



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/384/2022
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 26 września 2022 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHODZIEŻY**

CHODZIEŻ 2018/2021/2022

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

przyjęte Uchwałą Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 r.

Integralną część Uchwały Nr LVII/421/2018 z dnia 18 października 2018 r. stanowią:

Załącznik nr 1 – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Załącznik nr 2.1 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – kierunki, w skali 1:5000,

Załącznik nr 2.2 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – uwarunkowania, w skali 1:5000,

Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium.

Opracowanie:

mgr Tomasz Wojciechowski główny projektant,
kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty uzyskane na
podstawie ustawy z dnia 15 grudnia
2000 r. o samorządach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa
oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r.,
poz. 932 i 1650)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

ze zmianą nr 1

przyjęte Uchwałą Nr LII/384/2022 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 26 września 2022 r.

Integralną część Uchwały Nr LII/384/2022 z dnia 26 września 2022 r. stanowią:

Załącznik nr 1 – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Załącznik nr 2.1 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – kierunki, w skali 1:5000,

Załącznik nr 2.2 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – uwarunkowania, w skali 1:5000,

Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium.

Opracowanie:

mgr Tomasz Wojciechowski	główny projektant kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
mgr Maciej Groszak	urbanista kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
Helena Dębicka	asystent projektanta,
Witold Paczewski	asystent projektanta;

przy współpracy pracowników Urzędu Miejskiego w Chodzieży

WSTĘP

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wprowadza obowiązek sporządzania przez gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy.

Wymóg nienaruszania ustaleń między dokumentami planistycznymi tj.: studium i planem miejscowym określa art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Określona w Studium polityka przestrzenna znajduje swoje odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeb rozwojowych tych terenów, dla których przeprowadzono aktualizację uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, na podstawie wykonanych badań geotechnicznych gruntu i analiz ekofizjograficznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem, określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ww. ustawy). Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego, wiążącym organy gminy – działania planistyczne winny być zgodne z kierunkami określonymi w studium. Studium jako dokument wewnętrzny gminy odgrywa podstawową rolę w ochronie wartości i kształtowaniu struktury przestrzennej gminy.

Podstawowym i najważniejszym narzędziem polityki przestrzennej zapisanej w studium jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mający bezpośredni wpływ na zagospodarowanie przestrzeni.

Polityka przestrzenna sformułowana w dokumencie odnosi się zarówno do dalekich, jak i bliskich horyzontów czasu.

Studium uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i planów obowiązujących w gminie.

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

W celu określenia polityki przestrzennej miasta Chodzieży Rada Miejska w Chodzieży podjęła Uchwałę Nr XXXII/272/09 z dnia 5 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Studium sporządzono na podstawie art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z2022r.,poz.503).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży ze zmianą nr 1 opracowano na podstawie Uchwały Nr XXIII/168/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Studium sporządzono na podstawie art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503).

W celu uzyskania zgodności pomiędzy merytorycznym zakresem podejmowanych prac nad studium, zapisem ustawy i uruchomioną procedurą formalną – określa się, że przedmiotem opracowania jest wprowadzenie zmian dodokumentu studium w zakresie niezbędnym dla prowadzenia działalności projektowej, dotyczącej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie działalności inwestycyjnej w oparciu o aktualną politykę przestrzenną miasta oraz opracowywania na podstawie aktualnego studium różnego rodzaju programów rozwojowych. Jest to zgodne z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Podstawę prawną opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży stanowią:

- Uchwała nr XXXII/272/2009 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 5 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (dla dokumentu uchwalonego w 2018 r.),
- Uchwała nr XXXIII/168/2020 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (dla dokumentu uchwalonego w 2022 r.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2003 r. Nr 118 poz. 1233),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351z późn. zm.),

- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.),
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U.z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz.552 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.).

Niniejsze studium wykorzystuje informacje oraz oceny ze studium z 1998 i 2006 roku i stanowi uzupełnienie tekstu w oparciu o obowiązującą obecnie ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. ZAGADNIENIA ZAWARTE W STUDIUM

Studium opracowano na podstawie materiałów wejściowych, stanowiących diagnozę stanu zagospodarowania miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- polityka przestrzenna miasta.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Jest dokumentem gminnym wiążącym, lecz jego ustalenia nie mają charakteru prawa miejscowego (art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oznacza to, że studium nie stanowi podstawy do nakładania obowiązków lub przyznawania uprawnień dla obywateli, osób prywatnych i innych podmiotów – nie stanowi zatem podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenia studium, są jednak wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. PODSTAWOWE DANE O MIEŚCIE

Chodzież leży w północno-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w północno - zachodnim fragmencie powiatu chodzieskiego. Od miasta Piły dzieli ją odległość ok. 30 km, natomiast od Poznania ok. 70 km.

Powierzchnia miasta wynosi 1277 ha w tym:

użytki rolne 391 ha

grunty pod lasami 260 ha

grunty pod wodami 181 ha

grunty pozostałe 445 ha

W 2020 roku miasto liczyło 18229 osoby

w tym: kobiet (52,5%) 9570

mężczyzn (47,5%) 8659

Gęstość zaludnienia wynosi dla (stan na 2020 r.):

m.Chodzieży 1427osób/km²

w powiecie chodzieskim69osób/km²

w województwie 116,7osób/km²

Ilość kobiet na 100 mężczyzn (stan na 2020 r.):

w Chodzieży 111

w powiecie chodzieskim104

w województwie 104

Przyrost naturalny na 1 000 ludności (stan na 2020 r.):

w Chodzieży -6,03

w powiecie chodzieskim-3,58

w województwie -3,58

Pracujący według innego podziału niż PKD (2016r.)

5096 osób w tym kobiet(53,1%) 2706

Pracujący według innego podziału niż PKD (2020r.)

3891 osób w tym kobiet (57,7%) 2245

Bezrobotni (grudzień 2016r.)

635osób w tym kobiet (59,3%) 377

Bezrobotni (grudzień 2020r.) 521 osób

w tym kobiet(59,5%) 310

Ludność w wieku poprodukcyjnym (2016 r.):22,5%

Ludność w wieku poprodukcyjnym (2020 r.): 25,6%

I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

1.1. Położenie geograficzne

Miasto Chodzież położone jest w północno-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w północno-zachodnim fragmencie powiatu chodzieskiego, w odległości około 30 km na południe od Piły.

Według podziału Polski na krainy naturalne, dokonanego przez J. Kondrackiego, położone jest w obrębie makroregionu: Pojezierze Wielkopolskie, mezoregionu: Pojezierze Chodzieskie.

1.2. Ukształtowanie terenu i formy powierzchni

Rzeźba terenu miasta Chodzieży została ukształtowana w czasie fazy chodzieskiej stadiału poznańskiego – zlodowacenia bałtyckiego. W krajobrazie miasta dominuje wysoczyzna morenowa pagórkowata, porożcinana rynnami jezior: Miejskiego, Strzeleckiego i Karczewnik.

Charakterystyczną cechą występujących tutaj form i osadów jest ich spiętrzenie, wynikające z poziomego i pionowego nacisku mas lądolodu. Kulminacje spiętrzonej moreny w południowej części miasta dochodzą do 130 m npm. O spiętrzonej charakterze moreny świadczą liczne zaburzenia glacitektoniczne, charakteryzujące się różnorodnym, przemieszanym materiałem morenowym, a także odkłute z podłoża serie ilów pliocenkich, występujące w postaci kier (porwaków). Największe powierzchnie w obrębie moreny zajmują tereny wyniesione od 80-100 m npm. W wyniku silnej erozji wysoczyzna pocięta jest licznymi wąwozami, charakteryzującymi się stromymi ścianami. W południowej części miasta występują deniwelacje terenu dochodzące do 30-40 m wysokości bezwzględnej i spadkach przekraczających w wielu wypadkach 12%. Tutaj przeważają stoki o ekspozycji pomocnej. W części północno-zachodniej deniwelacje terenu są łagodniejsze, z przewagą stoków o ekspozycji południowej.

Północno-wschodnia część m. Chodzieży leży w obrębie wielkiej zatoki pradoliny Noteci.

Granica między pradoliną, a wysoczyzną morenową przebiega na poziomie rzędnej 80 mnpm.

Obszar pradoliny jest monotony, spadki nie przekraczają 5%. Lokalnie teren jest podmokły, odwodniony przez liczne rowy melioracyjne i rzekę Bolemkę. Naturalny krajobraz miejscami został przeobrażony przez działalność człowieka. Znaczącymi formami antropogenicznymi są nasypy kolejowe, wiadukty, drogi.

Eksploatacja surowców ilastych i kruszywa naturalnego, w północno-zachodniej i południowej części miasta, spowodowała zniszczenia powierzchni ziemi w postaci wyrobisk. Część z nich została zrekultywowana, niektóre pozostały jako oczka wodne, inne pozostały niezrekultywowane.

1.3. Budowa geologiczna

Miasto Chodzież położone jest na pograniczu dwóch jednostek geologiczno-strukturalnych: Wału Pomorsko-Kujawskiego i Niecki Szczecińskiej (wg. J. Znosko).

Cechą charakterystyczną dla Wału Pomorsko-Kujawskiego są luki w ciągłości sedymentacyjnej, gdyż brak jest osadów kredy oraz paleocenu i eocenu, a także częściowe pliocenu. Niecka Szczecińska charakteryzuje się tym, że na podłożu skał paleozoicznych występują osady mezozoiczne, głównie z okresu kredy.

Warstwę przypowierzchniową budują osady czwartorzędowe: plejstoceny i holoceny.

Pod nimi zalegają utwory trzeciorzędowe. Z wierceń znane są utwory miocenu i pliocenu.

Budowę geologiczną podłoża obrazują częściowo przedstawione poniżej profile studzienne.

Chodzież, ul. Ujska

0,0-0,2	gleba piaszczysta, jasnoszara
0,2-2,3	piasek gliniasty, rdzawo-szary
2,3-10,0	piasek gliniasty, ciemnoszary
10,0 -19,0	piasek drobny, szary
19,0 - 28,0	piasek drobny, jasnoszary czwartorzęd
28,0-29,5	kamienie i otoczaki w glinie zw.szarej
29.5 -33,0	piasek drobny, szary
33,0-41,6	pospółka (piasek drobny szary +otoczaki)
41.6- 46,0	piasek drobny brązowo-szary
46,0-50,0	węgiel brunatny trzeciorzęd -miocen

Poziom wodonośności:

- nawiercony 29,50m

- ustalony 3,29 m

Wydajność eksploatacyjna studni 49,0 m³/h.

Chodzież, ul. Fryderyka Chopina

0,0 - 0,5	gleba szara
0,5 - 4,0	glina brązowa
4,0 - 14,0	mułk warstwowy, piaszczysty szary
14,0 - 20,0	glina zwałowa z otoczkami szara
20,0 - 29,0	piasek drobnoziarnisty, szary
29,0 - 30,0	piasek różnoziarnisty ze żwirem, szary
30,0 - 31,5	otoczaki
31,5 - 34,0	piasek drobnoziarnisty z wkładką miiłu brązowego i lignitu-szary
34,0 - 37,0	piasek drobnoziarnisty, szary czwartorzęd
37,0 - 39,0	piasek drobnoziarnisty zwkładkami iłu brązowego, szary
39,0 - 40,0	mułk szary
40,0 - 41,0	piasek różnoziarnisty ze żwirem i otoczkami szary
41,0 - 44,0	piasek średnioziarnisty, szary
44,0 - 46,0	piasek średnioziarnisty, jasnoszary
46,0 - 48,0	żwir z otoczkami, szary

48,0 - 50,0	piasek różnoziarnisty ze żwirem i otoczkami, jasnoszary
50,0 - 52,5	piasek średnioziarnisty, jasnoszary
52,5 - 53,5	mułek warstwowany, szary
53,5 - 54,5	mułek węglisty, brunatny.

Poziom wodonośności:

- nawiercony 40,0m

- ustabilizowany 10,5 m

Wydajność eksploatacyjna studni 121,0 m³/h.

Chodzież, ul. Jana Kochanowskiego

0,0 - 1,0	piasek drobny, żółty
1,0 - 2,0	piasek drobny, mułkowany
2,0 - 3,0	torfholocen
3,0 - 11,0	piasek drobny, jasnoszary
11,0 - 15,0	piasek różnoziarnisty ze żwirem i otoczkami, szary
15,0 - 18,0	piasek drobny z nielicznymi otoczkami, szary
18,0 - 20,0	piasek drobny, szary czwartorzęd
20,0 - 22,0	piasek drobny z otoczkami, szary
22,0 - 27,0	piasek drobny jasno-niebiesko-szary
27,0 - 28,0	ił szary
28,0 - 30,0	piasek drobny, ciemnoszary – plejstocen
30,0 - 34,0	ił niebieski – pliocen
34,0 - 36,0	węgiel brunatny
36,0 - 38,0	ił szary
38,0 - 40,0	węgiel brunatny
40,0 - 50,0	mułek szary
50,0 - 52,0	węgiel brunatny trzeciorzęd
52,0 - 57,0	piasek drobny z domieszką węgla brunatnego, brunatny, zasilony
57,0 - 60,0	piasek mułkowany, brunatny – miocen
60,0 - 62,0	mułek szary
62,0 - 73,0	piasek drobny, szary
73,0 - 74,0	mułek szary
74,0 - 75,0	ił szarobrunatny

Poziom wodonośności:

- nawiercony 52,0 m p.p.t.

- ustalony 1,3 m p.p.t.

Wydajność eksploatacyjna studni 40,0 m³/h.

Utwory czwartorzędowe na terenie miasta Chodzieży tworzą ciągłą pokrywę (z wyjątkiem kier plioceńskich) o zróżnicowanej miąższości. Powstały one w trakcie recesji ostatniego lądolodu (bałtyckiego), z linii stadialnych moren poznańskich, na północ. Na obszarze wysoczyzny morenowej przeważają piaski fluwioglacjalne o

różnych frakcjach. Poza piaskami występują tutaj także piaski gliniaste, gliny piaszczyste, piaski pylaste, gliny plastyczne i twaroplastyczne przemieszane w sposób nieregularny. Północna część miasta położona jest na pradolinie Toruńsko-Eberswaldzkiej. Utwory budujące pradolinę są młodsze od materiału budującego wysoczyznę. Powstały one po wycofaniu się lądolodu na północ w końcowym okresie plejstocenu. Świadczą o tym niezaburzone warstwy, głównie iłów warwowych.

Podścielają one prawie całą pradoliną część miasta. Utwory zastoiskowe występują jako ily pylaste, ily przewarstwione pyłem, pyły i przewarstwienia piaszczyste. W dolinie Noteci, bezpośrednio pod glebą, występuje najczęściej warstwa namulów.

Występują one także lokalnie w okolicy jezior (Karczewnik, Miejskie) w towarzystwie piasków humusowych, piasków luźnych z domieszką próchnicy. W zagłębieniach bezodpływowych, na obrzeżach zarastających zbiorników wodnych (rejon J. Karczewnik, wieś Rataje) występują torfy i gytie. Są to przeważnie torfy niskie, dobrze rozłożone, bez domieszek osadów mineralnych. Pod utworami czwartorzędowymi zalegają trzeciorzędowe. Składają się na nie głównie osady miocenu i pliocenu. Miocen reprezentowany jest przede wszystkim przez utwory klasyczne w postaci drobnoziarnistych piasków, iłów i mułków oraz formacji ilasto-węglowych.

