UCHWAŁA NR VI/42/2019
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 25 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej, zwany dalej planem stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży uchwalonego uchwałą Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 roku.

2. Granice obszaru objętego planem położonego w południowo-zachodniej części miasta Chodzieży oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem usług wbudowanych w te budynki, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;

3) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą znajdować się żadne elementy zaliczane do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

4) wskaźnika intensywności zabudowy – rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzonych po obwiedni wszystkich kondygnacji nadziemnych tych budynków do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) tereny i obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów inne niż wymienione w § 5 ust.1, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

1) wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50 m nad poziomem terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego;

2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi oznaczone w „Rejestrze terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na terenie powiatu chodzieskiego” numerem ewidencyjnym 30-01-011-T5.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu – Dolina Noteci.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczenie na rysunku – MW-u;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;

3) teren obiektu magazynowego, oznaczenie na rysunku - P;

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) granica uchwalenia planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów i budynków;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne;

5) istniejący budynek magazynowy;

6) teren potencjalnego zagrożenia masowymi ruchami ziemi.

§ 8. Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 (MW-u) i pkt 2 (MW) ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 9. W związku z występowaniem terenów, o których mowa w § 5 ust.1, wszelkie inwestycje budowlane winny być poprzedzone szczegółowymi badaniami geologicznymi, określającymi wpływ inwestycji na możliwość uaktywnienia się ruchów masowych ziemi.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. Na całym obszarze objętym planem, dla ochrony środowiska, ustala się:

1) nakaz technicznego uzbrojenia terenów objętych planem co najmniej w zakresie:

a) zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) zbiorowego odprowadzenia ścieków komunalnych,

c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez istniejący system odprowadzania, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań lokalnych, np. poprzez retencję powierzchniowa lub rozsączanie do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nakaz magazynowania i segregowania odpadów w specjalnie przeznaczonym do tego miejscu a następnie wywożenie przez wyspecjalizowane podmioty.

3) zachowanie ustalonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;

4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

5) postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku MW-u1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

1) dla całego terenu:

a) dopuszcza się rozbiórkę oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych budynków z zachowaniem wszystkich ustaleń planu,

b) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 10%,

- maksymalny 40%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie oraz 1 mce/100m^2 powierzchni użytkowej usług ; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,

b) dachy płaskie,

c) w przypadku lokalizowania w budynku pomieszczeń usług, dla których zgodnie z przepisami o środowisku dopuszczalny poziom hałasu jest niższy niż dla terenów mieszkaniowo-usługowych, należy w tych pomieszczeniach zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne;

3) dla budynków garażowych:

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,

b) dachy płaskie.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku MW-u2 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) dopuszcza się lokalizowanie parkingów, śmietników oraz innych urządzeń na potrzeby terenów MW-u1.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku MW1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

1) dla całego terenu:

a) dopuszcza się rozbiórkę oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych budynków z zachowaniem wszystkich ustaleń planu,

b) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt 2,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 10%,

- maksymalny 40%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,

b) dachy płaskie;

3) dla budynków garażowych:

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,

b) dachy płaskie.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku MW2 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

1) dla całego terenu:

a) dopuszcza się rozbiórkę oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych budynków z zachowaniem wszystkich ustaleń planu,

b) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1 2,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 10%,

- maksymalny 40%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,

b) dachy płaskie;

3) dla budynków garażowych:

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,

b) dachy płaskie.

§ 15. Dla terenu obiektu magazynowego, oznaczonego na rysunku P ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) wyburzenie istniejącego budynku,

b) przebudowę istniejącego budynku,

2) zakazuje się rozbudowywania i nadbudowywania istniejącego budynku.

§ 16. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku KDW ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,

b) realizację w pasie drogowym podziemnej infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga publiczna klasy lokalnej (ul. Leśna).

2. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny oraz obsługę terenów wyznaczonych w planie zapewnia droga wewnętrzna oznaczona na rysunku KDW.

