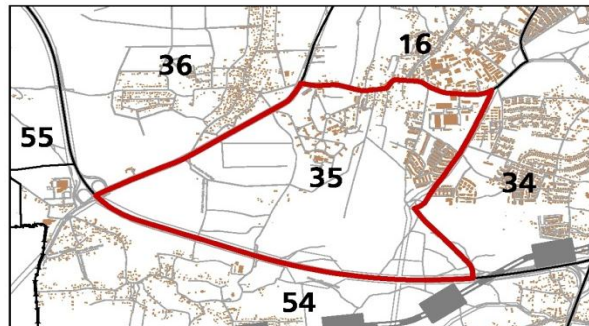
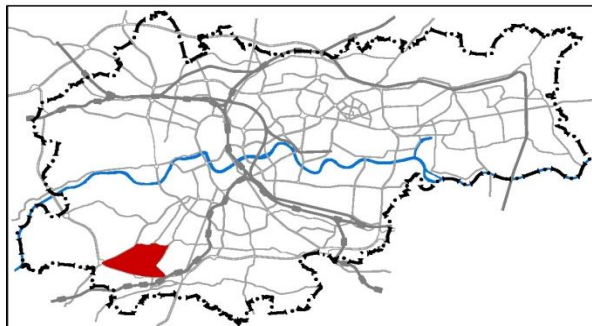


35. KOBIERZYN POŁUDNIE

JEDNOSTKA:	35
POWIERZCHNIA:	401.17 ha
NAZWA:	KOBIERZYN POŁUDNIE



KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejące usługi opieki zdrowotnej do utrzymania, uzupełnień i ochrony, również w zakresie układu urbanistycznego;
- Usługi w rejonie węzła Sidzińskiego i autostrady A4 o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, z możliwością lokalizowania handlu wielkopowierzchniowego;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Zawilej i ul. Komuny Paryskiej do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej, kształtowanej w formie zespołów;
- Istniejąca zieleń nieurządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i zieleni leśnej jako obudowy autostrady;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Skotnicką i z autostradą A4.

funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); • Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW); • Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW); • Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); • Tereny usług (U); • Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H); • Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny zieleni nieurządzonej (ZR); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym; • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności w formie małych domów mieszkalnych; • Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi

	<p>wbudowane;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa usługowa w terenach usług w tym obiekty handlu wielkopowierzchniowego w rejonie autostrady w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego; • Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i ogólnodostępnych placów; • W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min 60%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Skotnickiej do 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 60%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) (w tym położonej w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 50%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%, w przypadku terenu szpitala im. Babińskiego min. 70%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min 80%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
wskazniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy

	<p>mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 11m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 11m • Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Stanisława Działowskiego a przedłużeniem ul. Spacerowej w kierunku zieleni nieurządzonej do 13m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U_H) do 25m; • ; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 40%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Skotnickiej do 100%; • Udział zabudowy usługowej w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 20%; • Udział zabudowy usługowej w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.
<p>środowisko kulturowe</p>	<p>W jednostce wybitny układ urbanistyczno-architektoniczny Szpitala Specjalistycznego im. dr Józefa Babińskiego (wpisany wraz zabudową do rejestru zabytków), fragmenty układu osiedleńczego wsi Kobierzyn. Występują odcinki historycznych traktów drożnych - do zachowania.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje zespół szpitala oraz zachowany układ urbanistyczny wsi Kobierzyn; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki z wyjątkiem niewielkiego obszaru w płn.-wsch. części; – w płn.-zach. części wskazano obszar ochrony krajobrazu warownego A, – przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi; • Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje znaczny obszar jednostki, w tym całą północno-środkową część. <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona i zachowanie układu urbanistycznego zespołu szpitala wraz z zabytkową zabudową i założeniem parkowym; • Zachowanie układu urbanistycznego wsi Kobierzyn oraz utrzymanie istniejącej zabudowy; nowa zabudowa o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej; • Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych; <p>Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Szpital Psychiatryczny w Kobierzynie - miejsce straceń pacjentów w okresie okupacji niemieckiej.
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> • Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Parki miejskie i ogrody zabytkowe; • Siedliska chronione; • Strefa lasów i zwiększania lesistości (fragmentarycznie); • Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej; • Występowanie osuwisk; • Tereny o spadkach powyżej 12%; • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego; • Obszary wymiany powietrza; • Lasy.
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> – dostęp do węzła Sidzina na autostradzie A4, bezpośrednie sąsiedztwo autostrady, – planowana ul. Aleksandra Humboldta, ul. Skotnicka - w klasie GP, – ul. Józefa Babińskiego, ul. Zawila- w klasie Z, – planowana ul. Nowa Bartła - w klasie Z, – planowana trasa między ul. Zakopiańską a ul. Skotnicką (równoległe do autostrady) - w klasie Z; • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> – planowana linia metra przy wschodniej granicy jednostki (kierunek Kliny) z przystankami: Zawila/ Borkowska, Komuny Paryskiej/ Bartła, przystanek końcowy Kliny MOP, – terminal komunikacji miejskiej przy przystanku metra Kliny MOP, – linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas); • Parking przesiadkowy P&R przy stacji metra i terminalu Kliny MOP.
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Jednostka zlokalizowana w obszarze wymagającym rozbudowy systemu: elektroenergetycznego, wodociągowego, kanalizacyjnego oraz ciepłowniczego; • Planowana budowa spięcia systemowego miejskiej sieci

	ciepłowniczej; Ograniczenia wynikające z: <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, ciepłowniczych oraz elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV. 		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MN	73.79	18.39
	MNW	36.69	9.15
	MW	9.16	2.28
	UM	82.43	20.55
	U	107.63	26.83
	U _H	18.37	4.58
	ZU	5.58	1.39
	ZR	28.30	7.05
	KD	39.23	9.78
		401.17 ha	100 %