Dominującym osadem plioceńskim są tłuste ily. Zalegają one na powierzchni pod czwartorzędowej, w południowej części gminy Chodzież, a w rejonie miasta Chodzieży uległy wypiętrzeniu i występują w postaci kier wśród osadów czwartorzędowych. W obrębie udokumentowanych obszarów miąższości iłów sięgają do 20 m. Występujące lokalnie ily i węgiel brunatny świadczą o dużych dyslokacjach i wypiętrzeniach glacitektonicznych.

Dotychczasowa działalność człowieka na obszarze miasta, spowodowała duże przekształcenia w naturalnej rzeźbie terenu. Istotne zmiany w ukształtowaniu powierzchni zostały spowodowane:

- budową tras komunikacyjnych (wykopy, nasypy),
- posadowieniem budynków, szczególnie na terenach o dużych spadkach,
- podwyższaniem terenów, o płytkim występowaniu wody gruntowej, przekształconych pod zabudowę.

Pod względem morfologicznym obszar Chodzieży cechuje się urozmaiconą rzeźbą terenu. Położony jest w obrębie miocenu, zbudowanego przez gliny, mułki i ily oraz piaski różnoziarniste, glaukonitowe o barwie najczęściej zielonej i szarozielonej.

Podłoże geologiczne od powierzchni przykryte jest warstwą utworów czwartorzędowych.

1.4. Wody podziemne

Charakterystyka I poziomu wód podziemnych.

Zaleganie I poziomu wodonośnego zależy od rzeźby terenu, geomorfologii, klimatu, pór roku, a także pokrycia terenu. Czynniki te decydują także o wahaniach I poziomu wodonośnego, jego jakości i możliwości wykorzystania. Ma on duże znaczenie dla rolnictwa i budownictwa.

Obszary najpłycej zalegającego zwierciadła wód gruntowych pokrywają się z obszarem pradolinowym, lokalnymi zagłębieniami terenu i obszarem pojeziornym. Woda

tego poziomu tworzy na ogół zwierciadło swobodne. Amplituda wahań zwierciadła wody może wynosić do 80 cm. Lokalnie w rejonie występowania namulów zwierciadło I poziomu wodonośnego jest napięte. Warstwą napinającą są namuły.

Na terenie wysoczyzny generalnie I poziom wód podziemnych występuje poniżej 4,5 m p.p.t. Jest więc to strefa sucha. Występują i tutaj pewne nieprawidłowości. Zdarza się, że wody gruntowe występują w formie soczewek na różnych głębokościach, często w postaci sączeń śródglinowych w piaszczystych przewarstwieniach, gdzie zdyslokowany i zróżnicowany materiał morenowy wymaga szczegółowych badań geotechnicznych poprzedzających ewentualną decyzję dotyczącą lokalizacji obiektów budowlanych.

Tereny z występującą wodą gruntową na głębokości mniejszej niż 1,0 m przylegają do jez. Miejskiego i jez. Karczewnik, występują również w dolinie Boleмки oraz w północnej części miasta (Studzieniec).

Charakterystyka głębszych warstw wodonośnych

Na podstawie analiz profili studziennych można stwierdzić, że na terenie wysoczyzny występuje kilka poziomów wodonośnych. Poziomy wód czwartorzędowych (plejstoceniowych) występują na głębokościach: 12-17 m p.p.t. oraz 30-40 p.p.t. Warstwę wodonośną tworzą zazwyczaj piaski różnoziarniste lub pospółka, zalegająca pod warstwami nieprzepuszczalnymi: pyłu nieprzepuszczalnego szarego, mułku szarego, gliny zwałowej. Woda występująca na tych głębokościach ma przeważnie charakter subartezyjski i występuje pod ciśnieniem kilku atmosfer.

Jest to poziom najzasobniejszy w wodę. Wydajność studni eksploatujących tę wodę wynosi od 37- 121 m³/h.

Poziom wód oligoceńskich został nawiercony w trzech otworach. W rejonie dworca kolejowego (dla b. Zakładów Porcelany i Porcelitu) wodonośne piaski oligoceńskie nawiercono na głębokości 119,4-125,6 m ppt. (tj. ok. 56,4-62,6 m ppm.). Wydajność studni wynosiła 28,1 m³/h przy depresji S=54 m.

Druga studnia ujmująca wody oligoceńskie wykonana została w południowej części miasta (dla b. Zakładu Porcelany) w rejonie ul. Marcina Kasprzaka. Oligoceński poziom wodonośny występuje na głębokości 141,7-144,7 m ppt. (tj. na rzędnych 45,7-49,7 m npm.). Wydajność studni wynosiła 9 m³/h przy depresji S=37,1 m.

W trzecim otworze, w rejonie ul. Grudzińskich (dla b. Zakładu Porcelitu) oligoceńską warstwę wodonośną nawiercono na głębokości 95,0-98,0 m ppt.(tj. na rzędnych 38,3- 41,3 mppm.).

Z powyższych informacji wynika, że w poziom oligoceński w Chodzieży jest mało wydajny i nie może być źródłem zaopatrzenia miasta w wodę, tym bardziej, że woda z tego poziomu ma dużą zawartość chlorków.

Poziom wód mioceńskich, stwierdzony wierceniami w różnych punktach miasta, związany jest z piaskami drobnymi i pylastymi, często zailonymi.

Trzeciorzędowe warstwy wodonośne najczęściej występują w utworach mioceńskich. Występują na głębokościach: 40-52 m p.p.t. Warstwę wodonośną tworzy piasek drobny z domieszką węgla brunatnego, bądź mułek piaszczysty szary (65% frakcji piaszczystej), zalegający pod warstwą węgla brunatnego, czy ilu niebieskiego plioceńskiego. Warstwy trzeciorzędowe często są zaburzone i nie wykazują ciągłości poszczególnych poziomów. Eksploatowane poziomy wodonośne mają także charakter

subartezyjski, występują pod ciśnieniem kilku atmosfer. Wydajność eksploatacyjna studni trzeciorzędowych wynosi od 40-50m³/h.

Istniejące ujęcia wód w rejonie ul. Jana Kochanowskiego (trzeciorzędowe i czwartorzędowe) oraz ul. Fryderyka Chopina i Ujskiej pokrywają zaopatrzenie na wodę dla miasta Chodzieży. Była Fabryka Porcelany bazowała na własnej gospodarce wodno-ściekowej.

1.5. Wody powierzchniowe

Miasto Chodzież leży w dorzeczu rzeki Noteci. Charakteryzuje się stosunkowo dużą powierzchnią wód. Grunty pod wodami zajmują 195 ha, co stanowi 15,27% powierzchni całego miasta. Podział wód jest następujący:

- wodystojące,
- wodopływające,
- rowy.

Największą powierzchnię stanowią wody stojące – blisko 97% powierzchni gruntów pod wodami. W granicach miasta znajdują się 3 jeziora. Są to: Jezioro Miejskie, Strzeleckie i Karczewnik.

Największe z nich Jezioro Miejskie (Chodzieskie) na 117,67 ha powierzchni, Karczewnik – 34,53 ha powierzchni, a Strzeleckie – 17,26 ha powierzchni. Są to jeziora niezbyt głębokie: od 6,7 m w J. Miejskim do 3,8 m głębokości w J. Strzeleckim. Jeziora te są połączone ze sobą rzeką Bolemką, która wypływa z J. Strzeleckiego, przepływa przez J. Karczewnik do J. Miejskiego i poza granicami miasta Chodzieży wpada do rzeki Noteć. Poza jeziorami i rzeką Bolemką, w granicach miasta znajdują się stawy rybne (w północnej części miasta) oraz liczne tereny podmokłe odwadniane siecią rowów melioracyjnych. Dla rekreacji, turystyki i sportów wodnych wykorzystywane jest głównie J. Miejskie, w mniejszym stopniu Karczewnik i Strzeleckie.

Na podstawie badań przeprowadzonych przez WIOŚ w Poznaniu Delegatura w Pile dokonano oceny jakości wód jeziornych (ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych):

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| - Jezioro Miejskie | zły stan wód (badania z 2016 r.), |
| - Jezioro Karczewnik | klasa III (badania z 2005r.) |
| - Jezioro Strzeleckie | klasa II (badania z 2005r.). |

Wody tych zbiorników należy chronić przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez tworzenie stref buforowych (pasów zieleni i zadrzewień), wzdłuż cieków i brzegów jezior tak, aby obiekty zlokalizowane w pobliżu nie przyczyniały się do zanieczyszczania wód.

Chodzież położona jest w zlewni cieków o nazwie Boleмка. Jest to ciek IV rzędu, będący lewobrzeżnym dopływem Noteci. Długość Boleмки wynosi 13,2 km, a powierzchnia zlewni 68,7 km². Rzeka ta charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania.

Według „Studium możliwości retencjonowania wód powierzchniowych woj. pilskiego” z 1993 r. przepływy Boleмки przedstawiają się następująco”

- średni roczny przepływ – 0,251m³/sek,
- maksymalny przepływ w kwietniu – 0,531m³/sek,
- minimalny przepływ we wrześniu – 0,055m³/sek,
- odpływ jednostkowy – 0,113l/sek/km².

Rzeka Boleмка w latach 90-tych prowadziła wody pozaklasowe. Z badań przeprowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu Delegatura w Pile w 2016 roku wynika, że wody Boleмки charakteryzują się dobrym stanem chemicznym; ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych została określona jako „zły stan wód”.

Ponadto w Chodzieży znaczne powierzchnie zajmują stawy rybne. W części północnej miasta występuje gęsta sieć rowów, a w części południowej w zagłębieniach na wysoczyźnie występują również naturalne zagłębienia okresowo lub stale wypełnione wodą.

1.6. Gleby i użytkowanie terenu.

Użytkowanie gruntów w Chodzieży przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2013 r.	
	Pow. [w ha]	Pow. [w%]
Powierzchnia ogólna	1 277	100,0
- użytki rolne	391	30,6
- grunty pod lasami	260	20,4
- grunty pod wodami	181	14,2
- tereny komunikacji	135	10,6
- tereny mieszkaniowe	161	12,6
- tereny przemysłowe	50	3,9
- inne tereny zabudowane	54	4,2
- zurbanizowane tereny niezabud.	6	0,4
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	21	1,6
- tereny różne	2	0,2
-nieużytki	14	1,1
- użytki kopalne	2	0,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Chodzieży

Cechą charakterystyczną dla Chodzieży jest duży udział użytków rolnych oraz gruntów pod lasami i gruntów po wodami, w ogólnej powierzchni miasta. Duży jest także udział terenów mieszkaniowych, terenów przemysłowych i innych terenów zabudowanych, w ogólnej powierzchni miasta.

W terenach osiedlowych bardzo korzystną cechą jest duża powierzchnia zieleni wynosząca 32 ha (2,51% powierzchni całego miasta i blisko 10,56% powierzchni terenów osiedlowych).

Podział użytków rolnych jest następujący:

- gruntyorne	293 ha	74,9%
- sady	11 ha	2,8%
- łąkit rwałe	33 ha	8,4%
- pastwiska trwałe	21 ha	5,4%

Bonitacja jakości gleb gminy miejskiej Chodzieży w roku 2013 r. przedstawiała się następująco:

Klasybonitacyjnegruntówornych [pow. w ha]								
I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VI RZ
% udziałgruntówornych								
0	10	21	3	13	10	25	14	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Chodzieży

Tereny rolne w Chodzieży posiadają dość dobre gleby. Około 51% powierzchni gruntów ornych zajmują gleby od II do IV klasy bonitacyjnej. W związku ze skomplikowaną budową geologiczną podłoża, w granicach m. Chodzieży i jej okolicach, występuje duża różnorodność gleb. Różnorodność występujących gleb świadczy o tym, że istniejącą pokrywą glebową ukształtowały różne procesy glebotwórcze. Zróżnicowane są także stosunki wodne. W północnej, dolinnej części miasta występują gleby torfowe, murszowe, torfowo-murszowe, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Gleby torfowe i murszowe użytkowane są najczęściej jako trwałe użytki zielone. W podłożu tych gleb występują piaski luźne i piaski słabogliniaste.

Należy on do kompleksu 2z - użytki zielone średnie. Stosunki wodne nie są w pełni uregulowane, mogą być okresowo za suche lub nadmiernie wilgotne. Nie są często przydatne pod zabudowę, ze względu na złe warunki geotechniczne i niekorzystny klimat.

Na terenach położonych wyżej w tej części miasta występują także gleby biellicowe i pseudobiellicowe oraz gleby brunatne kwaśne i brunatne wyługowane. Są to gleby wytworzone na podłożu piasków gliniastych, słabogliniastych, czy glin lekkich.

Są one średnio (IV klasa bonitacji) i mało (V i VI kl.) korzystne dla rozwoju rolnictwa. Należą do następujących kompleksów rolniczej przydatności:

- 4 - żytnio-ziemniaczany bardzo dobry,
- 5 - żytni dobry, 6 - żytni słaby,

7 - żytnio-lubinowy.

W części miasta położonej na wysoczyźnie morenowej najczęściej występują gleby brunatne właściwe i czarne ziemie właściwe. Wytworzone one zostały z pyłów zwykłych i pyłów ilastych średniogłębokich (do 1,0 m). Zaliczane są do kompleksu pszenno dobrego (II i III klasy bonitacyjnej). Występują w środkowej części miasta oraz na północ od J. Miejskiego.

Na wysoczyźnie występują także gleby brunatne kwaśne i brunatne wylugowane, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, gleby bielcowe i pseudobielcowe. Są to gleby należące najczęściej do kompleksów żytnich: dobrego (5), słabego (6) i najsłabszego (7). Utworzone zostały z piasków słabo-gliniastych, zalegających na piaskach luźnych.

Na terenach położonych niżej (na południe od J. Miejskiego, w dolinie rzeki Boleмки, między ul. Łąkową i Fryderyka Chopina, niezalesione tereny na południe od J. Strzeleckiego i Karczewnik) występują gleby murszowo-mineralne, murszowate, torfowe, murszowo-torfowe i czarne ziemie zdegradowane. Należą one do kompleksów: 8 zbożowo-pastewnego mocnego, 9 zbożowo-pastewnego słabego, bądź 2z - użytki zielone średnie i 3z - użytki zielone słabe i bardzo słabe. Są to najczęściej gleby okresowo za wilgotne.

Opady pyłów, zanieczyszczenia komunikacyjne pogarszają przydatność rolniczą gleb i zdrowotność uzyskiwanych plonów.

Na skutek poszerzania terenów zurbanizowanych, stosunkowo niewielki już areał użytków rolnych w mieście systematycznie maleje.

