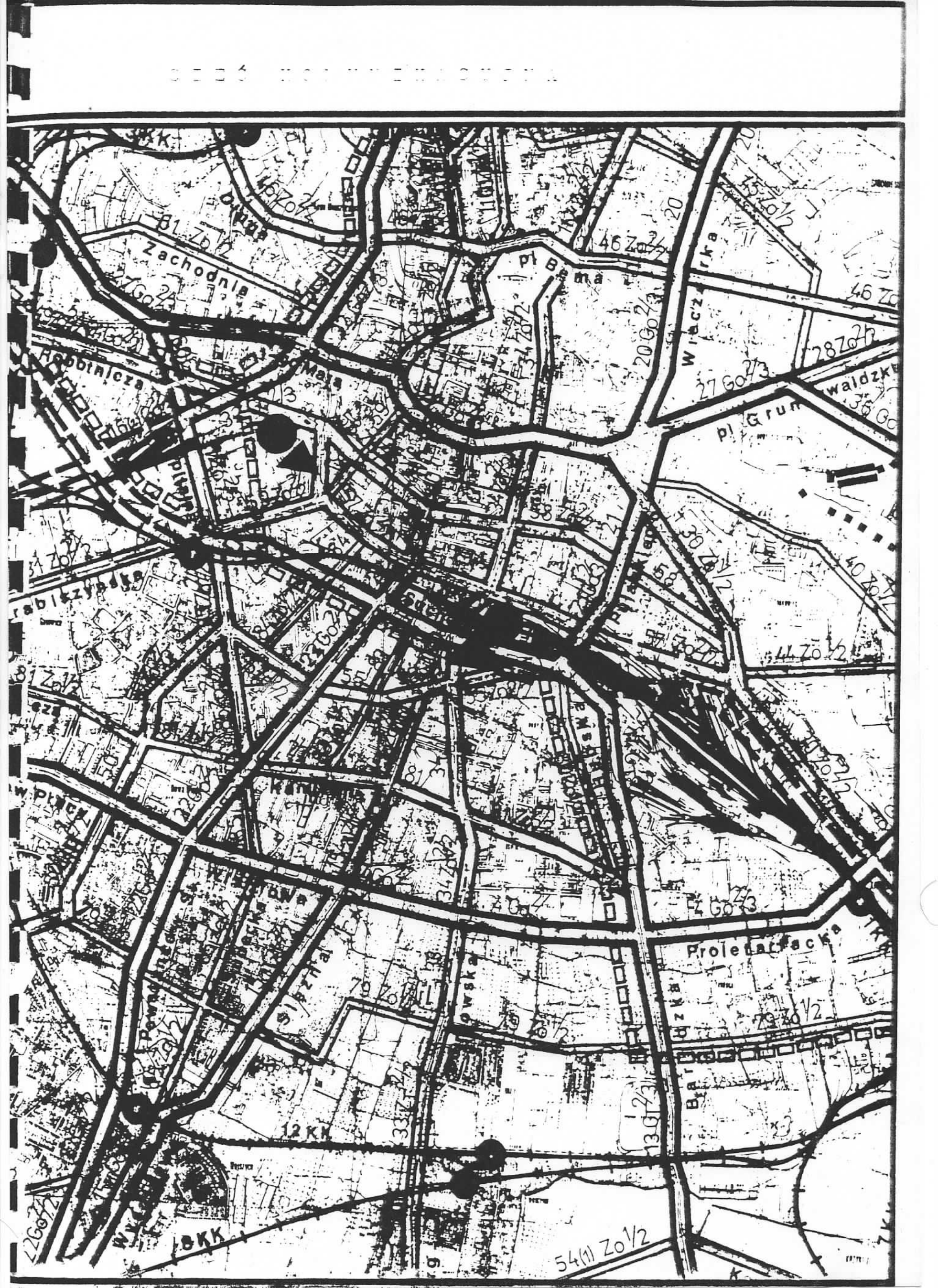
ul. Kamienna - ulica zbiorcza obszarowa dwujezdniowa
81 Z_o 2/2 z dwoma pasami ruchu

II. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Położenie i zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem położony jest w dzielnicy Krzyki w odległości ok. 0,5 km od centrum, w klinie przewietrzającym miasto od południa. Teren tzw. "Zielonego Klina" został w części zagospodarowany w oparciu o dotychczasową koncepcję urbanistyczną opracowaną przez Zespół doc. dr inż. arch. Andrzeja Grudzińskiego, a mianowicie:

- ukształtowano wzgórze z dojściami pieszymi,
- zrealizowano parking na 177 stanowisk przy ul. Borowskiej oraz parking strategiczny na 152 stan. przy ul. Ślężnej.