§ 18. 1. Istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają obsługę obszaru objętego planem i są powiązane z istniejącymi systemami miejskimi.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącego systemu elektroenergetycznego;

2) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej;

3) odprowadzenia ścieków komunalnych - do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej;

4) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności;

6) zaopatrzenia w gaz - z istniejącego systemu gazowniczego;

7) telekomunikacji - z wykorzystaniem dostępnych systemów telekomunikacyjnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 21. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

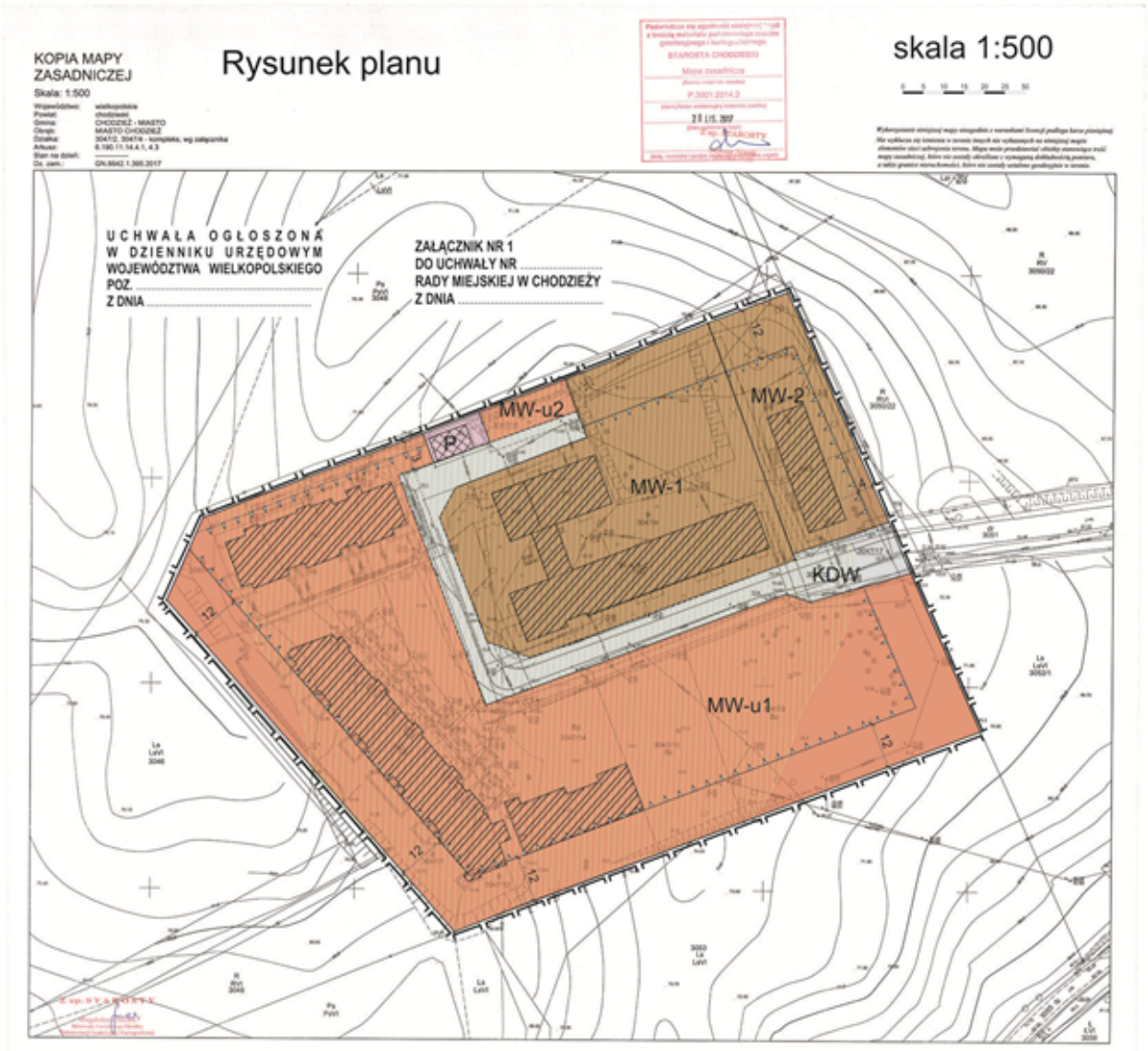
Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/42/2019

