

SPIS TREŚCI:

I. WPROWADZENIE

1. Uwagi wstępne
2. Cel, przedmiot i zakres opracowania
3. Metodyka opracowania

II. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA

1. Rzeźba terenu
2. Budowa geologiczna
3. Wody powierzchniowe i gruntowe
4. Warunki klimatyczne i zanieczyszczenia powietrza
5. Gleby
6. Roślinność rzeczywista
7. Uciążliwości akustyczne

III. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

IV. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

V. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

ZARZĄD MIASTA CIECHOCINKA



PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBSZARZE MIASTA CIECHOCINKA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Efekt „prognozy” będą wnioski, które mogą służyć jako ewentualne propozycje dla ustaleń planu sprzyjające ochronie środowiska.

Podstawę wykonania prognozy stanowią:

- ⇒ Dotychczas wykonane dostępne badania, dokumentacje i plany,
- ⇒ Wizja w terenie

Materiały powyższe poddano analizie i ocenie.

„Prognoza” obejmuje syntezę stanu rzeczywistego oraz przewiduje najbardziej prawdopodobne sytuacje, skutki i zagrożenia.

II. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA

1. Ukształtowanie powierzchni terenu, geomorfologia.

Obszar objęty miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w makroregionie Pradolina Toruńsko – Eberswaldzka i mezoregionie Kotlina Toruńska, w granicach woj. Włocławskiego nazywanej Niziną Ciechocińską.

W Krajowej Sieci Ekologicznej EKONET-POLSKA obszar ten leży w wielkim korytarzu ekologicznym doliny Wisły, któremu nadaje się także charakter międzynarodowy.

Ponadto teren objęty ustaleniami planu miejscowego położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Nizina Ciechocińska” oraz w strefie ochrony uzdrowskiej „A” i „B”.

I. WPROWADZENIE

Opracowanie „Prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze” ma na celu określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z planowanego przeznaczenia terenu. Chodzi również o ocenę ustaleń planu miejscowego w aspekcie szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

Treść merytoryczna wykonanej „prognozy” jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995r. w sprawie określenia warunków jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr 29, poz. 150).

Opracowanie to przedstawia przewidywane skutki wpływu ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego we wzajemnym ich powiązaniu, przy czym jego przedmiotem jest obszar położony w granicach miasta Ciechocinka określony granicami planu.

Prognoza skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze służyć ma prezentowaniu społeczeństwu i opiniującym organom zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, jakie wynikać będą z realizacji planu, a których nie udało się wyeliminować w procesie jego sporządzania.

Ogólne przyjęte założenia dotyczą:

1. Uwzględnienia dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu,
2. Uwzględnienia stanu środowiska,
3. Określenia i oceny skutków wpływu na środowisko realizacji ustaleń miejscowego planu w ujęciu kompleksowym,
4. Propozycji rozwiązania problemów, konfliktów, zagrożeń środowiska,
5. Oceny proponowanych w planie miejscowym szczegółowych warunków zagospodarowania terenu.

wody gruntowej znajduje się na głębokości 1,5-2,5 m. p.p.t. Przy stanach wysokich można oczekiwać podniesienia się zwierciadła wody gruntowej o ok. 1m.

Stosunkowo płytko występujące zwierciadło wody sprawia, że woda gruntowa może być bezpośrednio wykorzystywana przez trwałą roślinność drzewiastą i jest obok wilgoci pochodzącej z opadu atmosferycznego, stale obecna w bilansie wilgoci strefy ukorzenienia drzew.

4. Warunki klimatyczne.

Położenie terenu opracowania w bliskim sąsiedztwie dużego zespołu miejskiego Warszawy oraz w otoczeniu kompleksów leśnych Puszczy Kampinoskiej sprawia, że teren ten wyróżnia się uprzywilejowaniem termicznym, suchością powietrza, zwiększonym zachmurzeniem (liczba dni pochmurnych 132), mniejszą sumą roczną opadu (500mm) oraz spadkiem prędkości wiatru (1-3 m/s). Wiatry mają przeważający kierunek zachodni, południowo-zachodni i północno-zachodni. Najmniej występuje wiatrów południowych i południowo-wschodnich.

Mikroklimat strefy okołotężniowej ma niepodważalny wpływ na tereny objęte ustaleniami planu. Najbardziej specyficzna cecha mikroklimatu wiąże się z występowaniem aerozolu wytworzonego z solanki, która spływając po gałęziach tarniny, ulega rozdrobnieniu na cząstki, unosi się w powietrzu i posiada właściwości lecznicze. Najkorzystniejsze właściwości mikroklimatu przejawiają się w bezpośrednim sąsiedztwie czynnych tętni, przebywanie w strefie okołotężniowej umożliwia inhalacje aerozolem leczniczym w naturalnych warunkach. Inhalacje te stanowią cenne uzupełnienie niedoborów jodu w organizmie człowieka.

Łagodniejsze warunki klimatyczne Ciechocinka stwarzają możliwości leczenia chorych, dla których niewskazany jest pobyt w warunkach klimatu nadmorskiego.