Zachodnia
81 Zo 1/2
27 Go 2/3

46 Zo 2/3
20 Go 2/3

Wiacz
rka

78 Zo 2/3
36 Go
walcza

pi Grun

Hobtnicza

rsdk
22 Go 2/3

30 Zo 1/2
58 Zo 1/2

44 Zo 1/2

81 Zo 1/2

Kam

EMSA

4 Go 2/3

Proletarska

12 KX

OWSKA

8 Zo 1/2

79 Zo 1/2

22 Go 2/3

BKK

33 Zo 1/2

13 Go 2/3

54(1) Zo 1/2

Na przedmiotowym terenie występuje szereg urządzeń i obiektów usytuowanych na okres czasowy, a mianowicie:

- przy ul. Borowskiej 51 Przedsiębiorstwa Produkcji Usług i Handlu "K R A K P O L" i " R E M U R " prowadzące parking strzeżony
- na zboczu Wzgórza Andersa wesołe miasteczko firmy C R I C O L A N D
- przy skrzyżowaniu ul. Kamiennej ze Ślężną - pawilon gastronomiczny
- oraz przy ul. Sieradzkiej - baza Spółdzielni Mieszkaniowej "Żak"

Ponadto przy ul. Sieradzkiej 5 na działce nr 12 AM 17 obręb Południe usytuowane są obiekty Zespołu Szkół Zawodowych, a mianowicie:

- internat /budynek 4,5 kond. dach stromy, stan techniczny dobry/
- budynek gospodarczy użytkowany przez hurtownie i zakłady instalacyjne /obiekt parterowy, dach płaski, stan techn. średni/

W bezpośrednim sąsiedztwie w budynku przy ul. Ślężnej 44/45 mieści się siedziba ROM-u nr 4 ZGK - Krzyki. Jest to obiekt 3 kond. z dachem płaskim w średnim stanie technicznym.

Pozostały teren objęty opracowaniem jest częściowo urządzony z niewielkimi grupami drzew wysokich i krzewów głównie w trójkącie pomiędzy ul. Dyrekcyjną, Glinianą i Borowską, oraz w rejonie ul. Borowskiej i Ślężnej.

2. Struktura własności terenu

Na terenie opracowania występuje następująca struktura władania:

G m i n a M i e j s k a W r o c ł a w

w tym:

Zarząd Gospodarki Komunalnej
i Miejski Zarząd Ulic i Mostów 5,16 ha

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żak"
- u ż y t k o w n i k w i e -
c z y s t y 0,55 ha

S k a r b P a ń s t w a

w tym:

Przedsiębiorstwo Budownictwa
Uprzemysłowanego 0,05 ha

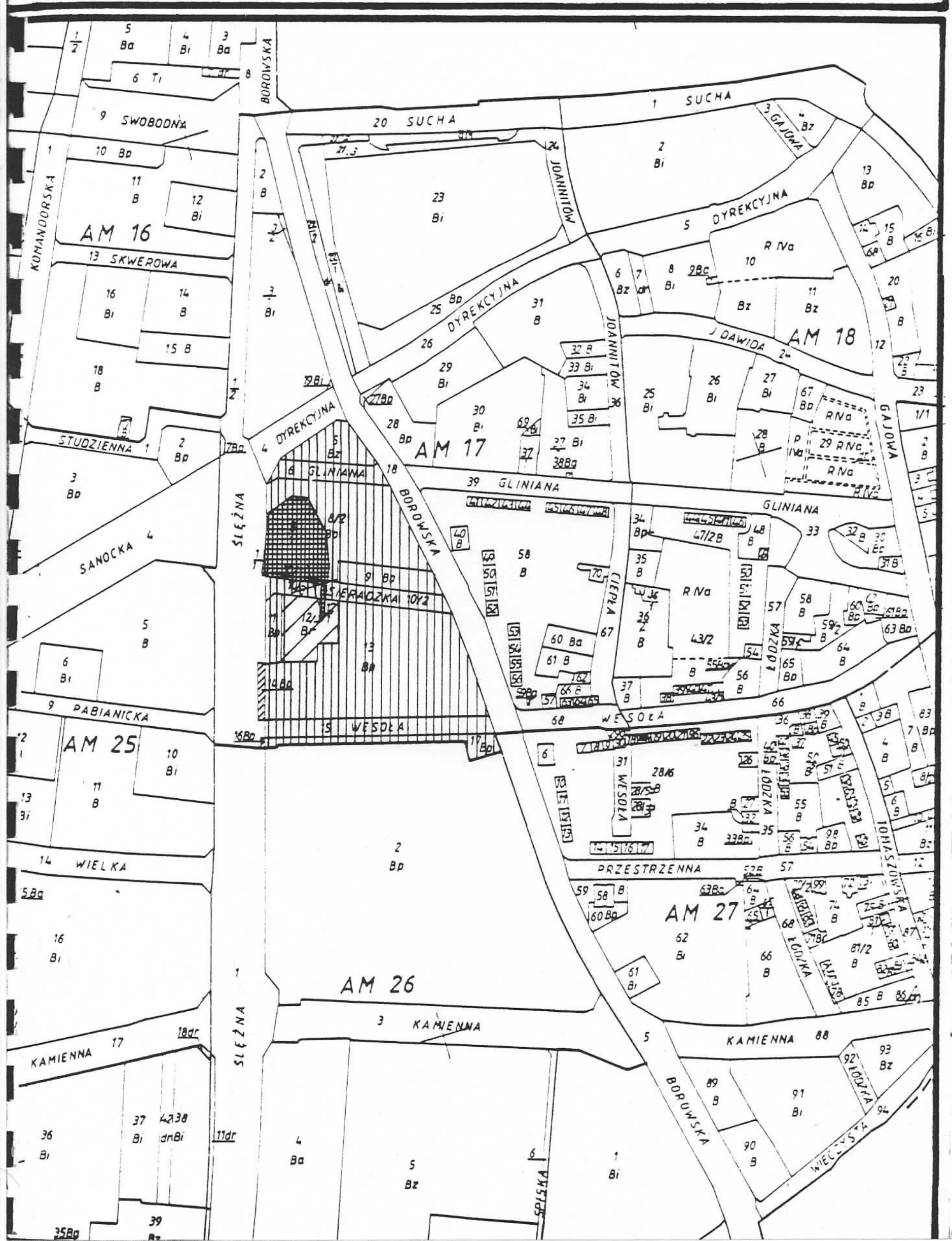
Kuratorium Oświaty i Wychowania 0,36 ha

Wydział Rolnictwa, Leśnictwa,
Zieleni Miejskiej i Ochrony
Środowiska
Urząd Miejski
/brak decyzji o komunalizacji/ 8,39 ha