1.7. Klimat i warunki arosanitarne

Miasto Chodzież, zgodnie z podziałem Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne według R. Gumińskiego, leży w dzielnicy nadnoteckiej VI (bydgoskiej), charakteryzującej się przejściowym klimatem między chłodną dzielnicą pomorską z obfitymi opadami, a cieplejszą i suchą dzielnicą środkową. Niektóre charakterystyczne cechy klimatu tej dzielnicy przedstawiają się następująco:

- średnia roczna temperatura powietrza ok. 7,5 –8,0°C,
- średnia temperatura powietrza w lipcu ok. 17,5 –18,0°C,
- średnia temperatura powietrza w styczniu ok. - 2,0°C,
- średnia roczna liczba dni z pokrywą śnieżną ok.65,
- średnia roczna liczba dni z temperaturą 15 °C ok.90,
- średnia roczna liczba dni z temperaturą poniżej 0°C ok.80,
- długość okresu wegetacyjnego ok. 210-215dni,
- średnia roczna suma opadów ok. 550-600mm,
- roczna wartość P-E (opad-parowanie) ok. (-)150mm.

Cechy klimatu m. Chodzieży obrazuje także przebieg wybranych elementów meteorologicznych na stacji w Chodzieży (lata 1954-64) i w Pile (lata 1971-80).

Jak wynika z poniższych danych przeważającymi kierunkami wiatrów są kierunki: południowo-zachodni – 21,5%, oraz zachodni – 16,0%. W okresach bezwietrznej pogody północna, dolinna część miasta jest słabiej przewietrzana. Tworzą się tam zastoiska chłodnego powietrza i występuje zjawisko inwersji termicznej. Częściej występują mgły i zamglenia. Powietrze charakteryzuje się większą wilgotnością względną niż na wysoczyźnie.

Stacja w Chodzieży: lata obserwacji na stacji w Chodzieży (1954-64) i w Piła (1971-80) w poszczególnych miesiącach:

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Rok
Temperatura powietrza w °C												
3,2	-4,2	0,8	6,8	12,0	16,5	17,4	16,7	13,3	8,2	3,1	-0,9	7,2
wilgotność powietrza w%												
85	84	78	75	70	71	75	80	82	86	89	79	80
Średnie zachmurzenie w skali od 1 do 10												
6,9	6,7	5,7	5,9	5,2	5,0	5,8	5,7	4,7	5	7,6	7,8	6,1
Częstotliwość występowania wiatrów w%												
Chodzież				N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Cisza
lata 1954-64				2,8	4,4	7,5	6,9	8,9	16,6	11,0	17,4	24,8
Piła												
lata 1974-83				8,3	8,8	10,4	9,1	9,6	21,5	16,0	10,3	6,0
Stacja Piła Lata obserwacji 1971-80 w poszczególnych miesiącach:												
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Rok
Temperatura powietrza w °C												
-2,1	0,9	2,3	6,2	12,3	15,9	17,2	16,8	12,2	7,3	3,4	0,5	7,6
wilgotność względna powietrza w%												
80	88	81	74	70	71	74	75	82	87	90	91	81
Zachmurzenie ogólne w skali od 1 do 10												
6,5	6,3	5,3	5,3	4,7	5,0	5,3	4,7	5,1	5,8	6,8	6,7	5,6
Suma opadów w mm												
32	21	25	35	54	63	79	51	41	55	43	48	546
Częstotliwość kierunków wiatrów w%												
N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Cisza				
6,0	7,5	10,5	8,2	9,3	15,7	19,8	10,9	10,1				

Tereny zalesione w granicach miasta charakteryzują się odmiennymi warunkami mikroklimatycznymi. Występuje tam większa zacisza i wyższa wilgotność względna powietrza. Pewien wpływ na warunki klimatyczne ma także konfiguracja terenu i obecność zbiorników wodnych. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne występują na obszarach o urozmaiconej rzeźbie, leżących w strefie wysoczyzny morenowej, obejmujących zbocza o ekspozycji południowej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej, wolnych od zastoisk chłodnego powietrza. Występują one w centralnej, zabudowanej części miasta, na północ od J. Karczewnik od granicy lasu, na północno-zachodnich obrzeżach miasta oraz na niezalesionej, wysoczyznowej, południowej części miasta Chodzieży.

Na podstawie dostępnych danych dotyczących czystości powietrza w Chodzieży można stwierdzić, że wysokość stężeń substancji w powietrzu atmosferycznym średniorocznie nie przekracza dopuszczalnych norm. Źródłem wprowadzającym do powietrza największe ilości zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w Chodzieży jest kotłownia miejska przy ul. Zwycięstwa.

Stężenia dwutlenku azotu, dwutlenku siarki i pyłu zawieszonego są wyższe w okresie zimowym, a niższe w okresie letnim.

Występowanie większych zanieczyszczeń w okresie zimowym, powodują źródła, jakimi są kotłownie lokalne i paleniska domowe.

Mając na uwadze dalszą poprawę stanu czystości powietrza, główny nacisk należy położyć na dalsze eliminowanie małych kotłowni osiedlowych, wykorzystując wolne moce energetyczne kotłowni rejonowych oraz modernizację i całkowitą wymianę przestarzałych konstrukcyjnie kotłów parowych, wraz z instalowaniem urządzeń chroniących powietrze.

Duże stężenia zanieczyszczeń występują okresowo wzdłuż tras komunikacyjnych (zależnie od natężenia ruchu). Powietrze atmosferyczne jest nośnikiem rozprzestrzeniania się hałasu. Uciążliwy jest hałas komunikacyjny wzdłuż głównych tras przelotowych miasta, a także lokalnie wśród zabudowy mieszkaniowej, w miejscach wjazdu z ulicy podporządkowanej na główną. Pewne zagrożenie hałasem występuje wzdłuż linii kolejowej Piła – Poznań, szczególnie dla osiedli położonych w bliskim sąsiedztwie tej linii. Według danych zawartych na stronie internetowej WIOŚ w Poznaniu, na terenie miasta nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Warunki aerosanitarne i mikroklimatyczne dla obszaru miasta, ze względu na występujące obniżenia terenu, można uznać za gorsze od przeciętnych, z uwagi na występującą większą wilgotność powietrza i częstsze występowanie mgieł.

1.8. Szata roślinna

Powierzchnia terenów trwale pokrytych roślinnością wynosi ok. 350 ha, tj. ok. 27,5% powierzchni całkowitej miasta. Na zieleni tę składają się:

- powierzchnia lasów 231 ha,
- powierzchnia terenów zadrzewionych 25 ha,
- powierzchnia zieleni osiedlowej 32 ha.

Terenami zielonymi są także ogrody działkowe, których łączna powierzchnia w granicach miasta Chodzieży wynosi 50 ha oraz cmentarze będące skupiskami zieleni wysokiej. Są to:

1. cmentarz ewangelicki o pow. 2,20 ha objęty ścisłą ochroną konserwatorską nr rej.A- 495/83, położony przy ul. Władysława Jagiełły,
2. cmentarz rzymsko-katolicki o pow. 3,40 ha ,położony przy ul. Władysława Jagiełły w sąsiedztwie wyżej wymienionego,
3. cmentarz żydowski nieczynny o pow. 2,50 ha przy ul. Jana Kochanowskiego i Władysława Jagiełły – wzgórze, tzw. „Góra Żydowska" na obrzeżu skarpy. Obecnie teren w części zajmowany jest pod urządzenia szkolne i zabudowę jednorodzinną.

W krajobrazie miasta bardzo ważną funkcję spełniają skupiska zieleni wysokiej przy instytucjach użytku publicznego, a także zielen szpalerowa wzdłuż wielu ulic w mieście Chodzieży.

Zielen szpalerowa spełnia bardzo ważną rolę w mieście: krajobrazową i ochroną. Neutralizuje zanieczyszczenia powietrza, wzbogaca powietrze w tlen, zmniejsza siłę wiatru oraz wytłumia hałas. Do największych skupisk zieleni w mieście Chodzieży należą parki:

1. Chodzież – Karczewnik, park wiejski, o pow. 5,6 ha, w tym wód: 0,45 ha, położony przy Pałacyku myśliwskim Karczewnik,
2. Chodzież, ul. Strzelecka 32, o pow. 2 ha – przy Wielkopolskim Centrum

- Pulmonologii i Torakochirurgii im. Eugenii i Janusza Zeylandów,
3. Chodzież, ul. Stanisława Staszica, o pow. 3,0 ha – położony przy Pływalni „Delfin”,
 4. Chodzież, ul. ks. Tomasza Malepszego, o pow. 1,10ha,
 5. Chodzież, ul. Ignacego Jana Paderewskiego, o pow. 0,22 ha, położony przy Urzędzie Miejskim,
 6. Chodzież, ul. Tadeusza Kościuszki, o pow. 0,20ha.

Zwarte kompleksy zieleni wysokiej w Chodzieży stanowią lasy. Grunty podlasami zajmują 230,8 ha, co stanowi 18,1% powierzchni całego miasta. Największe powierzchnie w granicach miasta zajmują lasy państwowe komunalne – 176 (131,68) ha, następnie lasy prywatne – 54,7 ha i lasy państwowe we władaniu Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile – tylko 43,5 ha. Lasy występują przede wszystkim w zachodniej i południowej części miasta. Lasy RDLP należą do Nadleśnictwa Podanin, Obręb Podanin. Występują one na północ od Studzińca, niewielki skrawek na północ od J. Strzeleckiego oraz w południowej części miasta po obu stronach torów do Poznania. Są to lasy w całości zaliczane do ochronnych – jako lasy w miastach (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej Dz. U. z 1992 r. nr 67 poz. 337).

W rejonie J. Strzeleckiego i Karczewnik występują siedliska boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego. W borze mieszanym świeżym przewagę stanowią drzewostany sosnowe z dębem i bukiem w domieszce. W lesie mieszanym świeżym udział drzew liściastych i iglastych jest mniej więcej jednakowy. Lasy na południe i wschód od J. Karczewnik charakteryzują się słabszymi siedliskami boru świeżego, sporadycznie boru suchego i boru mieszanego świeżego. Drzewostany tworzy głównie sosna z domieszką brzozy. Lasy te są lasami masowego wypoczynku dla ludności Chodzieży. W okresie grzybobrania są licznie penetrowane przez mieszkańców miasta i okolicznych wsi.

Zieleń miejska jest ściśle związana z działalnością człowieka. Efektem tej działalności z poprzednich pokoleń jest zieleń parkowa (opisana wyżej) oraz zieleń szpalerowa. Do pozytywnych działań człowieka należy zakładanie zieleni osiedlowej, która w Chodzieży zajmuje 10,6% terenów osiedlowych i 2,5% powierzchni całego miasta.

Występująca w mieście zieleń narażona jest na degradację. Najbardziej dotyczy to zieleni szpalerowej wzdłuż ulic i parkowej, położonej przy głównych trasach. Wpływa na to zanieczyszczenie gleby solą i substancjami ropopochodnymi, roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew oraz zanieczyszczenia powietrza spalinami.

1.9. Świat zwierzęcy

Z uwagi na użytkowanie terenów, jednorodną zubożoną szatę roślinną, obszar opracowania cechuje się małą różnorodnością biologiczną i występowaniem pospolitych gatunków zwierząt, o dużych możliwościach przystosowawczych, do silnie przekształconych naturalnych ekosystemów.

Pod względem faunistycznym teren nie przedstawia żadnych większych wartości.

W północnej części przylegającej do dna Pradoliny Toruńsko-Eberswaldziej oraz na jeziorach i stawach występują zwierzęta, a szczególnie, ptaki związane z terenami podmokłymi oraz obrzeżami wodnymi. Występuje tutaj bocian biały, czajka, rycyk, podróżniczek i remiz oraz przelotnie wiele innych gatunków kaczek, gęsi, a także żurawie. Z ssaków wodnych występują piżmaki, bobry, a także wydra.

W lasach i przyległych polach spotykane są dziki, jelenie, sarny i lisy. Z ptaków występują typowe gatunki dla lasów i ogrodów. Spotyka się także ptaki drapieżne, takie jak: myszołowy, jastrzębie, a także przelotnie orla bielika.

Liczna jest fauna bezkręgowców, typowa dla tego rejonu Polski.

2. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓWODRĘBNYCH

2.1. Obszar chronionego krajobrazu

Część miasta Chodzieży, położona na zachód od linii kolejowej Piła-Poznań, obejmująca J. Strzeleckie i J. Karczewnik oraz niewielki skrawek terenu, położony na północ od Studzieńca, wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

Obszar ten został ustanowiony rozporządzeniem nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 5maja 1998 roku w sprawie ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu w woj. piłskim (Dz. Urz. Woj. Pil. Nr 13, poz. 83) oraz Uchwałą Nr IX/56/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pilez dnia31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Nr 11, poz. 95). Jednocześnie nie obowiązują go zapisy Rozporządzenia Nr25/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 października 2007 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 170, poz. 3714), ponieważ stwierdzona została nieważność aktu wyrokiem WSA w Poznaniu IV SA/Po 744/10. W związku z powyższym nie ma szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony na tym terenie.

Obszary chronionego krajobrazu stanowią tereny wyróżniające się krajobrazowo, o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem oraz ze względu na istniejące korytarze ekologiczne.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” obejmuje przede wszystkim równinne tereny dna pradoliny, do której obustronnie przylegają wzgórza morenowe między innymi w okolicy Chodzieży. Charakterystyczne są strome zbocza tych wzniesień opadających w pradolinę. Panującymi krajobrazami są krajobrazy łąkowo-polno-osadnicze oraz fragmenty jeziorno-leśno- łąkowe w okolicach Chodzieży. W samej pradolinie Noteci zdecydowanie przeważa ekosystem łąkowy, tzw. nadnoteckie łągi, mające szczególne znaczenie dla rolniczej gospodarki hodowlanej. Na wyżej położonych wzniesieniach morenowych występują fitocenozy leśne z przewagą drzew liściastych. Nie brakuje również drzewostanów z sosną, jako gatunkiem panującym. Najwięcej jest ich w kompleksie leśnym na zachód od Chodzieży.

Obszar chroniony „Dolina Noteci” w części obejmuje tereny miasta o powierzchni 105 ha.

2.2. Obszary Natura 2000 (poza granicami miasta Chodzieży)

W bezpośredniej bliskości północnych krańców miasta Chodzieży znajdują się tereny objęte dwoma formami ochrony przyrody –obszarem ptasim Natura 2000 Dolina

Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego (PLB300001) oraz obszarem siedliskowym Natura 2000 Dolina Noteci (PLH300004).

Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego (PLB300001) to obszar o powierzchni 32672,06 ha, obejmujący swym zasięgiem województwo wielkopolskie i kujawsko-pomorskie. Obszar obejmuje pradolinę rzeczną o zmiennej szerokości od 2 do 8 km, która ma tu przebieg równoleżnikowy. Od północy obszar graniczy z wysoczyzną Pojezierza Krajeńskiego - maksymalne deniwelacje pomiędzy dnem doliny, a skrajem wysoczyzny dochodzą tu do 140 m. Od południa pradolina jest ograniczona piaszczystym Tarasem Szamocińskim, zajęтым w znacznej mierze przez lasy, stykającym się z krawędzią Pojezierza Chodzieskiego. Znaczne części pradoliny zostały zmeliorowane i prowadzona jest na nich gospodarka łąkowa. W kilku miejscach pradoliny założono stawy rybne, na których prowadzona jest intensywna hodowla ryb – stawy Antoniny, Smogulec, Ostrówek, Występ i Ślesin. Zachodnia część pradoliny, objęta przez obszar, jest obecnie doliną Noteci. Część wschodnia jest doliną żeglownego Kanału Bydgoskiego, wybudowanego w końcu XVIII w., łączącego dorzecza Odry i Wisły.