2. Budowa geologiczna – warunki gruntowe.

Podstawowym źródłem informacji o budowie geologicznej i wodach podziemnych obszaru opracowania były profile wierceń z archiwum PIG oraz opublikowane materiały geologiczne, a w szczególności „Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski” ark. Warszawa Zachód z objaśnieniami (W Morawski, PIG Warszawa 1979).

Obszar tarasu kampinoskiego – na którym położony jest omawiany obszar – zbudowany jest z utworów czwartorzędowych o miąższości sięgającej 50 m. Leżą one na silnie urozmaiconej powierzchni podczwartorzędowej, którą tworzą osady pliocenu. Na osadach rzecznych płatami leżą piaski eoliczne o miąższości poniżej 2m. tworzące pokrywy utworzone u schyłku plejstocenu.

3. Warunki wodne.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w obrębie plejstocenijskiej doliny Wisły. Wody podziemne występujące tu wśród różnowiekowych piasków i żwirów rzecznych tworzą zasobną warstwę wodonośną obejmującą całą dolinę. Warstwa wodonośna doliny Wisły ma łączność hydrauliczną z wodami podziemnymi głównego poziomu wodonośnego czwartorzędu na wysoczyznach polodowcowych. Wspólnie tworzą bardzo rozległą i zasobną czwartorzędową warstwę wodonośną obejmującą południowe Mazowsze.

W uproszczeniu można założyć, że na co najmniej 80% powierzchni regionu znajduje się na różnej głębokości główna czwartorzędowa warstwa wodonośna drenowana przez Wisłę i jej dopływy, a jej częścią są wody podziemne terenu objętego planem. W obrębie omawianego obszaru zwierciadło wody gruntowej jest swobodne i przeciętnie występuje na rzędnej ok. 82 m. n.p.m. tzn. zwierciadło

W runie leśnym przekształconym, w miejscach przerzedzonych dominują trawy: mietlica pospolita, wiechlina łąkowa, trzinnik piaskowy, kostrzewa owcza itp.

Roślinność łąkowo-pastwiskowa wykorzystuje gleby kompleksu trwałych użytków zielonych o średniej wartości, natomiast grunty orne wg klasyfikacji bonitacyjnej należą do gleb klasy RV i PsV.

Na terenie miasta znajdują się następujące parki: Tężniowy, Zdrojowy, Zdrowia, Tysiąclecia i Leśny. W parkach odnotować można sporo starodrzewia: grupa lip drobno i szerokolistnych, szpaler klonowy i kasztanowcowy, skupienie świerku białego, świerk kłujący, acjant gruczołowaty, sosna limba, sofora japońska, mieszaniec kosodrzewiny. Niestety stan zdrowotny drzew parków ocenia się jako zły: ubytki, posusz 25-80%, porażenie jemiołą, hubami.

Roślinność wysoką uzupełniają krzewy, rozległe trawniki i kwietniki. Zadrzewienia i zakrzaczenia na obszarze miasta zajmują powierzchnię 54 ha. W składzie gatunkowym przeważa wierzba i topole.

7. Uciążliwości akustyczne.

Od 1994r. uzdrowisko Ciechocinek posiada opracowany Plan Akustyczny Miasta, który w zależności od rodzaju zagospodarowania przestrzennego – określa równoważny poziom dźwięku A dla poszczególnych kwartałów miasta. Z wykonanych badań w tym zakresie wynika, że stan środowiska akustycznego jest zły. Wg badań WIOŚ dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A dla pory dziennej został przekroczony tj. w granicach 7,2 DL przy ul. Tężniowej; 23,7 DL przy ul. Widok; 23,0 DL przy ul. Warzelnianej; 19,0 DL przy ul. Kopernika.

Główne przyczyny takiej sytuacji to zły stan techniczny dróg, nieodpowiednia organizacja ruchu oraz duża głośność pojazdów.

5. Informacja o glebach.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną terenu objętego planem miejscowym tworzą gleby brunatne wylugowane i kwaśne w VI klasie bonitacyjnej gruntów ornych, wytworzone z piasków luźnych całkowitych. Są to kompleksy glebowe o bardzo słabych wartościach użytkowych, możliwe tylko pod uprawy o niewielkich wymaganiach siedliskowych. Wg klasyfikacji gleboznawczej grunty tworzą gleby mineralne klasy bonitacyjnej V i VI, częściowo użytkowane rolniczo, częściowo budowlane bądź pokryte lasem.

Większość terenu pod względem hipsometrycznym posiada dogodne warunki dla proponowanego zagospodarowania.

6. Roślinność rzeczywista.

Szata roślinna miasta Ciechocinka wyróżnia się wysokim udziałem terenów zielonych o wysokim współczynniku przydatności dla potrzeb lecznictwa i zajmuje miejsce szczególnie w nizinnym krajobrazie.