Ogółem: 14,51 ha

"Zielony Klin"

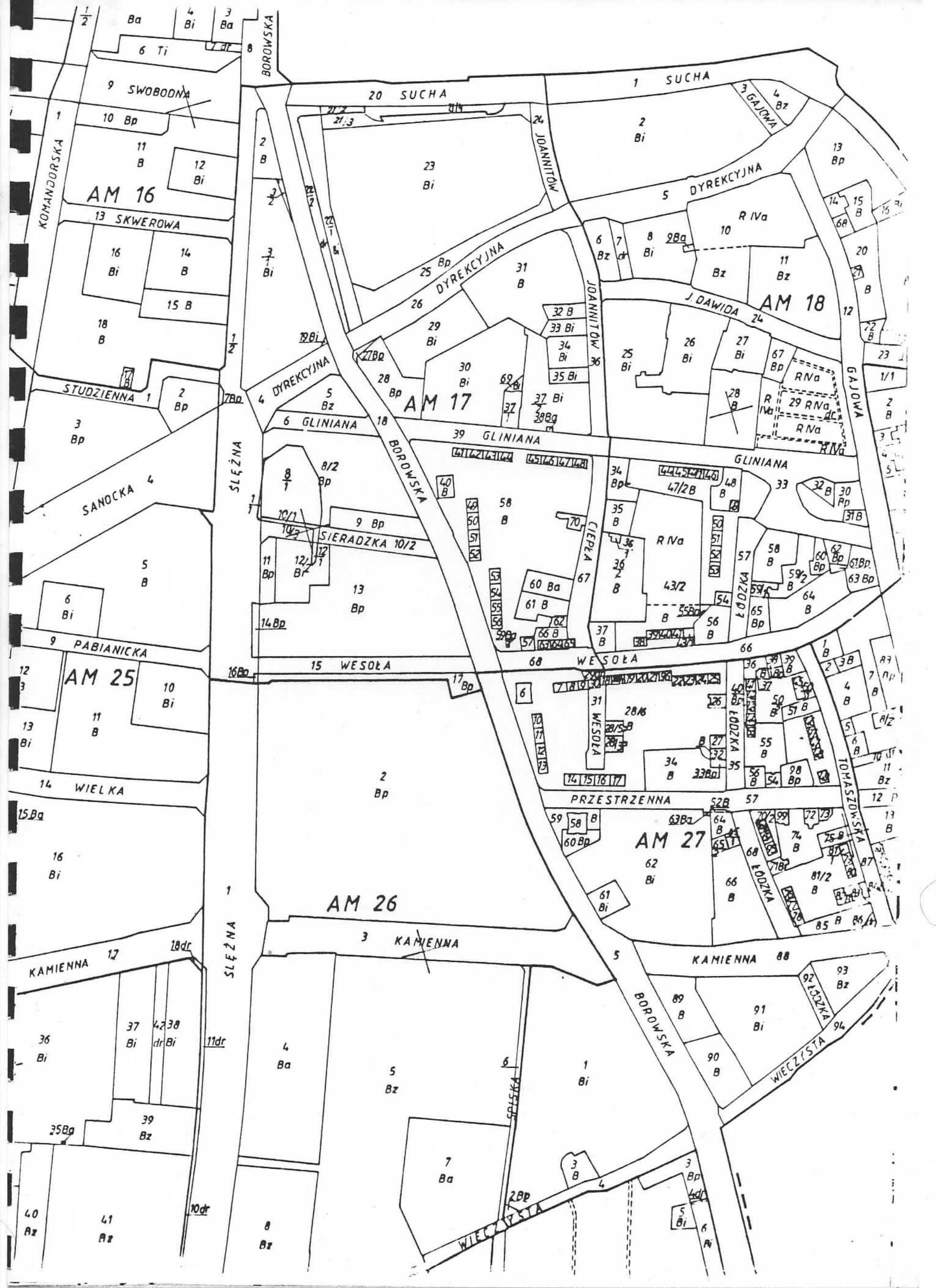
Struktura własności terenu



obręb POŁUDNIE

1	2	3	4	5
AM	NR DZIAŁEK	WŁAŚCICIEL ADRES	POW.	UWAGI
26	2	Skarb Państwa - władający: Wydział Rolnictwa Leśnictwa, Zieleni Miejskiej i Ochrony Środowiska - Urząd Miejski -	8.3917	brak decyzji o komunalizacji
17	5 ^{'''}	GMINA MIEJSKIĆ W-W - [władający dotychczas: U. Dziel. Wudz. Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej] ul. Energetyczna 4	2751	obecnie władający ZCK - Krzyki
17	8/2 ^{'''}	- " -	1.0124	- " -
17	8/1 ^{'''}	- " - - wiecz. użytkownik: Sp. nia Mieszaniowa " ŻAK" ul. Komandorska 118/120	4670	
17	9 ^{'''}	- " - - władający dotychczas: U. Dz. W. G. K P M ul. Energetyczna 4	2517	- " -
17	11 ^{'''}	- " -	1229	
17	12/1 ^{'''}	- " - - wiecz. użytł: Sp. nia Mieszł. " ŻAK" ul. Komandorska 118/120	168	
17	1/1 ^{'''}	- " -	158	
17	10/1 ^{'''}	- " -	472	
17	13 ^{'''}	- " - - władający dotychczas: U. Dz. W. G. K P M . ul. Energetyczna 4	2.2034	- " -
17	17 ^{'''}	- " -	2560	
17	14	Skarb Państwa - władający: Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowo- nego ul. Powstańców Śl. 16-18	548	poz. rej. 59
17	16	- " -		

17	10/2	GMPNA MIEJSKA W-W - M.Z.U i M ul. Długa 49	2453
17	10/3"	- " - - " -	913
17	12/2	Skarb Państwa - władający: Urząd Wojewódzki - Kuratorium Oświaty i Wychowania pl. Powstańców W-wy 1	3637
stan na dzień 12. 10. 194			
(u) 97			
17	15	GMINA MIEJSKA W-W - M.Z.U. i M ul. Długa 49	4629
17	6	- " - " - - " - - " -	2389
Stan na dzień 2			
(u)			



3. Uzbrojenie terenu

3.1. W o d o c i ą g i

Omawiany teren zaopatrywany jest w wodę z magistrali \varnothing 1200 /prowadzącej wody z ZPW Mokry Dwór/ poprzez włączenie do niej magistral 2 x \varnothing 500 ułożonych w ulicy Ślężnej. Ponadto woda rozprowadzana jest siecią przewodów rozdzielczych \varnothing 200 w ul. Kamiennej, \varnothing 128 w ul. Borowskiej, \varnothing 150 w ul. Sieradzkiej, \varnothing 200 i \varnothing 250 w ulicy Ślężnej.

3.2. K a n a l i z a c j a

Odbiornikiem ścieków z omawianego rejonu jest kolektor ogólnospławny 480 x 720 ułożony w ulicy Borowskiej przechodzący średnicą 700 x 1200 w ulicę Sieradzką i dalej w ulicę Sanocką oraz kanał ogólnospławny \varnothing 250. W ulicy Kamiennej ułożone są przewody sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej \varnothing 250 i kanalizacji deszczowej \varnothing 250. W ulicy Ślężnej kanał sanitarny \varnothing 350 i kanał deszczowy \varnothing 250.