Dolina Noteci (PLH300004) to obszar o powierzchni 50531,99 ha, obejmujący swym zasięgiem województwo wielkopolskie i kujawsko-pomorskie. Obszar obejmuje fragment doliny Noteci między miejscowością Wieleń, a Bydgoszczą. Obszar jest w dużej części zajęty przez torfowiska niskie, z fragmentami zalewowych łąk i trzcinowisk, z enklawami zakrzewień i zadrzewień. Na zboczach doliny znajdują się płaty muraw kserotermicznych. W okolicach Goraja, Pianówki i Góry oraz Ślesina występują kompleksy buczyn i dąbrów, w tym m. in. siedlisk przyrodniczych: ciepłolubnej dąbrowy i mieszanych lasów zboczowych. Teren przecinają kanały i rowy odwadniające. Liczne są starorzecza i wypełnione wodą doły potorfowe. Miejscami występują rozległe płaty łągów. Łąki są intensywnie użytkowane.

2.3. Pomniki przyrody

Zgodnie z informacją zawartą w Geoserwisie prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, na terenie miasta Chodzieży ochroną objęte są następujące twory przyrody uznane za pomniki:

grupa drzew:– 4 buki pospolite, o obw. na wys.1,30 m: 476 cm, 375 cm,338 cm, 347 cm, wys. 18-21 m rosnące w parku przy Pałacyku Myśliwskim Karczewnik (Uchwała Nr XXXIV/284/09 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 101, poz. 1574 z 3 czerwca 2009 r.)

2.4. Ochrona wód podziemnych

Miasto Chodzież znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 „Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka”. Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, zakwalifikowany do obszarów najwyższej ochrony (ONO).

2.5. Lasy ochronne

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 788 z późn. zm.) obejmuje się ochroną grunty leśne, ograniczając przeznaczanie ich na cele nieleśne lub nierolnicze.

Lasy ochronne

Lasy zlokalizowane na terenie miasta w całości są lasami ochronnymi, występującymi jako lasy w granicach administracyjnych miast. Ich funkcją jest spełnianie zadań ogólnospołecznych, a zwłaszcza glebochronnych, wodochronnych, klimatycznych, rekreacyjno-zdrowotnych i estetyczno-krajobrazowych. Produkcja surowca drzewnego w tych lasach powinna być prowadzona w sposób zapewniający spełnianie przede wszystkim głównej funkcji, do jakiej są one przeznaczone bądź trwale, bądź w określonym czasie.

2.6. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych

W granicach miasta Chodzieży, zlokalizowane jest złożo kopaliny pospolitej o nazwie „Chodzież Fabryczna” (nr złoża: IB 2241). Według stanu na rok 2016 złożo jest nieaktywne a kierunek rekultywacji określono jako wodny (głębokość od 0,2 m do 8,0 m).

Zwykłe wody podziemne (słodkie) znajdują się w zbiornikach o różnej wartości gospodarczej. Najbardziej zasobne, tworzące się w skałach o dużej przepuszczalności i dostatecznym zasilaniu wodami infiltracyjnymi, wyróżniono jako tzw. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP).

Obszar miasta Chodzieży położony częściowo jest w zasięgu czwartorzędnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 o nazwie Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka (Noteć). Jest to zbiornik porowy, objęty najwyższą ochroną ONO. Średnia głębokość zbiornika wynosi 30 m, a jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 400 tys. m³/dobę.

3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE MIASTA CHODZIEŻY

Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ustawy z dnia z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840).

Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ochronę: zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

3.1. Obszary objęte ochroną dóbr kultury

W granicach miasta Chodzieży występują obszary chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.2. Położenie geograficzne

Chodzież – miasto położone na Wysoczyźnie Chodzieskiej, na wysokości 60-90 m n.p.m., pięknie położone wśród wysokich wzgórz morenowych, na skraju

większych kompleksów leśnych, nad trzema jeziorami: Miejskim, Karczewnik i Strzeleckim, w sąsiedztwie doliny rzeki Noteci. Chodzież należy do najładniej położonych miast w Wielkopolsce. Jest ważnym węzłem drogowym i kolejowym.

3.3. Historia

Istnieją różne hipotezy na temat genezy nazwy Chodzież. Ponieważ wszystkie zapisy od początku XIX w. podają brzmienie Chodziesz, być może wywodzi się ona od imienia Chodziech lub Chociebor, które mógł nosić pierwszy właściciel lub założyciel wsi. Inna hipoteza wywodzi nazwę Chodzieży od czeskich chodów, czyli księżęcych stróżówleśnych.

O najdawniejszym osadnictwie w okolicach Chodzieży świadczy, odkryty przy ul. Słonecznej, kurhan ziemny z epoki neolitu (2000 lat p.n.e.). Najistotniejsza dla powstania i rozwoju Chodzieży była bliskość Ujścia. Gród ujski wzmiankowany od 1109 r., posiadał ważne znaczenie strategiczne, a po utworzeniu kasztelani – także administracyjne. W literaturze podkreśla się zależność jaka istniała między Ujściem, a powstającą osadą Chodzież.

- 1404 r. – w źródłach historycznych pojawia się pierwsza wzmianka o wsi Chodzież. W okresie wczesnego średniowiecza jednym ze szlaków handlowych o doniosłym znaczeniu był trakt z Gniezna do Ujścia, przy trakcie tym powstała Chodzież – osada o metryce zapewne starszej niż pierwsza pisemna o niej wzmianka.
- 1434 r. – król Władysław Jagiełło zezwolił Trojanowi z Łekna, z rodu Pałuków, na lokację miasta Chodzieży na prawie magdeburskim. Miasto usytuowane na północ od wsi i zamku, zostało obdarzone przywilejem organizowania cotygodniowego targu oraz jednego w ciągu roku jarmarku.
- 1450 r.– Trojan z Łekna zawarł układ z wdową po swoim synu Maternie–Synochą z Jarogniewskich, na mocy którego otrzymała ona miasto i wieś Chodzież.
- 1458 r.– Chodzież dostarczyła na wyprawę malborską 2 pieszych, liczbę niewielką w porównaniu z Ujściem (10 pieszych), Rogoźnem (15 pieszych) czy pobliskim Margoninem (6 pieszych).
- poł. XV w.– Chodzież była miastem prywatnym, należała do rodu Pałuków-Łekińskich, a następnie do rodziny Potulickich. Władzę zwierzchnią nad miastem sprawował jego właściciel, ograniczała się ona przeważnie do zatwierdzania wójta, burmistrza i rajców miejskich, po wybraniu ich przez mieszczan. Miasto miało więc dużą samodzielność. Zgodnie z zasadami prawa magdeburskiego miastem zarządzał burmistrz z rajcami miejskimi oraz wójt z ławnikami. Burmistrz wybierany był corocznie po święcie Trzech Króli, czyli po 6 stycznia. Chodzież nie posiadała ratusza, posiedzenia rady miejskiej odbywały się w domach prywatnych.
- 1482 r.– poświęcony został kościół p.w. św. Trójcy. Kościół wraz z przylegającym cmentarzem usytuowany był w okolicy skrzyżowania obecnych ulic Wojska Polskiego i Zygmunta Krasińskiego.
- k. XV w. – przy kościele św. Trójcy został założony szpital, czyli przytułek dla starców,

- ok. 1530 r. – ówczesny właściciel miasta, Piotr Potulicki, przekazał kościół parafialny protestantom.
- 1540 r. – potwierdzenie przywileju lokacyjnego przez króla Zygmunta Starego. Chodzież uzyskała pozwolenie na organizowanie dwóch jarmarków rocznie.
- 1553 r. – zachowany odcisk pieczęci miejskiej - przedstawia fragment murów z trzema wieżami oraz bramą, której skrzydła są otwarte ukazując kratę. W otoku pieczęci napis: „Sigillum Oppidi Chodiesz 1553”.
- 1589 r. – Reformacja nie przybrała w Chodzieży większych rozmiarów, również właściciele miasta powrócili do katolicyzmu, kościół parafialny wrócił do katolików.
- k. XVI w. – Chodzież posiadała ok. 600 mieszkańców.
- 1648 r. – dobra chodzieskie wraz z miastem Chodzież zostały sprzedane przez Piotra Potulickiego rodzinie Grudzińskich.
- 1656 r. – na zaproszenie Grudzińskich przybyli do Chodzieży, ze spalonego miasta Leszna, niemieccy tkacze. Osiedlili się na północ od centrum tworząc zaczątek nowej ulicy nazwanej później „Nowe Miasto”, a następnie „Pod Lipami”.
- 1667 r. – źródła historyczne wzmiankują kościół p.w. św. Barbary – wzniesiony dla katolickich Niemców mieszkających w Chodzieży; kościół był usytuowany „na górach w Chodzieżu”, czyli na Przedmieściu Poznańskim (obecnie teren Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Stefana Żeromskiego).
- poł. XVII w. – Chodzież posiadała ok. 800 mieszkańców.
- 1688 r. – pożar kościoła p.w. św. Trójcy, niszczone kościół został wkrótce odbudowany.
- 1690 r. – pożary i wojny szwedzkie dokonały dużych zniszczeń – źródła historyczne podają, że w mieście pozostało tylko 10 domów, a 170 to domostwa spalone lub opuszczone.
- pocz. XVIII w. – po okresie wielkiej zarazy, która w latach 1709-1710 ogarnęła całą Wielkopolskę, do Chodzieży napłynęła druga fala ludności emigracyjnej. Przybysze, głównie sukiennicy, osiedlili się na terenie Nowego Miasta (obecna ul. Tadeusza Kościuszki) - powstało osiedle tkaczy.
- 1713 r. – źródła historyczne wzmiankują, że podczas pożaru spaliły się żydowskie domy – dokładny czas powstania dzielnicy żydowskiej nie jest znany, synagoga usytuowana była u zbiegu obecnych ulic: Józefa Raczkowskiego i Zamkowej.
- 1754 r. – w czasie pożaru spłonął kościół farny oraz duża część miasta.
- 1765 r. – według spisu ludności przeprowadzonego przez właściciela Chodzieży, Zygmunta Grudzińskiego, w Chodzieży mieszkało ok. 2000-2500 osób – byli to Polacy, Niemcy i Żydzi.
- 1772 r. – regularna komunikacja dyliżansowa i pocztowa z Chodzieży do Piły oraz przez Margonin, Kcynię i Szubin do Bydgoszczy.
- 1773 r. – po I rozbiórce Polski Chodzież znalazła się w granicach państwa pruskiego. Początkowo granicę zaboru pruskiego wyznaczono na rzece Noteci, jednak Prusacy starali się włączyć pod swoje panowanie jak największy obszar, dlatego też przesuwali linię graniczną aż

- sześciokrotnie na południe. W ten sposób Chodzież weszła w skład państwa Pruskiego, w tzw. trzeciej fazie ustalania granicy.
- 1774 r. –wzniesiono kościół ewangelicki, drewniany, usytuowany na terenie osiedla tkaczy na Nowym Mieście.
- 1780 r. –pożar nowo wybudowanego kościoła ewangelickiego.
- 1798 r. –pożar kościoła p.w. św. Trójcy – zniszczony kościół nie został już odbudowany.
- XVIII w. – w Chodzieży najliczniejsze były cechy: sukienniczy (40% ogółu rzemieślników) i piwowarski, poza tym istniało ponad 30 rzemieślniczych specjalności – spotykamy m.in. piekarzy, budowniczego organów, tabacznika, złotnika. Inteligencja w mieście była reprezentowana przez: lekarza, aptekarza, nauczyciela, pisarza miejskiego, muzyka kościelnego i księży miejscowych kościołów.
- 1805 r. – sukiennicy chodziescy sprowadzili z Berlina pierwsze maszyny do tkania i czesania sukna.
- 1806 r., 1812 r. – przemarsze wojsk napoleońskich spowodowały znaczne zniszczenia.
- 1812 r. – w Chodzieży było 168 domów, w tym 162 drewniane, a tylko 6 murowanych, 85 placów budowlanych było pustych.
- 1815 r. – po utworzeniu Królestwa Kongresowego Chodzież pozostała w granicach Prus. Niekorzystna sytuacja gospodarcza skłoniła wielu tkaczy do opuszczenia Chodzieży, przenieśli się oni m. in. w rejon Łodzi, gdzie w tym czasie rozwijał się przemysł włókienniczy.
- 1822 r. – źródła historyczne podają, że w Chodzieży było w tym czasie 16 szynków, 6 karczmi, 2 zajazdy i jedna jadłodajnia.
- 1829 r. – budowa nowego kościoła ewangelickiego. Kościół konstrukcji szachulcowej wzniesiono na miejscu poprzedniej zniszczonej świątyni.
- 1830 r. – rodzina Grudzińskich sprzedaje Chodzież, na przestrzeni XIX w. właściciele często się zmieniają.
- 1840 r. – budowa murowanej dzwonnicy przy kościele parafialnym, dzwonnica została wzniesiona na miejscu starszej drewnianej, zniszczonej w czasie wielkiego pożaru miasta w 1838 r.
- 1848-1886 r. – właścicielem Chodzieży wraz z częścią dóbr chodzieskich był Otton Koenigsmarck.
- 1854 r. – Otton Koenigsmarck sprzedał zniszczony zamek chodzieski kupcom niemieckim Ludwikowi Schnorrowi i Hermanowi Mullerowi z Frankfurtu nad Odrą.
- 1855 r. – na terenie zamku kupcy wybudowali fabrykę fajansu, która stała się wkrótce podstawą rozwoju gospodarczego Chodzieży; współwłaścicielem fabryki został Fryderyk Schweiger.
- 1886 r. – założono Plac Sedański (obecnie 3 Maja) z restauracją i salą widowiskową.
- 1879 r. – uruchomiono linię kolejową Poznań-Chodzież-Piła, wpłynęło to pozytywnie na rozwój gospodarczy miasta.
- 1895 r. – fabryka fajansu została zakupiona przez saską firmę Annaburger Steingutfabrik. 1897 r. – nastąpił dalszy rozwój przemysłu ceramicznego – utworzono fabrykę porcelany. 1900 r. – rozpoczęła pracę gazownia miejska, miasto otrzymało oświetlenie gazowe.

1919 r. – na mocy postanowień Traktatu Wersalskiego Chodzież znalazła się w granicach Polski.

W okresie międzywojennym Chodzież była ważnym ośrodkiem administracyjnym na pograniczu polsko-niemieckim. Miasto miało charakter robotniczy, związany z rozwojem fabryki fajansu i porcelitu.