Lasy w granicach miasta Ciechocinka zajmują powierzchnię 99 ha i stanowią głównie własność prywatną. Są to lasy o charakterze ochronnym. Na wysokie walory mikroklimatyczne Ciechocinka duży wpływ wywierają kompleksy leśne stanowiące otulinę miasta od strony południowo-zachodniej i wschodniej. W obszarze objętym prognozą, po północnej stronie ulicy Wołoszewskiej rozciąga się kompleks leśny o statusie lasu uzdrowiskowo-klimatycznego, porozdzielany w kilku miejscach zabudową mieszkalną i gospodarczą. Kompleks ten porostający głównie wydmy to monokultura sosnowa, w wieku 45-50 lat, na siedlisku boru świeżego.

Plan definiuje pojęcie min. % powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo i kubaturowo z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu.

Plan nakłada nakazy, zakazy i ustalenia:

- Nakłada nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia warunków fundamentowania oraz możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- Nakłada nakaz stosowania rozwiązań technicznych chroniących obiekty znajdujące się w sąsiedztwie linii PKP, przed hałasem,
- Ustala min. 80% - 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- Ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10,0 - 15,0 m n.p.t.

Dla obszaru objętego planem ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z układu ogólnomiejskiego. Plan ustala pokrycie w energię ciepłą w oparciu o lokalne źródła opalane gazem, oleje niskosiarkowe lub zasilane elektrycznością. Wyklucza się stosowanie materiałów opałowch, które mogłyby powodować przekroczenia norm emisji pyłów i substancji toksycznych do atmosfery.

III. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

W poniższym rozdziale zostały zacytowane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mające istotny wpływ z punktu widzenia prognozy wpływu na środowisko.

Ustalenia planu miejscowego mają na celu jednoznaczne określenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie szczegółowych zasad ich zagospodarowania. Poszczególne tereny wydzielone zostały liniami rozgraniczającymi i przypisano im określone funkcje oznaczone symbolami:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska,

MD – zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna,

MNL – zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych,

MP – zabudowa pensjonatowa,

UK – zabudowa usługowa komercyjna,

ZP – zieleń parkowa, skwery,

Ls – tereny lasów,

K – ulice, oznaczone na rysunku planu wraz z oznaczeniem ich klas

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych do podejmowania decyzji prowadzących do przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru objętego planem, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.

Poniżej przedstawiono charakterystykę podstawowych ustaleń mających wpływ na zagadnienia ochrony środowiska:

będzie to dotyczyło sąsiedztwa inwestycji, którym będą towarzyszyły głębokie wykopy. Prace ziemne powodujące odwodnienie depresyjne w sąsiedztwie drzew powinny być prowadzone poza okresem wegetacyjnym roślin.

Drzewa, w czasie prowadzenia robót inwestycyjnych (prace ziemne) winny być zabezpieczone, a wykopy prowadzone poza zasięgiem rzutu poziomego koron drzew, w celu zabezpieczenia bryły korzeniowej przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe roślinności omawianego obszaru w sporządzanym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono następujące wnioski i zalecenia:

- Zakazu naruszania i zmniejszania powierzchni leśnej,
- Nakazu maksymalnego zachowania istniejących zadrzewień,
- Maksymalne ograniczenie naruszania stosunków wodnych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew w celu minimalizacji trwałych i nieodwracalnych zmian w drzewostanach (szczególnie dotyczy to siedlisk zależnych od płytkiego poziomu wód gruntowych),
- Zachowanie jako tereny niezainwestowane strefy minimum 15m od lizjery lasu (ściany lasu),
- Wprowadzono zielen izolacyjną wzdłuż tras komunikacyjnych,
- Wprowadzono zielen wysoką i niską w pasach rozdzielających sektory zainwestowania,
- Konieczne jest, przed rozpoczęciem inwestycji, zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu jej przykrycia i zastosowania podczas rekultywacji.

2. WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I GLEBY

Podstawowym wpływem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na powierzchnię ziemi będzie zabudowa terenów, które obecnie poprzez brak zainwestowania pełnią funkcję terenów biologicznie- czynnych.

Teren ulegnie zasadniczym przekształceniom poprzez dokonanie niwelacji terenu, tworzenie nasypów i wykopów oraz innych inwestycji ziemnych, niezbędnych do realizacji infrastruktury naziemnej i podziemnej.

IV. PROGNOZA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Niniejszy rozdział zawiera opis przewidywanych przekształceń środowiska wskutek realizacji sformułowanych w projekcie planu zapisów jak i zawartych w projekcie planu rozwiązań zmierzających do minimalizacji tych zjawisk.

Zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i usługowa tej rangi jak ujeta w projekcie planu miejscowego, należą do nieuciążliwych, przy zachowaniu zasad podstawowych ujętych w ustaleniach planu. Można przyjąć, że obie te funkcje powodują zbliżone skutki dla środowiska.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenach charakteryzujących się najmniejszym przekształceniem środowiska przyrodniczego. Rejon ten nigdy nie posiadał wartości przyrodniczych kwalifikujących go do ochrony w myśl ustawy o ochronie przyrody.

1. WPŁYW NA ŚWIAT ROŚLINNY

W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi znaczne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych w wyniku prowadzenia działań inwestycyjnych. Szczególnie istotna redukcja powierzchni nastąpi na terenach upraw rolnych i łąkowo-bagiennych.