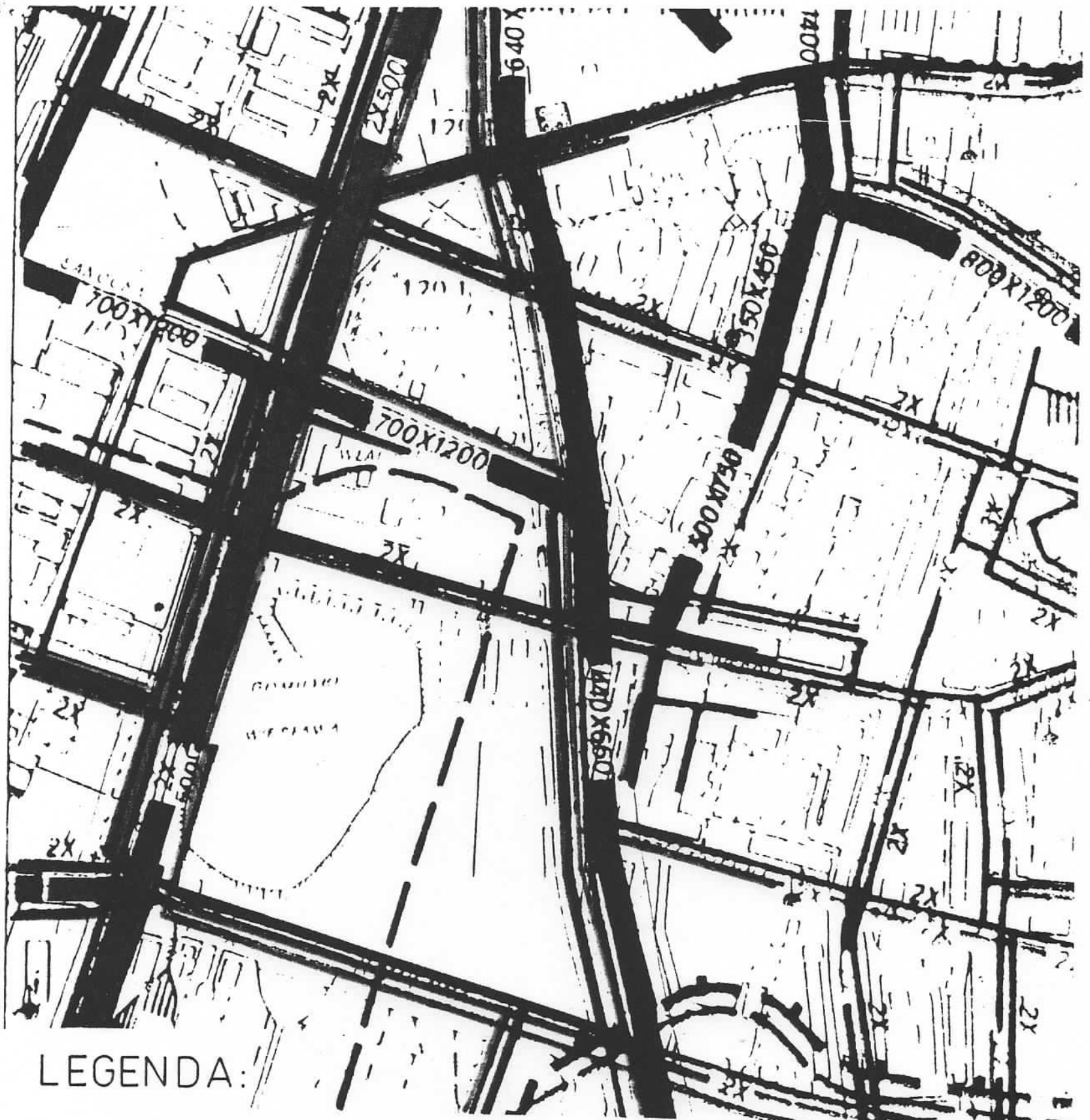
3.3. G a z

Rejon ulicy Ślężnej zaopatrywany jest w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej II^o zlokalizowanej przy ulicy Wieczystej.









Ze stacji redukcyjno - pomiarowej przewodami