3.4. Analiza historycznego rozwoju układu przestrzennego Chodzieży

W okresie wczesnego średniowiecza, lesistą, pełną jezior i błot krainę, należąca do najsłabiej zaludnionych regionów Wielkopolski, przecinały szlaki handlowe wiodące z głównych ośrodków administracyjnych na Pomorze Zachodnie. Jednym ze szlaków o pierwszorzędym znaczeniu, w okresie wczesnego średniowiecza, był trakt z Gniezna do Ujścia. Szlak Gniezno- Ujście przebiegał w rejonie Chodzieży przez Margonin-Pietronki-wieś Rataje. Wśród bagien Jeziora Miejskiego wzniesiono chodzieski zamek. Zamek został wzniesiony jako obronna warownia dla utrzymania bezpieczeństwa, przebiegającego w okolicy traktu handlowego. W najstarszej części zespołu budynków fabryki porcelitu (Zakład nr 2), zbudowanej w XIX w. na ruinach zamku zachowały się ostrosłupowe okna, a przy budowie komina fabrycznego natrafiono na fundamenty zamkowej baszty. W czasach budowy zamku (XIV w.) stan wody w jeziorze był na tyle wysoki, że woda sięgała do murów zamkowych i wraz z moczarami stanowiła naturalną linię obronną. Ludność, która miała bronić zamku i wykonywać prace służebne, osiedlała się na przyległych wzgórzach otaczających zamek od strony północno-zachodniej. Stąd też postępował proces zabudowy przestrzennej Chodzieży. Ówczesna wieś, z okresu przed lokacją, zajmowała niewielki teren w rejonie dzisiejszych ulic: Zamkowej i Bocznej. Wrzcionowaty układ tych ulic nasuwa wniosek o istnieniu wsi o owalnie wydłużonym kształcie.

Założone w 1434 r. miasto Chodzież rozbudowało się na północny-zachód od osady i zamku. Zabudowania przedlokacyjnej osady kończyły się przy ul. Piekary – dalej były pola, na których w pewnej odległości usytuowany został kościół. Proboszcz kościoła wzmiankowany był w źródłach historycznych już w 1409 r. – informacja ta świadczy zatem o wcześniejszej, XIII- wiecznej metryce chodzieskiego kościoła parafialnego.

Wolną przestrzeń między osadą a kościołem wykorzystano na wykreślenie rynku, który stał się ośrodkiem tworzącego się miasta. Labirynt uliczek, powstałych na wzgórzach między rynkiem a wsią (ul. Garncarska, Mała, Ślusarska), zamieszkiwała ludność rzemieślnicza, która nie znalazła miejsca bliżej rynku. Zabudowa miasta lokacyjnego ograniczała się właściwie do szeregu domów w pierzejach rynkowych i ulicach wylotowych. Przy samym rynku większą część zachodniego bloku zajmował kościół parafialny wraz z otaczającym go cmentarzem; układ taki wskazuje na przykład „ecclesia forensis”, jaki znany jest z miast Sierakowa i Skwierzyny. W tym czasie też wytyczono ulicę Rynkową – dzisiejszą ul. Sienkiewicza – prowadzącą przez ulicę Polną (obecną Jagiellońską) do Oleśnicy i dalej do Ujścia. Zapis w księdze miejskiej z 1601 r. podaje, że był przy tej ulicy gościniec dla podróżnych. W miarę rozwoju miasta, rynek, będący głównie placem targowym stał się zbyt ciasny. Władze miejskie postanowiły go odciążyć, wytyczono dla handlu drobiem, warzywami i nabiałem Mały Rynek – zwany też Rynkiem Nowym lub Maślany, obecnie Plac Kopernika.

Szczupłość założenia lokacyjnego, skupionego wokół rynku, spowodowała większy rozkwit przedmieść. Na przestrzeni XVII w. powstała ulica początkowo zwana

Na Górach, później Przedmieściem Poznańskim (obecna ul. Stefana Żeromskiego). Nazwa Przedmieście Poznańskie wywodziła się od drogi prowadzącej przez Stróżewo, Wyszyń i Ryczywół do Poznania. Miasto posiadało bramy, z których „Oleśnicka” stała zapewne u zbiegu ulic: Stefana Żeromskiego i Jagiellońskiej, nie posiadała ona większego znaczenia obronnego, ponieważ murów obronnych Chodzież nigdy nie posiadała. Zabudowania miasta w XVII wieku kończyły się przy ul. Gołębiej, gdzie dla Niemców - katolików został wzniesiony kościół p.w. św. Barbary (teren dzisiejszego Liceum Ogólnokształcącego), kościół otaczał niewielki cmentarz. Kościół, który był budowlą drewnianą z szachulcową wieżą został zniszczony przez huragan w 1818 r., cmentarz natomiast został sprzedany miastu w 1910 r. dla wybudowania gimnazjum.

Dalszy rozwój przestrzenny Chodzieży łączy się z przybyciem do miasta, w 2 poł. XVII i na początku XVIII w., dużej liczby nowej ludności, głównie tkaczy i sukienników. Osiedlili się oni na pustym polu, na zachód od centrum miasta. Przybysze wytyczyli nową ulicę – obecna ul. Tadeusza Kościuszki, zwaną początkowo „Nowe Miasto”, a następnie „Pod Lipami”. Była to wyjątkowo, jak na owe czasy, szeroka ulica, podzielona na trzy pasy dwoma rzędami drzew lipowych. Pierzeje ulicy podzielono na równe, wąskie i długie działki, które zabudowano według jednolitego schematu. Dom mieszkalny, parterowy, zwrócony szczytem do ulicy – mieszczący najczęściej część handlową na parterze i część mieszkalną na poddaszu; w tylnej części domu znajdowały się izby mieszkania, kuchnia oraz warsztat rzemieślniczy. Obok domu znajdował się wjazd z ulicy na podwórze, za którym usytuowany był ogród. Tutaj również stał drewniany niewielki budynek gospodarczy zwany lamusem, pełniący rolę magazynu surowców, wyrobów gotowych oraz domowego browaru. Bryły domów tkaczy były jednakowe, jedynie starano się je odróżniać odmiennym zwieńczeniem szczytu. Materiały budowlane to: cegła, glina, kamienie polne, trzcina i drewno; domy wznoszono najczęściej techniką szachulcową.

Przy nowej ulicy postawiono również ratusz oraz kościół ewangelicki. Pierwszą drewnianą świątynię wzniesiono w 1774 r., usytuowana ona była u zbiegu obecnych dwu jezdni ul. Tadeusza Kościuszki. W czasie pożaru w 1780 r. została ona zniszczona, a w 1820 r. rozebrana. W 1829 r. wzniesiono w konstrukcji szachulcowej nowy kościół, który w latach 50-tych XX w., z powodu złego stanu zachowania, został rozebrany. Usunięcie kościoła pozbawiło ul. Tadeusza Kościuszki ważnego akcentu urbanistycznego, stanowił on bowiem zamknięcie alei lipowej, będącej osią założenia.

Drugie przedmieście, poza obrębem miasta średniowiecznego, z analogiczną zabudową wzniesioną przez przybyłych tkaczy i sukienników, usytuowane zostało we wschodniej części obecnej ulicy Wojska Polskiego. Przedmieście rozpoczynało się za stojącym, w okolicy obecnego skrzyżowania ulic: Zygmunta Krasińskiego i Wojska Polskiego, kościołem p.w. św. Trójcy. Kościół ten wzniesiony w 1482 r. z fundacji mieszczan został zniszczony podczas pożaru w 1688 r., po odbudowie został ponownie zniszczony przez pożar w 1798 r. i nie był już odbudowany.

Przy drodze z rynku do zamku, na terenie części dawnej wsi, usytuowana była dzielnica żydowska. Dokładna jej lokalizacja jest trudna obecnie do ustalenia, w przybliżeniu jej położenie określała synagoga, stojąca do 1940 r. przy zbiegu ulic: Józefa Raczkowskiego i Zamkowej. Czas powstania dzielnicy żydowskiej nie jest znany, wiadomo tylko ze źródeł historycznych, że w czasie pożaru w 1713 r. spaliły się domy żydowskie.

3.5. Charakterystyka historycznej zabudowy Chodzieży

Dobrze zachowany rynek miasta średniowiecznego pozostał i stanowi obecnie centrum Chodzieży. W zachodniej pierzei rynku usytuowany jest najstarszy zabytek Chodzieży – kościół parafialny p.w. św. Floriana – wzniesiony zapewne z fundacji założyciela miasta, Trojana z Łekna, w 1 poł. XV w., po pożarach w 1668 i 1754 r. odbudowany. Trzon jednonawowego kościoła stanowią późnogotyckie mury z XVII w., na zewnątrz oszkarpowane. Po odbudowie w 1755 r. kościół otrzymał późnobarokowy wystrój architektoniczny elewacji, dobudowano również barokowe kaplice boczne. Kościół posiada też zachowane bogate barokowe i rokokowe wyposażenie wnętrza. Przy kościele od strony rynku wznosi się późnoklasycystyczna dzwonnica, wzniesiona w 1840 r. Dzwonnica jest budowlą murowaną, na rzucie kwadratu, czterokondygnacyjną, zwieńczoną metalowym hełmem z iglicą. Kościół oraz dzwonnica stanowią najważniejsze dominanty wysokościowe miasta.

Wyjątkowym akcentem architektonicznym, w historycznej zabudowie Chodzieży, jest zespół domów dawnych tkaczy przy ul. Tadeusza Kościuszki oraz wschodniej części ul. Wojska Polskiego. Charakterystyczne dla tego typu zabudowy wąskie i bardzo głębokie parcele zostały zachowane w południowej pierzei ul. Wojska Polskiego, pozostałe parcele zostały skrócone i w głębi wzniesiono nowe realizacje architektoniczne, niekiedy nie uwzględniające skali i charakteru otaczającej zabudowy.

Zachowane domy tkaczy, wzniesione na przełomie XVIII/XIX w., reprezentują typ szczytowo ustawionego do ulicy, parterowego domu, o szachulcowej konstrukcji ścian – obecnie ściany są otynkowane lub wymienione na całkowicie murowane. Domy nakryte są dachami dwuspadowymi, szczyty niekiedy z ozdobnie wygiętymi krawędziami. Domy usytuowane są w zwartym układzie, z bramą przejazdową, oddzielającą sąsiednie budynki mieszkalne. W głębi działki znajdowały się budynki gospodarcze tzw. lamusy tkackie. Obecnie zachowany jedyny lamus tkacki przy ul. Dworcowej, nie posiada historycznego powiązania z domem tkacza. Zespół domów tkaczy przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wojska Polskiego należy do najciekawszych obiektów tego rodzaju w Wielkopolsce.

Na Rynku oraz na przyległych uliczkach starego miasta zachowana jest licznie historyczna zabudowa mieszkalna z k. XIX w. i pocz. XX w. Zabudowa w tej części miasta jest w układzie zwartym, kalenicowym względem ulicy. Dominuje typ niskiej jednopiętrowej kamienicy czynszowej, z bramą przejazdową, prowadzącą na niewielkie podwórze gospodarcze. Elewacje frontowe ozdobione są często prostym detalem architektonicznym z secesyjnymi motywami; secesyjna dekoracja występuje również w zdobieniach balkonów oraz w zachowanej stolarce drzwiowej. Przykłady szczególnie bogato opracowanych elewacji secesyjnych kamienic znajdują się przy ul. Kościelnej 3 – geometryczne motywy secesyjne oraz przy ul. Zygmunta Krasińskiego 15 – secesyjne motywy roślinne. W historycznej zabudowie mieszkalnej Chodzieży zachowane są również domy z eklektycznym detalem architektonicznym oraz skromne, parterowe domy, nakryte wysokim dachem dwuspadowym, z pokryciem dachówką ceramiczną, elewacje ozdobione są prostym detalem: opaski, gzymsy, wsporniki. Tego typu obiekty występują w wielu miejscach Chodzieży. Licznie zachowane są przy ul. Zygmunta Krasińskiego i ul. Stefana Żeromskiego. Często zachowana została oryginalna, niekiedy bogato zdobiona stolarka okienna i drzwiowa, witryny, balkony, drewniane werandy oraz ciesielskie dekoracje szczytów.

W historycznej zabudowie Chodzieży, obok zwartej zabudowy mieszkalnej, występują również wille miejskie otoczone niewielkimi ogrodami. Bardzo dobrze zachowane przykłady tego typu architektury występują przy ul. Adama Mickiewicza.

Ulica ta została wytyczona w XIX w., władze pruskie pobudowały przy niej wille dla urzędników magistratu i starostów. Wille usytuowane są również na osi ul. Adama Mickiewicza – w zachodniej części ul. Ignacego Jana Paderewskiego (siedziba Urzędu Miejskiego) oraz przy ul. Wiosny Ludów. Wille wzniesione na przestrzeni 1900-1910 r., posiadają podobny charakter architektoniczny. Zwarta bryła o zróżnicowanej wysokości, złożona z części parterowej oraz części piętrowej, nakryta jest wysokim mansardowym lub dwuspadowym dachem z pokryciem dachówką ceramiczną. Często występują secesyjne elementy dekoracyjne – falista linia gzymsu czy balkonu, łuki, motywy roślinne. Niektóre wille posiadają drewniane, snycersko zdobione werandy oraz ciesielskie, artystyczne zdobienia konstrukcji szczytów. Przeważnie zachowana została również oryginalna, dekoracyjna stolarka okienna i drzwiowa.

W krajobrazie architektonicznym Chodzieży należy również zaakcentować zachowane historyczne zespoły, położone poza centrum miasta. Należy do nich zespół Szkoły Podstawowej nr 1 wraz z salą gimnastyczną – reprezentującą stylizowany neogotyck z 1903 r. oraz zespół sanatoryjny – obecnie Wielkopolskie Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii. Sanatorium zostało wzniesione z funduszy Kasy Emerytalnej Pracowników Kolejowych w 1927 r. Monumentalny gmach, w stylowej szacie neobarokowej, usytuowany jest w lesie, w południowo- zachodniej części miasta. Do zabytkowych zespołów w Chodzieży należy również zespół dworski tzw. „Straszny Dwór” przy ul. Ujskiej 45, położony malowniczo nad brzegiem Jeziora Strzeleckiego. Założenie wzniesione w latach 1920-1925 dla właściciela fabryki fajansu Stanisława Mańczaka składa się z głównego budynku mieszkalnego – zaprojektowanego na rzucie dwóch krzyżujących się prostokątów, z dwukondygnacyjną wieżą i podcieniem wspartym na filarach. Układ uzupełniają: budynek kręgielni i dwa budynki gospodarcze.

W Chodzieży znajdują się obecnie dwa dawne cmentarze, usytuowane w zachodniej części miasta – przy ul. Ujskiej. Zabytkowy cmentarz ewangelicki, założony ok. 1820 r. Na terenie cmentarza znajduje się kaplica z 2 poł. XIX w., murowana z cegły, z neogotyckimi elementami dekoracyjnymi. Cmentarz ewangelicki sąsiaduje od wschodu z parafialnym cmentarzem rzymsko- katolickim. Cmentarz katolicki założony na przełomie XVIII/XIX w., objęty jest obecnie ochroną konserwatorską. Cmentarz posiada regularny charakter rozplanowania. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1898 r. Na terenie cmentarza znajduje się kaplica z 2 poł. XIX w. oraz 450 nagrobków z 1 poł. XX w. Wśród dobrze zachowanego drzewostanu występują drzewa o cechach pomnikowych, aleje brzozone oraz tuje w szpalerach.