Przewidywana zmiana stosunków wodnych wpłynie na przekształcenia struktury siedlisk leśnych i łąkowych, redukując występowanie niektórych gatunków roślin.

Podstawowym elementem decydującym o warunkach wegetacji roślin jest ilość i jakość dostarczonej wody. Szata roślinna tego terenu korzysta z wody opadowej i gruntowej (dotyczy to drzewostanów z rozwiniętym systemem korzeniowym). Prognoza zmiany warunków wodnych pozwala przypuszczać, że obniżenie zwierciadła wody gruntowej będzie miało charakter krótkotrwały i

W celu minimalizacji zjawiska obniżania się zwierciadła wód gruntowych w granicach objętych planem, wszelkie obiekty kubaturowe posadowiane będą bez podpiwniczenia, ograniczając głębokości wykopów.

W granicach planu występują ścieki sanitarne (z gospodarstw domowych i usług) oraz deszczowe (z tras komunikacyjnych i dachów domów). Projekt planu miejscowego rozwiązuje problem ścieków poprzez kompleksowe, szczelne skanalizowanie całego terenu. Na lokalnych trasach komunikacyjnych i w przypadku wody deszczowej z dachów (stosunkowo czysta) nie przewiduje się kanalizacji. Wody te będą odprowadzane do gruntu.

W celu ograniczenia negatywnych skutków związanych ze zurbanizowaniem terenu objętego planem, z uwagi na płytki poziom wód gruntowych, dokonano zapisu o posadowieniu budynków bez podpiwniczenia.

V. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Ustalenia planu miejscowego pomimo szeregu zapisów mających na celu ograniczenie przekształceń środowiska przyrodniczego, porządkują zasady gospodarowania, nie eliminują jednak negatywnych skutków urbanizacji. Działania inwestycyjne w terenie mającym dotychczas charakter, prawie na całości obszaru, terenów biologicznie czynnych, spowodują nieodwracalne zmiany, takie jak:

- Przerwanie ciągłości systemu przyrodniczego miasta,
- Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych przez przeznaczenie ich pod nowe inwestycje kubaturowe, komunikację i parkingi,
- Zubożenie świata roślinnego,
- Zubożenie świata zwierzęcego,

Rzeźba na terenie objętym planem miejscowym jest stosunkowo uboga i nie stanowi istotnych uwarunkowań.

W granicach ustaleń planu warunki gruntowe są na przeważającym obszarze korzystne, a parametry geotechniczne stwarzają dogodne warunki do bezpośredniego posadowienia obiektów kubaturowych, z zachowaniem następującej zasady:

- w przypadku lokalizacji zabudowy wskazane jest usunięcie nadkładu gruntów organicznych i nadsypanie tych terenów gruntami mineralnymi.

3. WPLYW NA KOPALINY

W granicach objętych opracowaniem nie występują udekumentowane złoża kopalin.

4. WPLYW NA WODY PODZIEMNE

W granicach objętych opracowaniem i w ich sąsiedztwie obserwuje się stały proces obniżania poziomu wód gruntowych, głównie z powodu zdrenowania terenu w wyniku prowadzonej działalności rolniczej.

W czasie realizacji obiektów posadowionych poniżej poziomu wód podziemnych nastąpi okresowy ich drenaż, będący skutkiem pompowania depresyjnego. Po zakończeniu prac inwestycyjnych prawdopodobnie nastąpi przywrócenie pierwotnego poziomu wód gruntowych.

W wyniku zajęcia znacznych powierzchni terenu na cele inwestycyjne może nastąpić osłabienie zasilania infiltracyjnego warstwy wodonośnej, spowodowanego zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych.

- Pogorszenie warunków aerosanitarnych – bez możliwości podania precyzyjnej skali zjawiska (zjawisko to ma charakter ogólnomiejski, a ustalenia planu dotyczą tego zjawiska w skali lokalnej),
- Przekształcenia klimatu lokalnego,
- Koncentracja ruchu ulicznego, uciążliwości komunikacyjne – hałas i spaliny,
- Zanieczyszczenie powietrza,

Autorzy planu, biorąc pod uwagę zasady ochrony środowiska przyrodniczego wprowadzili szereg ustaleń o charakterze proekologicznym:

- Zachowanie terenów leśnych w ich obecnej funkcji,
- Objęcie ochroną wszystkich wartościowych drzew,
- Obowiązek zachowania minimalnych powierzchni terenów biologicznie czynnych na wyznaczonych planem terenach,
- Zapisano konieczność nasadzeń rzędowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- Wprowadzono nakaz realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej jako poprzedzającej realizację zabudowy,
- Przyjęto obowiązek zastosowania ekologicznych procesów grzewczych,
- Nakazano kształtowanie klimatu akustycznego mieszkań oraz innych obiektów usytuowanych w sąsiedztwie uciążliwych ciągów komunikacyjnych (m.in. linii kolejowej) poprzez zastosowanie odpowiednich typów zabudowy, rodzajów elewacji oraz zabezpieczeń akustycznych w budynkach,
- Stworzenie warunków dla nowoczesnej segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.



UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

- Granice opracowania
- Granica miasta
- Strefy ochronne wokół obiektów uciążliwych
- OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA**
- taras zalewowy
- wał przeciwpowodziowy
- STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ**
- Strefa Ochr. A
- Strefa Ochr. B
- OBSZARY CHRONIONE**
- Rezerwat Słonorośli
- Obszar Chronionego Krajobrazu
- TERENY ROLNE**
- tereny najwyższych klas bonitacyjnych
- cieki i rowy melioracyjne
- wody powierzchniowe
- UŻYTKOWANIE**
- tereny uzdrowiskowe
- tereny zabudowane
- obiekty przemysłowe
- parki miejskie
- cmentarze
- zieleńce
- sady, ogrody działkowe
- lasy
- łąki, pastwiska
- pola uprawne



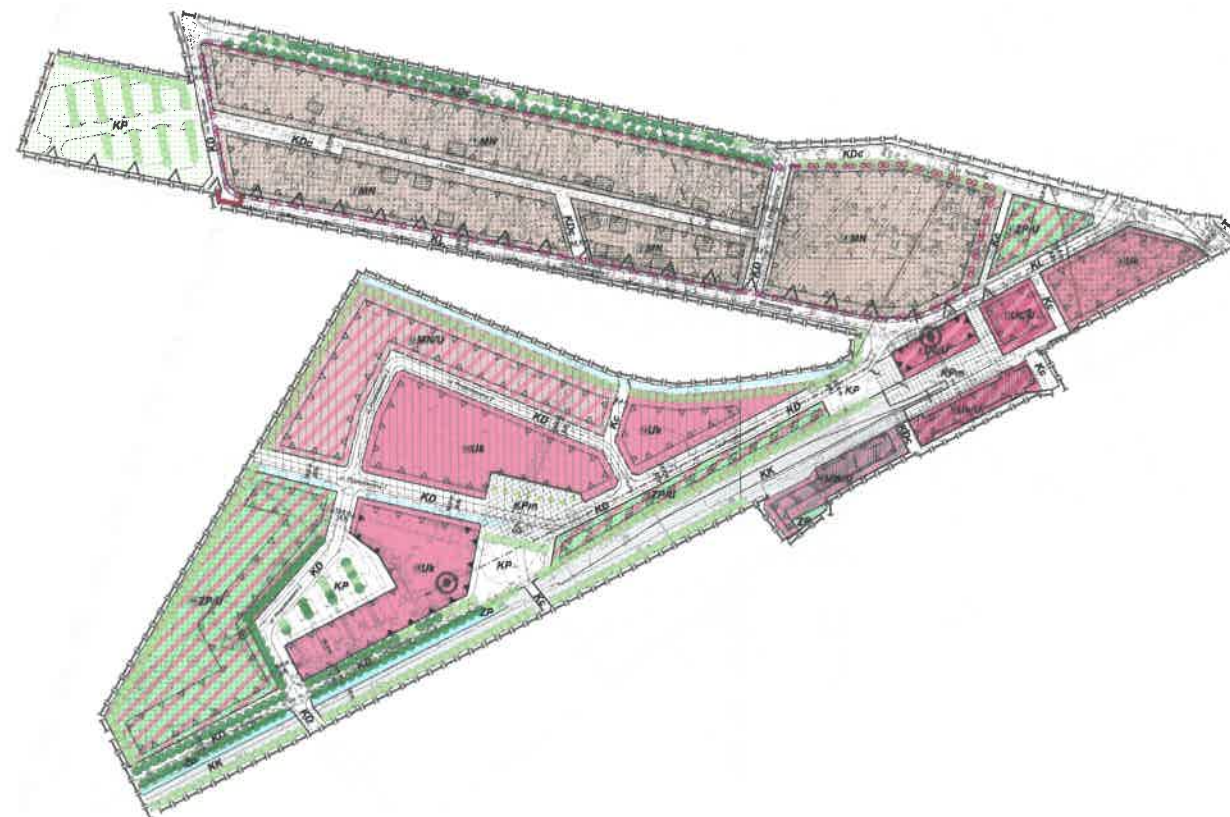
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIASTA CIECHOCINKA

REJON "CENTRUM"

SKALA 1:5 000

LEGENDA:

	GRANICE OPRACOWANIA
PROJEKTOWANE PODSTAWOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA USŁUGOWA PUBLICZNA
	ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA
	ZIELEŃ PARKOWA, SKWERY
	TERENY PKP
	WODY POWIERZCHNIOWE
PROJEKTOWANE DRUGORZĘDNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:	
	ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA, NIEUCIĄŻLIWA
ELEMENTY TWORZĄCE I PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ	
	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	POSTULOWANA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ORIENTACYJNA)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
	SUGEROWANE PODZIAŁY WŁASNOŚCIOWE
	REPREZENTACYJNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE, W TYM GŁÓWNE PLACE MIEJSKIE
	USŁUGI W PARTERACH WYMAGAJĄCE SZCZEGÓŁOWEGO OPRACOWANIA ELEWACJI
	OSIE KOMPOZYCYJNE
	DOMINANTY PRZESTRZENNE
	ELEMENTY PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ - FONTANNY, POMNIKI
	DWORZEC KOLEJOWY ADAPTOWANY JAKO OBIEKT UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW I UZUPEŁNIENIA ISTNIEJĄCYCH
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA
ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI (OKREŚLONE)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI (ORIENTACYJNE)
	KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (ORIENTACYJNE)
	CIĄGI PIESZE
	KLASYFIKACJA ULIC: KL - DROGI LOKALNE, KD - DROGI DOJAZDOWE, KDe - CIĄGI PIESZO - JEZDNE, KJe - CIĄGI PIESZE
	PLACE MIEJSKIE
	PARKINGI ZBIOROWE - W TYM DWORZEC PKS
	LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSÓW MIĘDZYMIASTOWYCH
OBIEKTY	
	TERENY CHRONIONE:
	BUDYNKI DO OBJĘCIA WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW
	BUDYNKI O DUŻEJ WARTOŚCI
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
	STREFA OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWO - PRZYRODNICZEGO
	STREFA A OCHRONY UZDROWISKA
	OBZAR ZDEGRADOWANEJ ZABUDOWY PRZEZNACZONY DO REWITALIZACJI
	OBZARY O MIN. WSPÓŁCZYNNIKU POW. BIOLOGICZNIE CZYNNYCH 75%
	OBZARY ZMELIOROWANE
ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
	PRZEWODY KANALIZACYJNE ISTNIEJĄCE
	PRZEWODY KANALIZACYJNE PROJEKTOWANE





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIASTA CIECHOCINKA

REJON "ZACHÓD"

SKALA 1:10 000

LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA
- WYBRANE KONTURY KLASYFIKACJI GRUNTÓW
- WYBRANE OZNACZENIA KLASYFIKACJI GRUNTÓW
- PROJEKTOWANE PODSTAWOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MD ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNL ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
- MP ZABUDOWA PENSJONATOWA
- Uk ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA
- MPUZ ZABUDOWA PENSJONATOWO - UZDROWISKOWA
- LS LAS (bez prawa zabudowy)
- WODY POWIERZCHNIOWE
- PROJEKTOWANE DRUGORZĘDNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MP ZABUDOWA PENSJONATOWA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA, NIEUCIAŹLIWA
- ELEMENTY TWORZĄCE I PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ
- Δ Δ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Δ Δ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ORIENTACYJNA)
- SUGEROWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI (OKREŚLONE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI (ORIENTACYJNE)
- KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (ORIENTACYJNE)
- ○ CIĄGI PIESZE
- KX KLASYFIKACJA ULIC:
KZ - DROGI ZBIORCZE, KL - DROGI LOKALNE, KD - DROGI DOJAZDOWE, Kdc - CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- OBIEKTY I TERENY CHRONIONE:
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWO - PRZYRODNICZEGO
- STREFA A OCHRONY UZDROWISKA
- SZPALERY DRZEW I ZIELENI IZOLACYJNEJ
- GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO WODĄ
- OBSZARY O MIN. WSPÓŁCZYNNIKU POW. BIOLOGICZNIE CZYNNYCH 75%
- OBSZARY ZMELIOROWANE
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- PRZEWODY KANALIZACYJNE ISTNIEJĄCE
- PRZEWODY KANALIZACYJNE PROJEKTOWANE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIASTA CIECHOCINKA