niskiego ciśnienia \varnothing 250 w ul. Ślężnej, \varnothing 200 w ul. Kamiennej i \varnothing 209 w ulicy Borowskiej dostarczany jest gaz do odbiorców.

SCHEMAT UZBROJENIA TERENU

1:5000

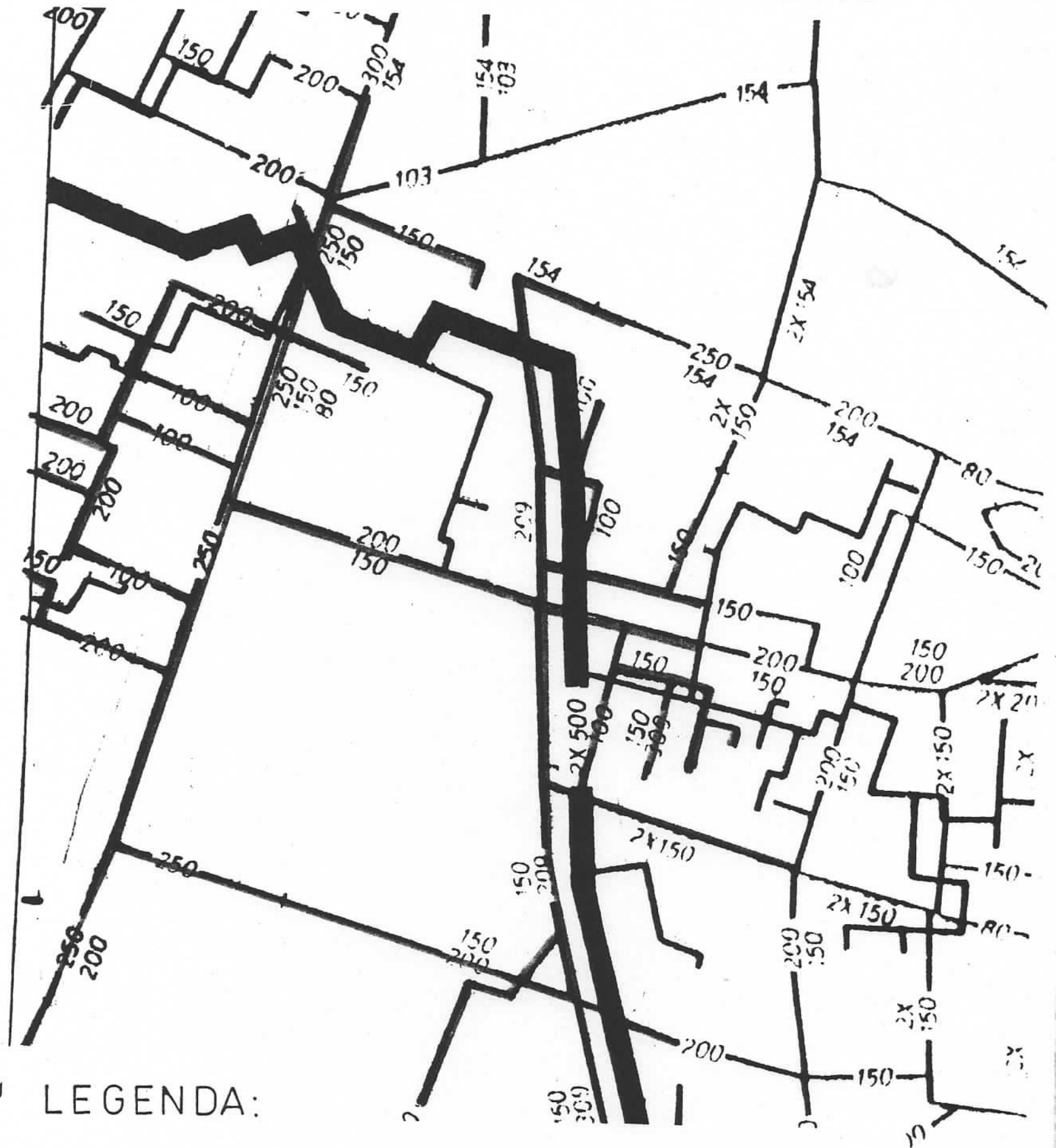


LEGENDA:







-  GRANICA OPRACOWANIA
-  SIEĆ WODNA
-  PRZEWÓD MAGISTRALNY
-  PRZEWÓD ROZDZIELCZY
-  SIEĆ KANALIZACYJNA
-  KOLEKTOR OGOLNOSPŁAWNY
-  KOLEKTOR SANITARNY
-  KOLEKTOR DESZCZOWY

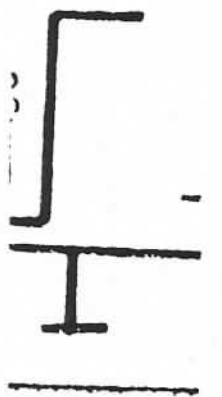
SCHEMAT UZBROJENIA TERENU

1:5000



LEGENDA:

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  SIEĆ CIEPLNA
-  PRZEWÓD MAGISTRALNY
-  PRZEWÓD ROZDZIELCZY
-  SIEĆ GAZOWA
-  PRZEWÓD NISKOPRĘŻNY



3.4. C i e p ł o

Omawiany teren wyposażony jest w miejską sieć ciepłowniczą.

W ulicy Borowskiej ułożone są magistralne przewody ciepłownicze 2 x \emptyset 500 przechodzące w ulicę Sieradzką i dalej w ulicę Sanocką, prowadzące energię ciepłą z EC Czechnica.

3.5. E l e k t r o e n e r g e t y k a

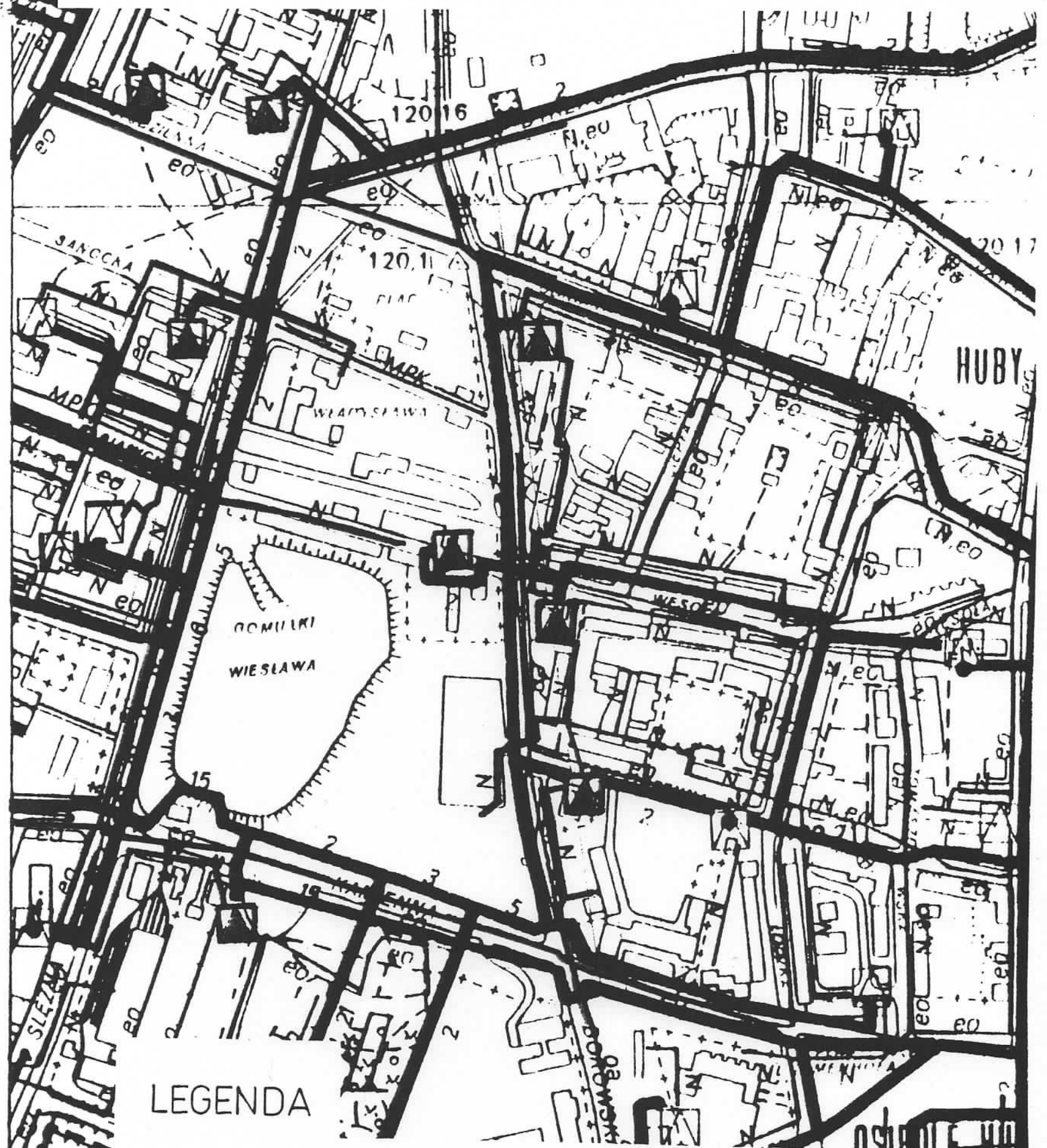
Rejon ulicy Ślężnej zaopatrywany jest w energię elektryczną z GPZ-tu przy ulicy Wieczystej, skąd liniami kablowymi średnich napięć energia elektryczna doprowadzona jest do stacji trafo, a następnie liniami niskich napięć do odbiorców.

