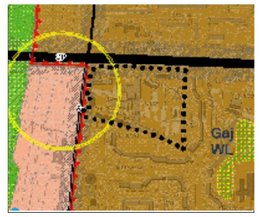
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ALEI ARMII KRAJOWEJ I ULICY BOROWSKIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA
(uchwała Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 roku
wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 z dnia 20 maja 2010 roku)



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE

- granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz z granicami obszarów wymagających przekształceń
- linie rozgraniczające tereny
- obowiązujące linie zabudowy
- obowiązujące ciągłe linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy
- 1U / 0,1 ha — symbole terenów
- granice wydzieleń wewnętrznych
- (A) — symbole wydzieleń wewnętrznych
- (X) — budynek o odrębnych ustaleniach
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- granice strefy ochrony konserwatorskiej
- 10m — miejsce wskazania szerokości ulicy w liniach rozgraniczających
- 255 — orientacyjny przebieg linii definiujących powierzchnię stożkową ograniczającą wysokość zabudowy obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice
- U — tereny zabudowy usługowej
- MW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDD — teren ulicy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

Budynki wpisane do ewidencji zabytków:

1. budynek garażowo-koszarowy z bramami
2. budynek mieszkalny
3. wspinalnia
4. budynek magazynowo-warsztatowy

Oznaczenie graficzne i tekstowe	Oznaczenie z rysunku planu	Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w granicach objętych opracowaniem MPZP	Ocena potencjalnego wpływu
A	1U, 2U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW, 1KDD, 2KDW	Tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ulic klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych będą mieć uciążliwy wpływ na środowisko. Obszar planu jest w większości zabudowany i utwardzony, a ustalenia planu porządkują teren pod względem funkcjonalnym i przestrzennym. Na terenach zabudowy mieszkaniowo- usługowej i usługowej wyznacza się powierzchnie biologicznie czynne na poziomie 5-30 % powierzchni działki. Ustalenia planu nie zmieniają w sposób znaczący powierzchni terenu zabudowanego dopuszczając do przekształceń funkcjonalnych obiektów oraz porządkując ich przestrzenny układ oraz systemu komunikacji. Teren zainwestowany zostanie m.in. zmodernizowany, uporządkowany lub zrewaloryzowany. Intensyfikacja zabudowy oraz zwiększony ruch samochodowy (do usług i zabudowy mieszkaniowej) może przyczynić się do wzrostu uciążliwości pochodzenia komunikacyjnego (emisja spalin i hałasu) na ulicach dojazdowych i wewnętrznych, mogą mieć wpływ na zmiany klimatu lokalnego (zwiększenie średniej temperatury, przesuszenie powietrza, ograniczenie przewietrzania, pogłębienie efektu wyspy ciepła), zwiększenie odpływu wód opadowych i zaburzenie poziomu wód gruntowych. Należy jednak podkreślić, że w chwili obecnej wymienione uciążliwości również występują, a ustalenia planu mogą w konsekwencji prowadzić do ich niewielkiego ograniczenia. Rozwój funkcji usługowej lub mieszkaniowej zmniejszy zagrożenie dla środowiska, szczególnie ze strony punktowych emitorów zanieczyszczeń powietrza (ustalenia planu pośrednio przewidują zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej). Realizacja ustaleń planu korzystnie wpłynie na walory krajobrazowe tego obszaru. Ustalenia planu w zakresie ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rewitalizacja zabudowy będą sprzyjać wymianie budynków i uporządkowaniu zabudowy, co w efekcie wpłynie na poprawę walorów estetycznych, pozwoli na ukształtowanie ciągłej linii zabudowy wzdłuż ul. Armii Krajowej i ul. Borowskiej, tworząc wyraźne „ramy" przestrzenne ulic.	Oddziaływanie planu na środowisko można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru - jako bez znaczenia, pod względem intensywności przekształceń - jako nieistotne, pod względem bezpośredniości oddziaływania - jako bezpośrednie i pośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania - jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania - jako stałe i okresowe, pod względem zasięgu przestrzennego - jako miejscowe, pod względem trwałości oddziaływania - jako częściowo odwracalne. Oddziaływanie planu na krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru - jako korzystne, pod względem intensywności przekształceń - jako zauważalne, pod względem bezpośredniości oddziaływania - jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania - jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania - jako stałe, pod względem zasięgu przestrzennego - jako miejscowe, pod względem trwałości oddziaływania - jako częściowo odwracalne.

Oznaczenie graficzne	Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze poza granicami opracowania MPZP
⇑	Realizacja ustaleń planu będzie miała ograniczony wpływ na środowisko poza obszarem MPZP. Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej spowoduje wzrost uciążliwości bytowych tych terenów proporcjonalny do liczby mieszkańców, pracowników i użytkowników (zanieczyszczeń powietrza, wód opadowych, wzrostu ilości ścieków i odpadów komunalnych, wzrost zużycia wody, energii elektrycznej, ciepła i gazu w tej części miasta). Uciążliwości z tym związane zaznaczą się miejscach obioru ścieków komunalnych oraz rejonach „produkcji" mediów i utylizacji odpadów. Potencjalne zwiększenie sięruchu samochodowego (głównie osobowego, ale też ciężarowego) na trasach dojazdowych do terenów mieszkaniowo-usługowych osiedla spowoduje wzrost ilości zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi i emisji spalin, a także podwyższony poziom hałasu. Obecność dość zwartej zabudowy potencjalnie może zaburzyć warunki klimatu lokalnego, zwłaszcza przewietrzanie i stosunki wodne (zmniejszona retencja) oraz przyczyni się do ograniczonego zwiększenia zasięgu miejskiej wyspy ciepła i uciążliwości z tym związanych (przesuszanie powietrza, zmniejszona ilość tlenu, podwyższenie średniej temperatury powietrza). Realizacja ustaleń planu poprawi walory krajobrazowe tej części miasta - wykreuje nowe wartości estetyczne zabudowy miejskiej.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ALEI ARMII KRAJOWEJ I ULICY BOROWSKIEJ WE WROCŁAWIU

SKALA 1:1000

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:
dr Grzegorz Synowiec

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO ROZWOJU WROCŁAWIA
50 - 030 WROCŁAW, UL. ŚWIDNICKA 53

DYREKTOR BIURA ROZWOJU WROCŁAWIA
dr hab.inż. arch. TOMASZ OSSOWICZ