REJON "PÓŁNOC"
SKALA 1:10 000



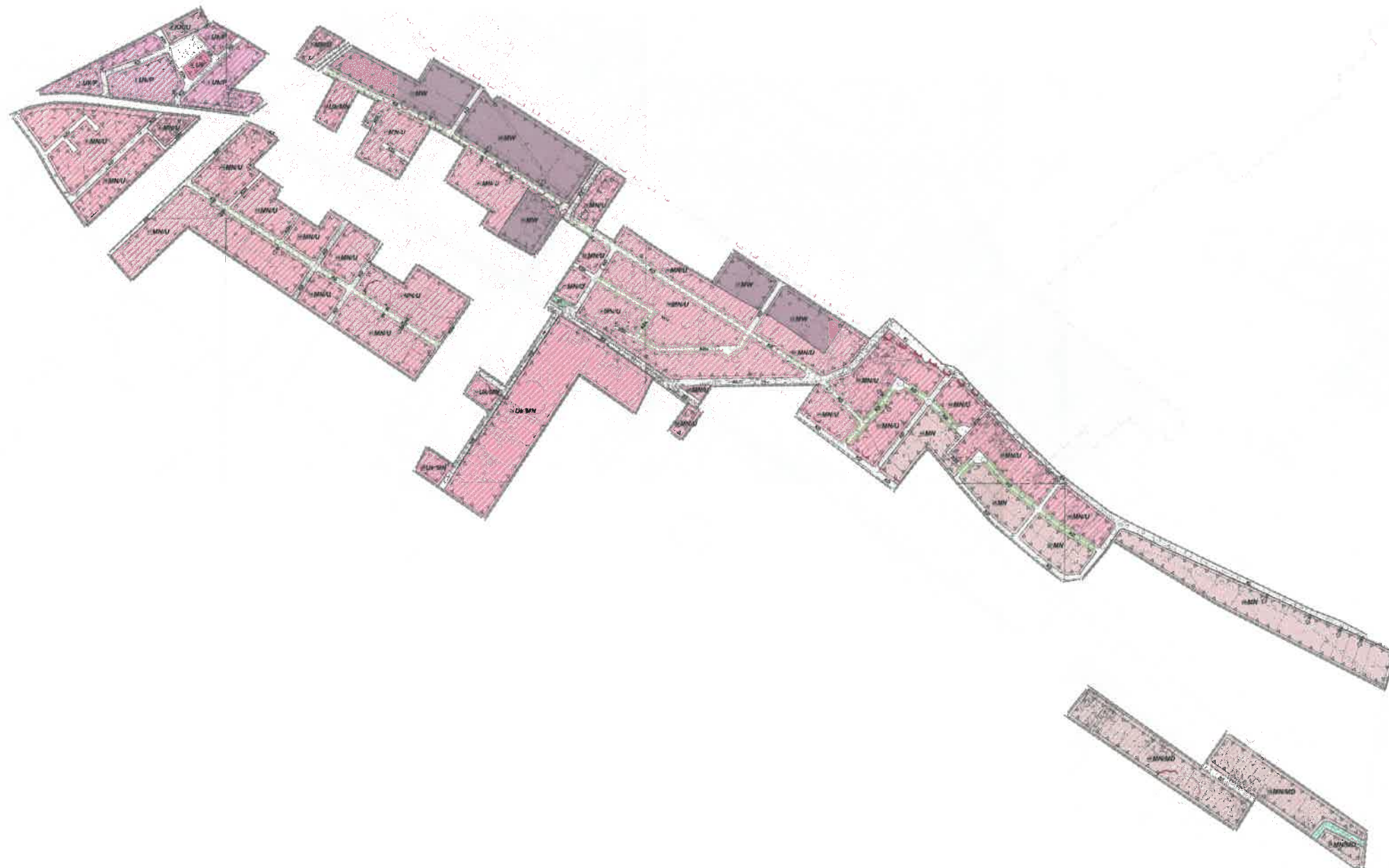
LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE PODSTAWOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MD ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA
 - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - MP ZABUDOWA PENSJONATOWA
 - ZP ZIELEŃ PARKOWA, SKWERY
 - ZN ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA CIEKOM WODNYM
 - W WODY POWIERZCHNIOWE
- PROJEKTOWANE DRUGORZĘDNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKA
 - MD ZABUDOWA MIESZKANIOWA PENSJONATOWA
 - MP ZABUDOWA PENSJONATOWA
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA, NIEUCIĄŻLIWA
- ELEMENTY TWORZĄCE I PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ
- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - POSTULOWANA LINIA ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ORIENTACYJNA)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH
 - SUGEROWANY KIERUNEK PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJ (OKREŚLONE)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJ (ORIENTACYJNE)
 - KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (ORIENTACYJNE)
 - CIĄGI PIESZE
 - KLASYFIKACJA ULIC:
KL - DROGI LOKALNE, KD - DROGI DOJAZDOWE, Kd - CIĄGI PIESZO - JEZDNE, Kp - CIĄGI PIESZE
- OBIEKTY I TERENY CHRONIONE:
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B
 - STREFA OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - SZPALERY DRZEW I ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- PRZEWODY KANALIZACYJNE ISTNIEJĄCE
 - PRZEWODY KANALIZACYJNE W BUDOWIE
 - PRZEWODY KANALIZACYJNE PROJEKTOWANE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIASTA CIECHOCINKA