Orientacyjny przebieg istniejącego uzbrojenia terenu pokazano na rysunku w skali 1 : 5 000.

O dokładne przebiegi oraz o warunki techniczne zasilania należy zwrócić się do właścicieli poszczególnych sieci.

SCHEMAT UZBROJENIA TERENU

1:5000



LEGENDA

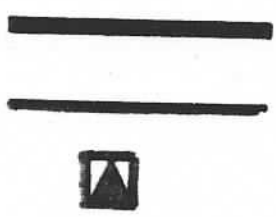
GRANICA OPRACOWANIA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

LINIA KABLOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

LINIA KABLOWA NISKIEGO NAPIĘCIA

STACJA TRANSFORMATOROWA



III. WYTYCZNE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

1. Wymagane materiały wejściowe

- podkłady sytuacyjno-wysokościowe w skali 1 : 500
- inwentaryzacja terenowa wraz z uzbrojeniem podziemnym
- dendrologiczne studium doboru właściwej roślinności /zieleni ozdobna izolacyjna wiatrochłonna, kształtowana na byłych gruzowiskach itp./

2. Ustalenia ogólne

Koncepcją programowo-przestrzenną należy objąć teren w obrębie ulic: Ślężnej, Dyrekcyjnej, Borowskiej i Kamiennej o pow. ok. 14,50 ha.

F u n k c j a t e r e n u

dominująca: usługi sportu

uzupełniająca: zieleni, nieduże obiekty hotelowe
parkingi

Z a s i ę g o b s ł u g i : osiedle Huby, Dorota,
Barbara.

W koncepcji należy wyodrębnić funkcjonalne zespoły rekreacyjne, dla których podstawą działań inwestycyjnych winny być opracowane plany realizacyjne.

Dopuszcza się w I e t a p i e objąć zagospodarowaniem na cele rekreacyjne, teren w obrębie ulic: Kamiennej, Ślężnej, Wesołej i Borowskiej, poprzez wprowadzenie odpowiedniej zieleni wysokiej i niskiej oraz urządzeń sportowych /boisk/ w oparciu o plan realizacyjny opracowany przy współudziale dendrologa, uwzględniając dotychczasową koncepcję urbanistyczną doc. dr inż. arch. Andrzeja Grudzińskiego zachowując rezerwe terenową pod

lokalizację obiektów sportowych kubaturowych. W programie I etapu zagospodarowania terenu głównie zielenią postuluje się również uwzględnić realizację niezbędnych ekranów zieleni izolacyjnej wzdłuż arterii ulicznych /ul. Ślężnej, Borowskiej i Kamiennej/.

3. Ustalenia szczegółowe

Teren tzw. " Zielonego Klina " należy traktować jako międzyosiedlowy park sportowo-rekreacyjny powiązany z parkiem XXX - lecia.

Postuluje się wyodrębnienie 4 zespołów funkcjonalnych:

- A - wzgórze Andersa - rekreacja czynna ogólnodostępna z parkingiem przy ul. Ślężnej,
- B - zespół obiektów sportowych kubaturowych o charakterze widowiskowym np. hala sportowa z parkingiem przy ul. Borowskiej - sport zorganizowany,
- C - zespół zieleni parkowo-skwerowej z placem oraz placzkami zabaw dla dzieci - rekreacja bierna,
- D - zespół usługowy wielofunkcyjny usytuowany przy ul. Ślężnej - rodzaj usług wg uznania projektantów.

Ważnymi elementami w kompozycji przestrzennej parku winny odgrywać:

- topografia terenu
- wykształcenie wejść
- kształtowanie placu i placyków
- powiązanie z osiedlami sąsiadującymi i parkiem XXX-lecia
- wieloplanowość zieleni i jej koloryt
- usytuowanie i kształtowanie obiektów kubaturowych

Boiska do gier małych i place zabaw dla dzieci winny winny być wtopione w zieleni i dostępne dla wszystkich.

Dojścia, układ boisk i placików wymagają czytelności założenia, nie zapominając o zastosowaniu form małej architektury ogrodowej takich jak: murki oporowe, stopnie, pochylnie, ławki, pergola, urządzenia dziecięce itp.

Nie wyklucza się rozważenia wydzielenia placu o charakterze pomnikowym.