Drugi cmentarz ewangelicki na terenie Chodzieży znajdował się przy ul. Świętokrzyskiej. Założony w poł. XIX w. obecnie jest całkowicie zniszczony, nagrobki oraz drzewostan zostały usunięte. Cmentarz żydowski znajdował się natomiast na tzw. Górze Żydowskiej – ul. Jana Kochanowskiego, Władysława Jagiełły i Mańczaków. Założony ok. 1688 r. na powierzchni 2.5 ha, stanowi obecnie teren boiska szkolnego i zabudowy jednorodzinnej. Nagrobki zostały usunięte, z dawnego drzewostanu zachowane okazałe dęby i lipy.

3.6. Ocena wartości krajobrazu kulturowego

Współczesna Chodzież posiada dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny, układ jest rozczłonkowany i niejednorodny, odzwierciedlający fazy rozwoju miasta. Obszarem o znaczących uwarunkowaniach historycznych jest obszar miasta

lokacyjnego oraz teren trzech przedmieść: najstarszego „Poznańskiego” – obecna ul. Stefana Żeromskiego, „Nowego miasta” – osiedle tkaczy przy ul. Tadeusza Kościuszki oraz przedmieście przy wschodniej części ul. Wojska Polskiego, następnie teren dawnego zamku (teren b. fabryki porcelitu) i usytuowanej obok zamku wsi. To założenie urbanistyczne miasta z XVIII w. wpisane jest do rejestru zabytków pod numerem A98 decyzją z dnia 17.03.1956 r. Granica zabytkowego układu urbanistycznego przebiega na tyłach zabudowy północnych pierzei ul. Wojska Polskiego, Rynku i ul. Tadeusza Kościuszki, następnie skręcając na południe przebiega ulicą Karola Marcinkowskiego do wylotu ul. Stefana Żeromskiego, przechodząc w ulicę Jana Kochanowskiego, od której granica odbija prostą linią na wschód, dochodzi do ul. Mańczaków i obejmuje teren b. fabryki porcelitu – miejsce lokalizacji średniowiecznego zamku, następnie przecina ul. Grudzińskich i prostą linią, skręcając nieznacznie na południe, dochodzi do drogi nad Jeziorem Miejskim, która stanowi zamknięcie układu zabytkowego od strony wschodniej.

Zabudowa starego miasta składa się głównie ze szczytowych XVIII- i XIX-wiecznych domów tkaczy, kamienic o wielkości i formach typowych dla architektury XIX i 1 połowy XX wieku, budynków użyteczności publicznej oraz kościoła. Na terenie objętym ochroną występuje kilka elementów dewaloryzujących, do których należą współczesne pawilony handlowe oraz wielopiętrowe budynki mieszkalne.

Na terenie zabytkowego układu urbanistycznego występują, szczególnie cenne kulturowo, obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków: kościół parafialny p.w. św. Floriana oraz zespół domów tkaczy przy ul. Tadeusza Kościuszki i wschodniej części ul. Wojska Polskiego. Na omawianym obszarze występuje również zachowana stosunkowo licznie historyczna zabudowa mieszkalna, objęta ochroną konserwatorską.

Najcenniejszym obiektem miasta jest kościół rzymsko-katolicki p.w. św. Floriana, powstały w 1755 r. na fundamentach i murach średniowiecznej świątyni. Domy tkaczy stanowią najliczniejszą grupę obiektów miasta Chodzieży, wpisanych do rejestru zabytków i są równocześnie elementem charakterystycznym tego miasta. Na terenie miasta Chodzieży do rejestru zabytków wpisany jest także 1 cmentarz ewangelicki. Bardzo cennym akcentem zabytkowym miasta są pozostałości zamku średniowiecznego, do niedawna wkomponowane w mury fabryki fajansu i porcelitu przy ul. Grudzińskich.

3.7. Prawna ochrona zabytków

Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego:

- 1) założenie urbanistyczne miasta Chodzieży – nr rej. A – 98 z dnia 17.03.1956r.
- 2) obiekty architektury:
 - a) *Kościół par. p.w. św. Floriana*, 1668 r., 1754 r., nr rej. A – 9/68/3/AK z dnia 04.03.1931 r.,
 - b) *Budynek Sądu Obwodowego, obecnie Sąd Rejonowy* przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10, 1905 r. – nr rej. 200/Wlkp/A z dnia 4.10.2004r.,
 - c) *Budynek produkcyjnej fabryki Porcelany wraz z terenem fabrycznym*, przy ul. Łąkowej 2 – nr rej. 481/Wlkp/A z dnia 21.03.2007r.,
 - d) *Willa secesyjna* przy ul. Adama Mickiewicza 3, ob. szkoła – nr rej. 40/Wlkp/A z dnia 03.10.2000 r.,
 - e) *Dom tkacza* przy ul. Kościelnej 12, nr rej. A – 720 z dnia 12.03.1983r.,

f) *Domy tkaczy przy ul. Tadeusza Kościuszki:*

- Nr 6, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 114 z dnia 02.02.1959 r. (ob.nr596/Wlkp/A),
- Nr 8, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 113 z dnia 02.02.1959 r. (ob.nr616/Wlkp/A),
- Nr 10, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 112 z dnia 02.02.1959 r., (ob. nr 615/Wlkp/A),
- Nr 12, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 111 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 609/Wlkp/A),
- Nr 14, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 116 z dnia 16.04.1959 r. (ob. nr 613/Wlkp/A),
- Nr 16, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 105 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 612/Wlkp/A),
- Nr 18, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 106 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 611/Wlkp/A),
- Nr 20, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 107 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 608/Wlkp/A),
- Nr 22, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 108 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 606/Wlkp/A),
- Nr 24, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 109 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 607/Wlkp/A),
- Nr 26, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 110 z dnia 02.02.1959 r. (ob. nr 610/Wlkp/A),
- Nr 28, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 433 z dnia 24.03.1983 r. (ob. nr 614/Wlkp/A),

g) *Domy tkaczy przy ul. Wojska Polskiego:*

- Nr 30, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 200/999 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 602/Wlkp/A),
- Nr 33, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 201/1000 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 603/Wlkp/A),
- Nr 37, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 203/1002 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 604/Wlkp/A)
- Nr 39, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 202/1001 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 625/Wlkp/A),
- Nr 40, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 204/1003 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 626/Wlkp/A),
- Nr 41, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 207/1006 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 597/Wlkp/A),
- Nr 44, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 205/1004 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 627/Wlkp/A)
- Nr 47, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 727 z dnia 15.06.1992 r. (ob. nr 598/Wlkp/A),
- Nr 48, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 206/1005 z dnia 11.03.1970 r. (ob. nr 599/Wlkp/A)
- Nr 49, XVIII/XIX w. – nr rej. A – 714 z dnia 31.10.1990 r. (ob. m 600/Wlkp/A),

h) *Lamusy tkackie:*

- ul. Dworcowa 7, k. XVIII w. – nr rej. A – 432 z dnia 23.03.1983 r.

(ob. nr 601/Wlkp/A),

- i) *Cmentarz ewangelicki, ok. 1880 r. przy ul. Władysława Jagiełły – nr rej. A – 495 z dnia 15.12.1983 r. (ob. nr624/Wlkp/A).*

Obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Poniższy spis zawiera zarówno obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w ewidencji konserwatorskiej.

1. ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE MIASTA;
2. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW.FLORIANA:
 - a. kościół, mur, 2 poł. XV/1755 r./XIXw.,
 - b. dzwonnica, mur., ok. 1840r.,
 - c. dom katechetyczny, ob. lokal handlowy, mur., ok. 1910r.
 - d. plebania, ul. Kościelna 8,mur.,
 - e. wikarówka – organistówka, ul. Henryka Sienkiewicza 6, ok.1840 r.,przebudowana,
 - f. budynek gospodarczy, ob. Usługi pogrzebowe, ul. Henryka Sienkiewicza 6, mur., pocz. XXw.,
 - g. budynek gospodarczy, ob. Usługi pogrzebowe, ul. Krótka 1, mur.,1911,
 - h. cmentarz przykościelny, XV/XVIw.;
3. KAPLICA BAPTYSTÓW, ob. Zbór Zielonoświątkowców, ul. Jana Kilińskiego 9, mur.,ok. 1906 r.,przebudowana;
4. POZOSTAŁOŚCI MURÓW ZAMKU, mur., 3 ćw. XV m./ pocz. XVIIw.;
5. RATUSZ, ob. dom, ul. Tadeusza Kościuszki 11, mur., 2 poł. XIXw.;
6. STAROSTWO, ob. Urząd Miasta, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 2, mur., 1897 r., odbudowany i przebudowany w 1963r.;
7. WILLA STAROSTY, ob. Starostwo Powiatowe, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 2a,mur., 1897r.;
8. ZESPÓŁ SĄDU OBWODOWEGO, ob. Sądu Rejonowego, ul. Zygmunta Krasieńskiego 8- 10:
 - a. Sąd Obwodowy, mur., 1905r.,
 - b. Więzienie Powiatowe, ob. Prokuratura Rejonowa, mur., 4 ćw. XIX w., przebudowany 1960r.,
 - c. ogrodzenie z dwiema bramami, mur., ok.1905r.;
9. SZPITAL JOANITÓW, ob. Zespół Szpitala Powiatowego, ul. Stefana Żeromskiego 29, mur., k. XIXw.;
10. ZESPÓŁ SANATORIUM KOLEJOWEGO, ob. Wielkopolskie Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii im. Eugenii i Janusza Zeylandów, ul. Strzelecka 32:
 - a. sanatorium, mur., 1925r.,
 - b. budynek gospodarczy I, mur., 1925r.,
 - c. budynek gospodarczy II, mur., 1925r.,
 - d. leżalnia, drewno, ok.1925r.,
 - e. kapliczka Matki Boskiej, ok.1925r.,
 - f. brama wjazdowa, mur., 1925r.;
11. ŻŁOBEK, ul. Juliusza Słowackiego Nr 4, ob. budynek mieszkalny, mur., 1955r.;
12. ZESPÓŁ SZKOŁY Powszechnej, ob. Szkoły PodstawowejNr 1 im. St. Staszica,ul. Stanisława Staszica 19:

- a. szkoła, mur., 1903r.,
 - b. sala gimnastyczna, mur., 1903r.;
13. SZKOŁA tzw. „Mała”, ob. MOPS, ul. Zygmunta Krasińskiego 14, mur., I poł. XIX w.;
 14. SZKOŁA, ob. dom, ul. Ofiar Gór Morzewskich 82, mur., k. XIXw.;
 15. SZKOŁA ROLNICZA, INTERNAT, ob. budynek mieszkalny, ul. Świętokrzyska 2A, mur. ok. 1907 r.;
 16. INTERNAT, ul. Strzelecka 11, mur., 1911r.;
 17. GILDA STRZELECKA, ob. Chodzieski Dom Kultury, ul. Strzelecka 15, mur., pocz. XXw.;
 18. POCZTA, ul. Tadeusza Kościuszki 17, mur., 1893r.;
 19. RESTAURACJA „Wodny Zamek”, ob. Dom, ul. Ujska 43, mur., ok. 1904r.;
 20. ZESPÓŁ REZYDENCJONALNY, tzw. „Straszny Dwór”, ob. Hotel-Restauracja, ul. Ujska 45:
 - a. Rezydencja tzw. Straszny Dwór”, mur./szach., 1904r.,
 - b. budynek gospodarczy, ob. hotel, mur./szach., 1906r.,
 - c. budynek kręgielni, ob. studio rekreacji i odnowy, mur., 1906r.;
 21. ZESPÓŁ PAŁACYKU MYŚLIWSKIEGO, ul. Karczewnik 7:
 - a. pałacyk myśliwski, mur., 1905-10r.,
 - b. park leśny, pocz. XXw.;
 22. ZESPÓŁ FOLWARCZNY KARCZEWNIK Z MŁYNEM:
 - a. młyn, ob. fabryczka mebli, mur., poł. XIXw.,
 - b. biuro folwarku i mieszkanie, ob. dom Nr 2a, mur., poł. XIXw.,
 - c. dom właściciela folwarku, ob. dom Nr 2, mur., poł. XIXw.,
 - d. spichlerz, mur., XIX/XXw.,
 - e. stajnia, ob. dom nr 1 i budynek gospodarczy, mur., 1923r.;
 23. BANK, ob. budynek usługowy, ul. Tadeusza Kościuszki 30, mur., 1908r.;
 24. HOTEL, ob. budynek usługowy, ul. Tadeusza Kościuszki 31, mur., 1895r.;
 25. ZESPÓŁ DWORCA PKP:
 - a. noclegownia, ob. dom, ul. Fabryczna 1, mur., pocz. XXw.,
 - b. dom, ul. Fabryczna 2, mur., pocz. XXw.,
 - c. magazyn, ul. Strzelecka (przy przejeździe kolejowym), mur., pocz. XXw.,
 - d. wodociągowa wieża ciśnień, ul. Fabryczna, mur., 1912r.,
 - e. nastawnia II, ul. Dworcowa, mur., pocz. XX w.,
 - f. nastawnia, ob. dom, ul. Wiejska 3, ok. 1902r.,
 26. ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO PARAFIALNEGO, ul. Władysława Jagiełły:
 - a. kaplica, mur., pocz. XXw.,
 - b. cmentarz katolicki, czynny, XVIII/XIXw.;
 27. ZESPÓŁ CMENTARZA EWANGELICKIEGO, ul. Władysława Jagiełły:
 - a. kaplica, mur., pocz. XXw.,
 - b. cmentarz nieczynny, XIXw.;
 28. CMENTARZ ŻYDOWSKI, nieczynny, ul. Jana Kochanowskiego i Władysława Jagiełły, XVIIw.;
 29. CMENTARZ EWANGELICKI, zlikwidowany, ul. Świętokrzyska, poł. XIXw.;

ul. Boczna

30. DOM Nr 2, mur., 2 poł. XIXw.,
31. DOM Nr 4, mur., 4 ćw. XIXw.,
32. DOM Nr 8, mur., 2 poł. XIXw.,
33. DOM Nr 10, mur., 2 poł. XIXw.,
34. DOM Nr 12, mur., 2 poł. XIXw.,
35. DOM Nr 14, mur., pocz. XXw.,

ul. Bosa

36. DOM Nr 1, mur., poł. XIXw.,
37. DOM Nr 5, mur., ok. 1933r.,
38. DOM Nr 8, mur., 1927 r.,

ul. Grudzińskich (dawniej – ul. Franciszka Buszczaka)