REJON "POŁUDNIE"
SKALA 1:10 000



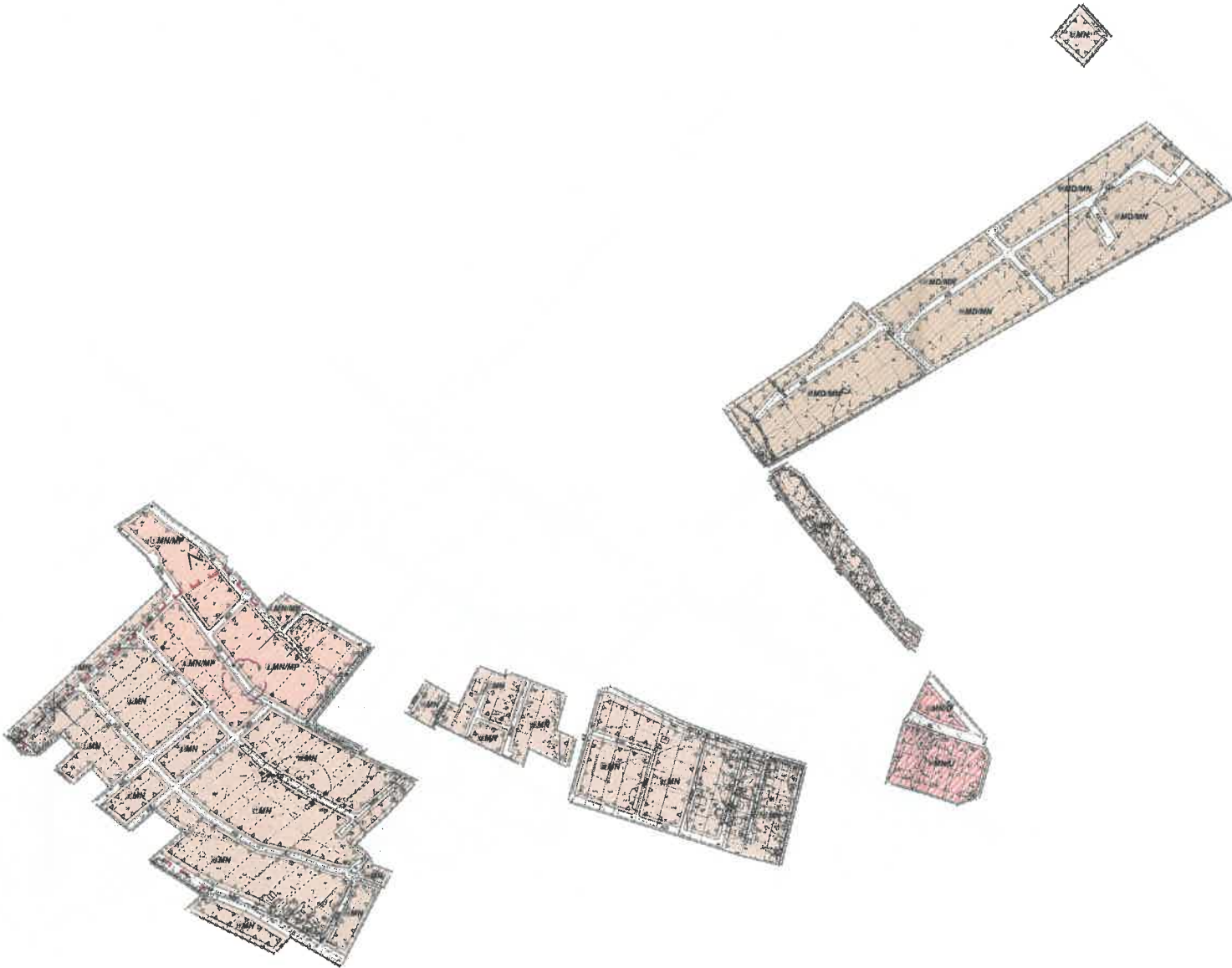
LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE PODSTAWOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKA
 - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - UK ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA
 - KK TEREN NOWEGO DWORCA PKP
 - ZN ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA CIEKOM WODNYM
 - ZP ZIELEŃ PARKOWA, SKWERY
 - WODY POWIERZCHNIOWE
- PROJEKTOWANE DRUGOZRZĘDNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - MD ZABUDOWA MIESZKANIOWA PENSJONATOWA
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA, NIEUCIĄŻLIWA
 - P ZABUDOWA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA
- ELEMENTY TWORZĄCE I PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ORIENTACYJNA)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
 - SUGEROWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJNY (OKREŚLONE)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJNY (ORIENTACYJNE)
 - KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (ORIENTACYJNE)
 - CIĄGI PIESZE
 - KLASYFIKACJA ULIC:
KZ - DROGI ZBIORCZE, KL - DROGI LOKALNE, KD - DROGI DOJAZDOWE, KDC - CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- OBIEKTY I TERENY CHRONIONE:
- BUDYNKI DO OBJĘCIA WPISEM
 - BUDYNKI O DUŻEJ WARTOŚCI
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - SZPALERY DRZEW I ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- PRZEWODY KANALIZACYJNE ISTNIEJĄCE
 - PRZEWODY KANALIZACYJNE PROJEKTOWANE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA CIECHOCINKA

REJON "WSCHÓD"
SKALA 1:10 000



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE PODSTAWOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MD ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA
 - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - WODY POWIERZCHNIOWE
- PROJEKTOWANE DRUGORZĘDNE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - MP ZABUDOWA PENSJONATOWA
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA KOMERCYJNA, NIEUCIĄŻLIWA
- ELEMENTY TWORZĄCE I PORZĄDKUJĄCE PRZESTRZEŃ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ORIENTACYJNA)
 - SUGEROWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJII (OKREŚLONE)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACYJII (ORIENTACYJNE)
 - KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (ORIENTACYJNE)
 - CIĄGI PIESZE
 - KLASYFIKACJA ULIC:
KZ - DROGI ZBIORCZE, KL - DROGI LOKALNE, KD - DROGI DOJAZDOWE, KDe - CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- OBIEKTY I TERENY CHRONIONE:
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
 - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWO - PRZYRODNICZEGO
 - STREFA A OCHRONY UZDROWISKA
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - SZPALERY DRZEW I ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- PRZEWODY KANALIZACYJNE PROJEKTOWANE