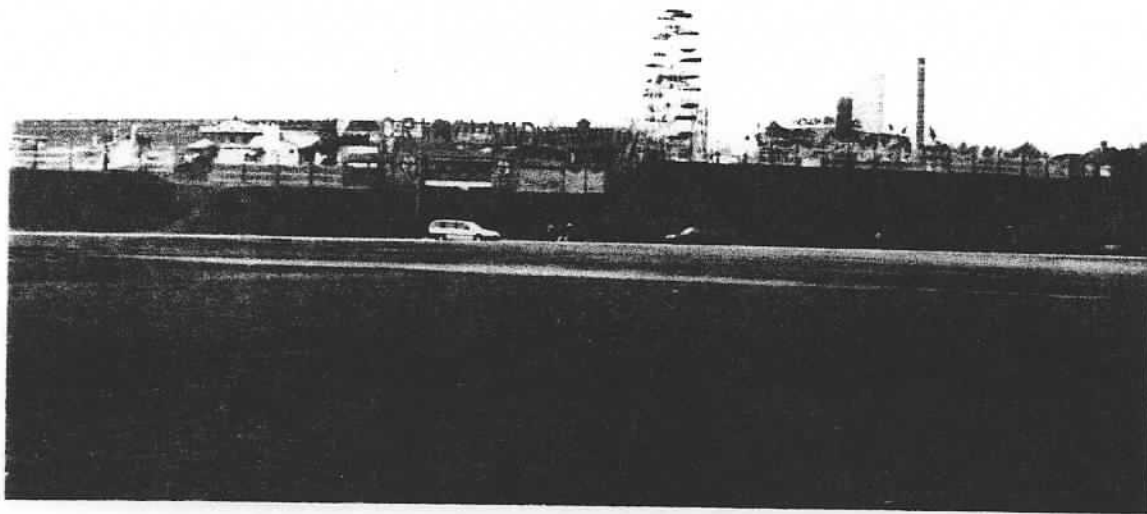
W kompozycji zieleni należy zwrócić szczególną uwagę na jej koloryt i zróżnicowanie gatunkowe.

Bezwzględnie należy w I etapie zaprojektować i zrealizować ekrany zieleni izolacyjnej wraz ze ścieżką rowerową na styku z arteriami ulicznymi o dużym natężeniu ruchu.

Należy przewidzieć odpowiednią ilość ławek, koszy na śmieci.

Szalety publiczne należy zaprojektować w powiązaniu z kubaturą usługową lub podziemne dostosowane również dla osób niepełnosprawnych.

Szczególną rolę winno odgrywać oświetlenie terenu.



Wzgórze Andersa od ul. Wesołej



Wzgórze Andersa - taras górny



zbocze Wzgórza Andersa od ul. Kamiennej



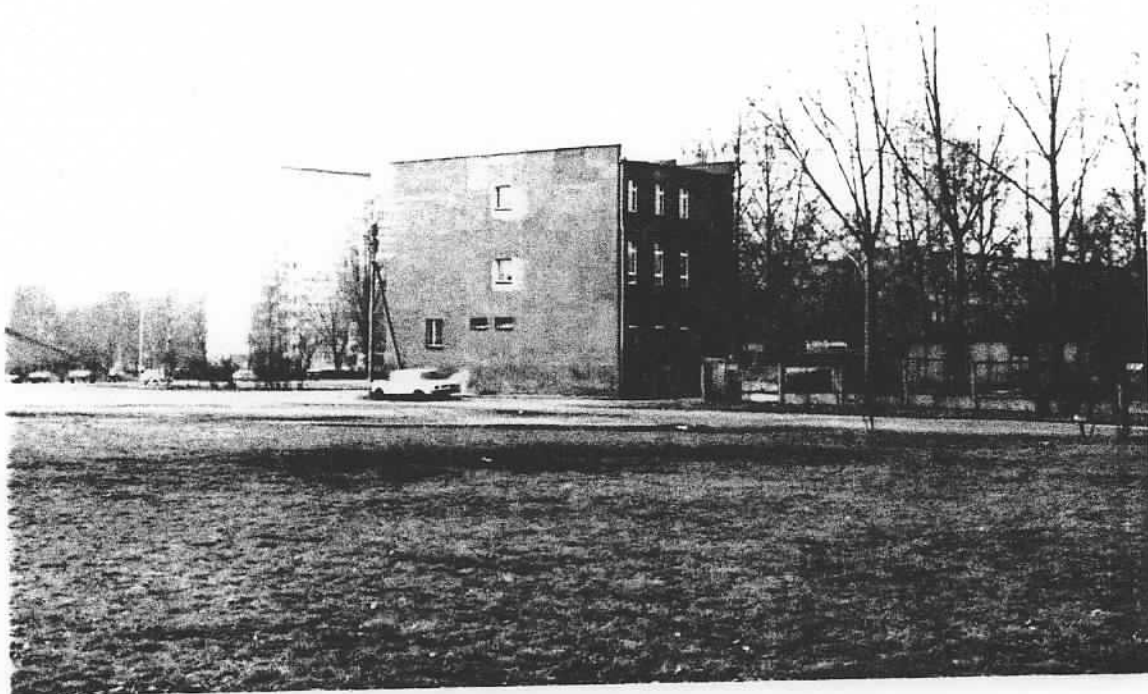
zbocze Wzgórza Andersa od ul. Ślężnej



zbocze Wzgórza Andersa od ul. Borowskiej



widok ze Wzgórza Andersa na "wesołe miasteczko"
firmy C R I C O L A N D



ul. Ślężna 44/45 - ROM - IV
ZGK - Krzyki