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 25 lutego 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY W REJONIE UL. LEŚNEJ



Oznaczenia graficzne:

- Granica uchwalenia planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów i budynków
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne
- Istniejący budynek magazynowy
- Teren potencjalnego zagrożenia masowymi ruchami ziemi

Przeznaczenie terenów:

- MW-u — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MW — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- P — Teren obiektu magazynowego
- KDW — Teren drogi wewnętrznej

UWAGA! 1. Obszar objęty planem znajdyje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu - Dolina Noteci.
2. Wymiary podane są w metrach.



O P R A C O W A N I E :
mgr inż.arch. Henryk Gawroński
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów w Poznaniu Nr WP-0349

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/42/2019

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2018 r. poz.1945) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustalonymi w § 18 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej zasadami budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/42/2019

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie rozpatruje się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegomiasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag i Burmistrz Miasta Chodzieży nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub – zgodnie z art. 27 cytowanej wyżej ustawy – jego zmiany.

W związku z zamiarem kontynuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Chodzieży przy ul. Leśnej, na terenie w pełni uzbrojonym Rada Miejska w Chodzieży podjęła Uchwałę Nr XXXVII/279/2017 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej.

Stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed sporządzeniem projektu w/w uchwały, wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozwiązania przestrzenne polegające na dopuszczeniu dogęszczenia istniejącego, w pełni uzbrojonego terenu zabudową mieszkaniową wielorodzinną jest uzasadnione i nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 roku).

Studium kwalifikuje obszar uchwalanego planu jako obszar zabudowy mieszkaniowej.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju miasta i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez miasto inwestycjami, a przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest zamiarem kontynuowania zabudowy mieszkaniowej rozpoczętej w tym rejonie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Leśnej będzie zmianą obowiązującego planu miejscowego w zakresie nie naruszającym ustaleń studium, toteż podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Uchwalenie planu pozwoli poza tym na racjonalne zagospodarowanie terenu z zachowaniem ładu przestrzennego.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 upzp tj. „2. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz.1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy."

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono między innymi poprzez ustalenia dotyczące parametrów budynków, w tym intensywności zabudowy i formy dachów. Ustalenia te pozwalają na nawiązanie do istniejącej już na tym terenie zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez określenie wymaganych standardów.

Na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony, o której mowa w przepisach o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnić muszą zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia planu.

Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość wykorzystania terenów w rejonie istniejącej i postępującej urbanizacji. Ustalenia planu nie naruszają praw własności.

Z uwagi na niewielki zasięg przestrzenny nie zaistniała potrzeba specjalnych ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przewidziane ustaleniami planu przeznaczenie, prawo własności oraz ustalenia studium przesądziły o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie na potrzeby interesu publicznego.

Obszar objęty planem jest uzbrojony jest w sieć ee, wodociągową oraz kanalizacyjną i gazową. Sieć szerokopasmowa rozwiązywana będzie w szerszym kontekście przestrzennym a istniejący system ulic miejskich, do których ma dostępność obszar objęty planem zapewnia możliwość rozwoju miejskiego systemu sieci szerokopasmowej a ta z kolei umożliwi rozwój tej sieci na potrzeby indywidualne.

Istniejący system zaopatrzenia w wodę zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, udziału w debacie publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu planu.

Podejmując decyzję o złożeniu wniosku do Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu Burmistrz Chodzieży ważył interes prywatny i publiczny a ponieważ przeznaczenie terenu planu nie koliduje z żadnymi inwestycjami miasta, a wręcz spełnia pozytywną rolę zwiększając podaż mieszkań oraz umożliwiając lokalizację brakujących w tym rejonie usług, poparł wniosek SM Nowy Dom.

Wymogi przepisu art. 1 ust. 4 upzp uwzględnione zostały w zakresie adekwatnym do specyfiki niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizując nową zabudowę wzięto pod uwagę wymóg zapisany w art.1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dążenia do uzupełniania istniejącej zabudowy.