39. ZESPÓŁ DOMU Nr1:
 - a. dom, mur., ok. 1890r.,
 - b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XXw.,
40. DOM Nr 3, mur., k. XIX w., nadbudowany w 1926r.,
41. DOM Nr 6, mur., ok. 1898r.,
42. DOM Nr 8 a-b, mur., ok.1941r.,
43. DOM Nr 9, mur., ok. 1898r.,
44. DOM Nr 10, ob. restauracja, mur., 1915r.,
45. DOM Nr 15, mur./szach., k. XIXw.,
46. DOM Nr 19, mur., ok. 1940 r.,przebudowany,
47. DOM Nr 21, mur., ok. 1898 r.,

ul. Poznańska

48. DOM Nr 22, mur., 1933 r.,
49. DOM Nr 26, mur., ok.1896 r.,

ul. Buczkowska

50. DOM Nr 10, mur., pocz. XXw.,
51. DOM Nr 12, mur., 1 poł. XIXw.,
52. DOM Nr 14, mur., k. XIXw.,
53. DOM Nr 17, mur., k. XIXw.,
54. DOM Nr 22, mur., k. XIXw.,
55. DOM Nr 24, mur., k. XIXw.,
56. DOM Nr 30, mur., XIX/XXw.,
57. DOM Nr 31, mur., k. XIXw.,
58. DOM Nr 32, mur./szach., k. XIXw.,
59. DOM Nr 34, mur., k. XIXw.,

ul. Fryderyka Chopina

60. DOM Nr 6, mur., ok.1920r.,

u l. Ignacego Daszyńskiego

61. DOM Nr 2-4, mur., ok. 1900 r.,

- 62. DOM Nr 5, mur., ok. 1906r.,
- 63. DOM Nr 6-8, mur., XIX/XX w.,
- 64. DOM Nr 9-11, mur., ok. 1902 r.,
- 65. DOM Nr 12, mur., 1909 r.,
- 66. DOM Nr 14, mur., ok. 1910 r.,
- 67. DOM Nr 16, mur., 1907 r.,
- 68. DOM Nr 18, mur., 1908 r.,
- 69. DOM Nr 18a, mur., pocz. XXw.,

ul. Michała Drzymały

- 70. DOM Nr 3, mur., ok. 1935r.,
- 71. DOM Nr 10, mur., ok. 1934 r.,

ul. Dworcowa

- 72. ZESPÓŁ DOMU Nr2:
 - a. dom, mur., ok. 1900r.,
 - b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1900r.,
- 73. DOM Nr 4, mur., k. XIXw.,
- 74. DOM Nr 6, mur., k. XIXw.,

ul. Garncarska

- 75. DOM Nr 1, mur., 1910 r.,
- 76. DOM Nr 3, mur., 1900-10 r.,
- 77. DOM Nr 5, mur., 1900-10 r.,
- 78. DOM Nr 7, mur., 1900-10 r.,
- 79. DOM Nr 9, mur., k. XIXw.,

ul. Gołębia

- 80. DOM Nr 1, mur., 2 poł. XIXw.,
- 81. DOM Nr 2, mur., ok. 1935r.,
- 82. DOM Nr 3, mur., l. 30-te XXw.,

ul. Górna

- 83. DOM Nr 2, mur., 2 poł. XIXw.,
- 84. DOM Nr 4, mur., poł. XIXw.,
- 85. DOM Nr 6, mur., 2 poł. XIXw.,
- 86. DOM Nr 8, mur., XIX/XXw.,
- 87. DOM Nr 12, mur., k. XIXw.,
- 88. DOM Nr 14, mur., XIX/XXw.,
- 89. DOM Nr 16, mur., XVIII w., przebudowany XIX/XXw.,

ul. Jagiellońska

- 90. DOM Nr 4, mur., 1882 r.,
- 91. DOM Nr 8, mur. 1866 r.,
- 92. DOM Nr 9, mur., 1901 r.,
- 93. DOM Nr 10, mur., ok. 1907 r.,
- 94. DOM Nr 12, mur., 1907 r.,

- 95. DOM Nr 13, mur., l. 30-te XX w., 1941 r.,
- 96. DOM Nr 16, mur., XIX/XX w.,
- 97. DOM Nr 20, mur., 1900 r.,

ul. Jana Kilińskiego

- 98. OFICYNA Nr 2, mur., ok. 1903r.,
- 99. OFICYNA Nr 2A, mur. Ok. 1903r.,
- 100. DOM Nr 6, mur., ok. 1907r.,
- 101. DOM Nr 8, mur., ok. 1907r.,
- 102. DOM Nr 10, mur., ok. 1905 r.,
- 103. DOM Nr 11, mur., ok. 1911 r.,
- 104. DOM Nr 12, mur., ok. 1905 r.,
- 105. DOM Nr 13, mur., ok. 1901 r.,

ul. Jana Kochanowskiego

- 106. DOM Nr 6, mur., ok.1865r.,
- 107. DOM Nr 9, mur., ok.1937r.,
- 108. DOM Nr 10, mur., ok.1934 r.,
- 109. DOM Nr 11, mur., ok.1937 r.,
- 110. DOM Nr 17, mur., 1934 r.,
- 111. DOM Nr 19, mur., ok.1934 r.,
- 112. DOM Nr 20, mur., ok.1934 r.,
- 113. DOM Nr 21, mur., ok. 1937 r.,
- 114. DOM Nr 23, mur., ok.1937 r.,
- 115. DOM Nr 24, mur., ok.1933 r.,
- 116. DOM Nr 26, mur., ok.1935 r.,
- 117. DOM Nr 27, mur., ok.1934 r.,
- 118. DOM Nr 30, mur., ok. 1907 r.,
- 119. DOM Nr 34, mur., ok. 1948 r.,
- 120. DOM Nr 35, mur., ok. 1907 r.,
- 121. DOM Nr 38, mur., XIX/XX w.,
- 122. DOM Nr 41, mur., ok.1910 r.,
- 123. DOM Nr 44, mur., ok.1900 r.,
- 124. DOM Nr 55, mur., ok.1913 r.,
- 125. DOM Nr 57, mur., ok.1913 r.,
- 126. DOM Nr 59, mur., ok.1912 r.,
- 127. DOM Nr 73, mur., ok.1912 r.,
- 128. DOM Nr 99, mur., ok. 1909 r.,

Plac Mikołaja Kopernika

- 129. DOM Nr 1, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 130. DOM Nr 2, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 131. DOM Nr 3, mur., 4 ćw. XIX w., przebudowany w 1915r.,
- 132. DOM Nr 4, mur., 1911 r.,
- 133. DOM Nr 5, mur., 1911 r.,
- 134. DOM Nr 6, mur., 1900-10 r.,

ul. Kościelna

- 135. DOM Nr 2, mur., 1900-1910 r.,
- 136. DOM Nr 3, mur., ok. 1910r.,
- 137. DOM Nr 10, mur./szach., 4 ćw. XVIIIw.,
- 138. DOM Nr 12, mur./szach., 1800-25 r.,
- 139. DOM Nr 14, mur., XIX/XXw.,

ul. Tadeusza Kościuszki

- 140. DOM Nr 1, mur., 2 poł. XIXw.,
- 141. DOM Nr 2, mur./szach., 2 poł. XIXw.,
- 142. DOM Nr 4, mur./szach., ok. 1900r.,
- 143. DOM Nr 5, mur./szach., 1 poł. XIXw.,
- 144. DOM Nr 6, mur./szach., 2 poł. XVIIIw.,
- 145. DOM Nr 7, mur./szach., 1 poł. XIXw.,
- 146. DOM Nr 8, mur./szach., 2 poł. XVIIIw.,
- 147. DOM Nr 10, mur., 2 poł. XVIIIw.,
- 148. DOM Nr 12, mur., XVIII/XIXw.,
- 149. DOM Nr 13, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 150. DOM Nr 14, mur./szach., 2 poł. XVIIIw.,
- 151. DOM Nr 16, mur./szach., poł. XVIIIw.,
- 152. DOM Nr 18, mur./szach., poł. XVIIIw.,
- 153. DOM Nr 19, mur./szach., 4 ćw. XIXw.,
- 154. DOM Nr 20, mur., XVIII/XIXw.,
- 155. DOM Nr 22, mur./szach., poł. XVIIIw.,
- 156. DOM Nr 23, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 157. DOM Nr 24, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 158. DOM Nr 26, mur., XVIII/XIX w., odbudowany 1981-84r.,
- 159. DOM Nr 28, ob. Muzeum Regionalne, mur., XVIII/XIXw.,
- 160. DOM Nr 32, ob. Miejska Biblioteka Publiczna, mur., 1890r.,

ul. Zygmunta Krasińskiego

- 161. DOM Nr 1, mur., poł. XIXw.,
- 162. DOM Nr 2, mur., poł. XIXw.,
- 163. DOM Nr 3, mur., 3 ćw. XIXw.,
- 164. DOM Nr 5, mur., 2 poł. XIXw.,
- 165. DOM Nr 7, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 166. DOM Nr 9, mur., 1900-10 r.,
- 167. DOM Nr 11, mur., ok. 1900 r.,
- 168. DOM Nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 169. DOM Nr 15, mur., ok. 1910 r.,
- 170. DOM Nr 16, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 171. DOM Nr 17, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 172. DOM Nr 19, mur./szach., 3 ćw. XIXw.,
- 173. DOM Nr 20, mur., XIX/XXw.,
- 174. DOM Nr 21, mur., XIX/XXw.,
- 175. DOM Nr 23, mur., 3 ćw. XIXw.,

176. DOM Nr 25, mur., 3 ćw. XIXw.,

ul. Leśna

177. DOM Nr 2, mur., pocz. XXw.,

178. DOM Nr 11, mur., ok.1922 r.,

179. DOM Nr 15, mur., ok.1908 r.,

180. DOM Nr 17, mur., ok.1912 r.,

181. DOM Nr 29, mur., ok.1902 r.,

ul. Łąkowa

182. DOM Nr 17, mur., ok.1914 r.,

ul. Mała

183. DOM Nr 2, mur., 2 poł. XIXw.,

ul. Jana Matejki

184. DOM Nr 2, mur., k. XIXw.,

185. DOM Nr 3, mur., ok.1908r.,

ul. Karola Marcinkowskiego

186. DOM Nr 5, mur., 1908 r.,

187. DOM Nr 7, mur., 1907 r.,

188. DOM Nr 8, mur., 1892 r.,

189. DOM Nr 9, mur., 1906 r.,

ul. Adama Mickiewicza

190. ZESPÓŁ DOMU Nr2:

a. dom, mur., 1905 r.,

b. budynek gospodarczy, mur., ok.1925r.,

191. DOM Nr 3, ob. Zespół Prywatnych Szkół Ponadgimnazjalnych, mur., ok.1908r.,

192. BUDYNEK MAGAZYNOWO-HANDLOWY Nr 3A, mur., ok. 1905r.,

193. DOM Nr 4, mur., ok.1906r.,

194. DOM Nr 5, mur., 1908 r.,

195. DOM Nr 6, mur., ok.1902r.,

196. DOM Nr 7, ob. Prywatne Gabinety Lekarskie, mur., ok.1905r.,

197. DOM Nr 8, mur., 1905 r.,

198. DOM Nr 9, mur., ok.1911 r.,

199. DOM Nr 10, mur., ok.1905 r.,

200. DOM Nr 12, mur., 1905 r.,

201. DOM Nr 14, mur., ok.1905 r.,

202. DOM Nr 15, ob. Prywatne Gabinety Lekarskie, mur., ok.1905 r.,

203. DOM Nr 16, mur., ok.1905 r.,

204. DOM Nr 18, mur., 1910 r.,

ul. Mańczaków

205. DOM Nr 5, mur., pocz. XXw.,

ul. Notecka

206. DOM Nr 4, mur. ok. 1910r.,
207. DOM Nr 6, mur., ok.1910r.,
208. DOM Nr 8-10, mur./szach., ok. 1910r.,
209. DOM Nr 22-24, mur./szach., pocz. XXw.,

ul. Nowa

210. DOM Wielorodzinny Nr 1, mur., ok.1943r.,
211. DOM Wielorodzinny Nr 2, mur., ok.1943r.,
212. DOM Wielorodzinny Nr 3, mur., ok.1943r.,
213. DOM Wielorodzinny Nr 4, mur., ok.1943r.,
214. DOM Wielorodzinny Nr 6, mur., ok.1943r.,
215. DOM Wielorodzinny Nr 7, mur., ok.1943r.,

ul. Ofiar Gór Morzewskich

216. ZESPÓŁ DOMU Nr27:
a. dom, mur., ok. 1929r.,
b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1929r.,
217. DOM Nr 44, mur., ok.1920 r.,
218. DOM Nr 78, mur., pocz. XXw.,
219. DOM Nr 84, mur., k. XIXw.,

ul. Ogrodowa

220. DOM Nr 2, mur., ok.1930r.,

ul. Ignacego Jana Paderewskiego

221. DOM Nr 1, mur., 1908 r.,
222. DOM Nr 4, ob. Urząd Stanu Cywilnego, mur.,1899r.,
223. DOM Nr 5, ob. Bank PKO, mur., ok. 1908r.,
224. DOM Nr 6, mur., 1908 r.,
225. DOM Nr 7, mur., ok.1942 r.,
226. DOM Nr 12-14, mur., ok.1937 r.,
227. DOM Nr 16, mur., ok.1939 r.,
228. DOM Nr 19, mur., ok. 1940 r.,
229. DOM Nr 20, mur., ok.1939 r.,
230. DOM Nr 22, mur., ok.1939 r.,
231. DOM Nr 24, mur., ok.1938-41 r.,

ul. Piekary

232. DOM Nr 1, mur., ok. 1900r.,
233. DOM Nr 2, mur., 4 ćw. XIXw.,
234. DOM Nr 3, mur., 4 ćw. XIXw.,
235. ZESPÓŁ DOMU Nr4:

- a. dom, mur./szach., 4 ćw. XIXw.,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 1935r.,
236. ZESPÓŁ DOMU Nr5:
- a. dom, mur., ok. 1905r.,
 - b. oficyna, mur., ok. 1905r.,
237. DOM Nr 6, mur., ok. 1910r.,
238. DOM Nr 7, mur., ok. 1905r.,
239. DOM Nr 8, mur., 1900-11 r.,
240. DOM Nr 9, mur., 1907 r.,
241. DOM Nr 10, mur., 4 ćw. XIXw.,
242. DOM Nr 11, mur., 1910 r., odbudowany 1946r.,
243. DOM Nr 12, mur., 1905 r.,
244. DOM Nr 14, mur., 4 ćw. XIXw.,
245. ZESPÓŁ DOMU Nr15:
- a. dom, mur., 1880 r.,
 - b. oficyna, mur., 1880r.,
246. DOM Nr 17, mur., 1905 r.,
247. ZESPÓŁ DOMU Nr19:
- a. dom, mur., 4 ćw. XIXw.,
 - b. oficyna, mur., ok. 1905r.,

ul. Parkowa

248. DOM Nr 2, mur., 1911 r.,

ul. Józefa Raczkowskiego

249. DOM Nr 2, mur., ok. 1906r.,
250. DOM Nr 3, mur., ok. 1905r.,
251. DOM Nr 4, mur., 1900-10 r.,
252. DOM Nr 6, mur., 1885 r.,
253. DOM Nr 8, mur., 1890 r.,
254. DOM Nr 9, mur., ok. 1880 r.,
255. DOM Nr 10, mur., ok. 1905 r.,
256. DOM Nr 11, mur., 4 ćw. XIXw.,

Plac Rynek

257. DOM Nr 1, mur., 4 ćw. XIXw.,
258. DOM Nr 2, mur., 4 ćw. XIXw.,
259. DOM Nr 5, mur., 1900 r.,
260. DOM Nr 6, mur., 4 ćw. XIXw.,
261. DOM Nr 7, mur., ok. 1880r.,
262. DOM Nr 8, mur., XIX/XXw.,
263. DOM Nr 9, mur., 4 ćw. XIXw.,
264. DOM Nr 10, mur., ok. 1905 r.,
265. DOM Nr 11, mur., 4 ćw. XIX w.,
266. DOM Nr 13, mur., 1890 r.,
267. DOM Nr 14, mur., 4 ćw. XIX w.,

- 268. DOM Nr 15, mur., 1905 r.,
- 269. DOM Nr 16, mur., 1906 r.,
- 270. DOM Nr 17, mur., 1906 r.,
- 271. DOM Nr 19, mur., k. XIXw.,
- 272. DOM Nr 21, mur., 1 ćw. XXw.,

ul. Henryka Sienkiewicza

- 273. DOM Nr 1, mur., k. XVIII w. – poł. XIXw.,
- 274. DOM Nr 3, mur./szach., poł. XIXw.,
- 275. DOM Nr 5, mur./szach., poł. XIXw.,
- 276. ZESPÓŁ DOMU Nr7:
 - a. dom, mur./szach., 4 ćw. XIXw.,
 - b. budynek bramny i gospodarczy, mur., 4 ćw. XIXw.,

ul. Składowa

- 277. OŚRODEK ZDROWIA, ob. Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna, Nr 5, mur. ok. 1905 r.

ul. Juliusza Słowackiego

- 278. DOM Nr 3, mur., ok. 1907r.,
- 279. DOM Nr 9, mur., 1890r.,
- 280. DOM Nr 11, mur., ok. 1890 r.,
- 281. DOM Nr 13, mur., ok. 1890 r.,

ul. Stanisława Staszica

- 282. DOM Nr 21, mur., 1903 r.,

ul. Strzelecka

- 283. DOM Nr 6-6A, mur., ok.1907 r.,
- 284. DOM Nr 7, mur., 1937 r.,
- 285. DOM Nr 8, mur., 1912 r.,
- 286. DOM Nr 10, mur., ok.1912 r.,
- 287. DOM Nr 14, mur., ok.1936 r.,
- 288. DOM Nr 16, mur., ok.1941 r.,
- 289. DOM Nr 20, mur., ok.1912 r.,
- 290. DOM Nr 22, mur., ok.1914 r.,
- 291. DOM Nr 24, mur., ok.1947 r.,
- 292. DOM Nr 28, mur., ok.1913 r.,

ul. Ślusarska

- 293. DOM Nr 1, mur., 1910 r.,
- 294. DOM Nr 3, mur., 4 ćw. XIX w.,

ul. Świętokrzyska

- 295. DOM Nr 1, mur., pocz. XXw.,

- 296. DOM Nr 7, mur., ok. 1907r.,
- 297. DOM Nr 15, mur./drewno, ok.1912r.,
- 298. DOM Nr 24-26, mur., k. XIXw.,
- 299. DOM Nr 29, mur.,ok. 1909 r.,
- 300. DOM Nr 33, mur., ok. 1905 r.,
- 301. DOM Nr 39, mur., k. XIXw.,

ul. Romualda Traugutta

- 302. DOM Nr 4, mur., ok.1912 r.,
- 303. DOM Nr 8-10, mur., ok.1937 r., ok. 1911 r.,
- 304. DOM Nr 20-22, mur., ok.1911 r.,

ul. Ujska

- 305. DOM Nr 7, mur., XIX/XX w.,
- 306. DOM Nr 10, mur., ok.1912 r.,
- 307. DOM Nr 13, mur., ok. 1931 r.,
- 308. DOM Nr 27, mur., ok.1933 r.,
- 309. DOM Nr 31, mur., ok.1931 r.,

ul. Wiejska

- 310. DOM Nr 6, mur., pocz. XXw.,
- 311. BUDYNEK GOSPODARCZY, ob. Dom Nr 9, mur., k. XIXw.,
- 312. DOM Nr 13, mur./kam., ok. 1865r.,

ul. Wiosny Ludów

- 313. DOM Nr 3, mur., 1903 r.,
- 314. DOM Nr 4, mur., ok.1913r.,
- 315. DOM Nr 5, mur., ok. 1902r.,
- 316. DOM Nr 6, mur., ok. 1903r.,
- 317. DOM Nr 7, mur., ok. 1906r.,
- 318. DOM Nr 8, mur., ok. 1903r.,
- 319. DOM Nr 9, mur., ok.1914r.,
- 320. DOM Nr 21, mur., ok.1907 r.,
- 321. DOM Nr 24, mur., ok. 1902 r.,
- 322. DOM Nr 30, mur., ok.1933 r.,
- 323. DOM Nr 32, mur., 1913 r.,

ul. Wojska Polskiego

- 324. DOM Nr 1, mur., 1900 r.,
- 325. DOM Nr 3, mur., XIX/XXw.,
- 328. DOM Nr 5, mur., 1932 r.,
- 329. DOM Nr 7, mur., 1910 r.,
- 330. DOM Nr 9, mur., ok.1910r.,
- 331. DOM Nr 11, mur., k. XIXw.,
- 332. DOM Nr 13, mur., 4 ćw. XIXw.,
- 333. DOM Nr 17, mur., 1929 r.,

- 334. DOM Nr 19, mur., 1910 r.,
- 335. DOM Nr 21, mur., ok. poł. XIXw.,
- 336. DOM Nr 23, mur., ok. poł. XIXw.,
- 337. DOM Nr 25, mur., ok. 1927 r.,
- 338. DOM Nr 27, mur., ok. 1900 r.,
- 339. DOM Nr 29, mur., XIX/XXw.,
- 340. DOM Nr 30, mur., XVIII/XIXw.,
- 341. DOM Nr 31, mur., XVIII/XIXw.,
- 342. DOM Nr 32, mur., 1900-10 r.,
- 343. DOM Nr 33, mur., XVIII/XIXw.,
- 344. DOM Nr 35, mur., XVIII/XIXw.,
- 345. DOM Nr 36, mur., XVIII/XIXw.,
- 346. DOM Nr 37, mur., XVIII/XIXw.,
- 347. DOM Nr 39, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 348. DOM Nr 40, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 349. DOM Nr 41, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 350. DOM Nr 42, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 351. DOM Nr 43, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 352. DOM Nr 44, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 353. DOM Nr 45, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 354. DOM Nr 46, mur./szach., 1 poł. XIXw.,
- 355. DOM Nr 47, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 356. DOM Nr 48, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 357. DOM Nr 49, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 358. DOM Nr 50, mur./szach., XVIII/XIXw.,
- 359. DOM Nr 51, mur./szach., XIX/XXw.,
- 360. DOM Nr 54, mur./szach., 2 poł. XIXw.,
- 361. DOM Nr 60, mur./szach., 2 poł. XIXw.,

ul. Zamkowa

- 362. DOM Nr 2, mur., 1908 r.,
- 363. DOM Nr 3, mur., ok. 1880 r.,
- 364. DOM Nr 9, mur., 1928 r.,
- 365. DOM nr 11, mur., XIX/XX w.,
- 366. DOM Nr 12, mur., ok. 1900 r.,
- 367. ZESPÓŁ DOMU nr13:
 - a. dom, mur., ok. 1900r.,
 - b. brama wjazdowa, mur., ok. 1913r.,
- 368. DOM Nr 18, mur., 2 poł. XIXw.,
- 369. DOM Nr 20, mur., ok. 1880 r.,

ul. Zdrojowa

- 370. DOM Nr 9, mur., ok. 1908 r.,
- 371. DOM Nr 11, mur., ok. 1908 r.,
- 372. DOM Nr 13, mur., 1912 r.,
- 373. DOM Nr 15, mur., 1912 r.,
- 374. DOM Nr 23, mur., ok. 1911 r.,

375. DOM Nr 25, mur., 1932 r.,

ul. Zielona

376. DOM Nr 2, mur., k. XIXw.,

377. ZESPÓŁ DOMU Nr4:

a. dom, mur., k. XIXw.,

b. oficyna, mur., 4 ćw. XIXw.,

378. DOM Nr 6, mur., 4 ćw. XIXw.,

379. DOM Nr 8, mur., 4 ćw. XIXw.,

380. DOM Nr 10, mur., ok. 1932 r.,

ul. Zwycięstwa

381. DOM Nr 1, ob. Parafia Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego, mur., ok. 1908r.,

382. DOM Nr 9, mur., ok. 1906r.,

383. DOM Nr 11, mur., ok. 1907 r.,

384. DOM Nr 12, mur., ok. 1912 r.,

385. DOM Nr 13, mur., ok. 1903 r.,

386. DOM Nr 15, mur., ok. 1903 r.

387. DOM Nr 17, mur., ok.1903 r.,

388. DOM Nr 19, mur., ok.1920 r.,

389. DOM Nr 41, mur., ok. 1911 r.,

390. DOM Nr 45, mur., ok. 1911 r.,

391. DOM Nr 51, mur., ok. 1914 r.,

ul. Stefana Żeromskiego

393. DOM Nr 1, mur., ok.1910 r.,

394. DOM Nr 2, mur., 1910 r.,

395. DOM Nr 5, mur., 3 ćw. XIX w.,

396. DOM Nr 6, mur., 1900-10 r.,

397. DOM Nr 9, mur., 2 poł. XIX w.,

398. DOM Nr 15, mur., 1906 r.,

399. DOM Nr 18, mur., 1913 r.,

400. DOM Nr 19-21, mur., 1900 r.,

401. DOM Nr 27, mur., XIX/XX w.,

402. DOM Nr 28, mur., 1915 r.,

403. DOM Nr 29, mur., ok.1910-20 r.,

404. DOM Nr 30, mur., 1900-10 r.,

405. DOM Nr 31, mur., ok.1900 r.,

407. DOM Nr 33, mur., ok.1910 r.,

406. DOM Nr 34, mur., XIX/XXw.,

407. FABRYKA PORCELANY „CHODZIEŻ”, OB. STAMAR Wejherowo
Zakład Porcelany Chodzież, ul. Łąkowa 2. Mur., 1896 –97;

408. ZESPÓŁ MŁYNA:

a. MŁYN,ob.budynek usługowo-magazynowy, ul. Spacerowa 62, poł. XIX w.,

b. DOM PRACOWNIKÓW MŁYNA, ob. Dom, ul. Spacerowa Nr 68,
mur.,k. XIX w.;

409. MLECZARNIA, ob. budynek usługowy, ul. Wiosny Ludów 2, mur., ok. 1910r.;

410. PRZEPOMPOWNIĄ WODY, ob. nieużytkowana, ul. Jana Kochanowskiego 32, mur./szach., pocz. XXw. (skreślona z wykazu zabytków nieruchomości wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków Zarządzeniem WWKZ nr 12/Pi/WEŻ/2017 z dnia 03.07.2017 r.)
411. GOŁĘBNIK, ul. Nowa, drewno/szach., k. XVIIIw.;
412. LAMUS TKACKI, ul. Dworcowa, drewno/szach., k. XVIIIw.;
413. MAGAZYN, narożnik ul. Noteckiej i Zwycięstwa, mur., pocz. XXw.

3.8. Dobra kultury współczesnej

Urząd Miejski w Chodzieży nie posiada opracowanej listy takich dóbr, występujących na obszarze miasta Chodzieży. Przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznaniem dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

3.9. Ochrona archeologicznego dziedzictwa kulturowego

Podstawową i wiodącą metodą ewidencjonowania stanowisk archeologicznych jest ogólnopolski program badawczo - konserwatorski Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP). Systematyzuje dotychczasowy zasób wiedzy o rozpoznaniu archeologicznym terenu, poprzez obserwację archeologiczną terenu oraz uwzględnianie informacji zawartych w archiwach, zbiorach muzealnych, instytucjach i publikacjach. Wyniki badań AZP są bazą wyjściową do określenia lokalizacji stanowiska, jego obszaru, funkcji i chronologii. Należy jednak pamiętać, że zbiór dokumentacji AZP, reprezentujący ewidencję zasobów archeologicznych, jest otwarty i ciągle uzupełniany w procesie archeologicznego rozpoznania terenu. Do zbioru włączane są informacje o wszystkich sukcesywnie odkrywanych reliktach przeszłości, niezależnie od charakteru badań, a także wszystkie bieżące informacje weryfikujące lub uzupełniające dotychczasowe dane. W ten sposób dokumentacja stanowisk archeologicznych, utworzona metodą AZP, jest źródłem najbardziej aktualnej wiedzy o terenie. Miasto Chodzież pod względem geograficznym leży w mezoregionie Pojezierza Chodzieskiego, stanowiącego północną część mezoregionu Pojezierza Wielkopolskiego. Region graniczy od północy z Doliną Środkowej Noteci, od zachodu z Kotliną Gorzowska, od południa i południowego - wschodu z Pojezierzem Gnieźnieńskim, a od północnego-wschodu z Kotliną Toruńską.

Miasto położone jest wśród wzgórz morenowych, na skraju większych kompleksów leśnych, nad trzema jeziorami: Miejskim, Karczewnik i Strzeleckim, w sąsiedztwie doliny rzeki Noteci. W granicach miasta znajdują się również dwie rzeki Boleмка i Borka.

Obszar miasta Chodzieży spenetrowany został archeologicznie, w ramach programu Archeologiczne Zdjęcie Polski, w roku 1983, jednakże penetracje te były ograniczone z uwagi na zawansowane prace budowlane (ogrodzenia dużych partii ziemi), związane z wielokrotnym obchodzeniem terenu, stąd też obraz osadnictwa na terenie miasta pozostaje w dysproporcji do otaczających miejscowości.

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie miasta związane są z epoką kamienia - neolitem. Do jednych z cenniejszych poznawczo stanowisk z terenu miasta Chodzieży należy cmentarzysko kultury amfor kulistych z okresu neolitu, badane ratowniczo w 1975 roku. W pobliżu tego cmentarzyska przeprowadzono w 2014 roku badania sondażowe, które potwierdziły ponadto istnienie na tym obszarze osady kultury amfor kulistych. Kulturę łużycką z epoki brązu na terenie miasta reprezentują punkty osadnicze oraz dwa cmentarzyska, z których jednodatowane na IV-V okres epoki brązu znane jest z przypadkowych odkryć w latach 1904 i 1914/1915. Ponadto na tym obszarze zarejestrowano liczne ślady kultury pomorskiej, w tym cmentarzysko oraz osady i cmentarzysko kultury przeworskiej. Najwięcej stanowisk archeologicznych datowanych jest na okres wczesnego średniowiecza i późnego średniowiecza, które potwierdzają jednoznacznie ciągłość osadniczą na tym terenie.

W obszarze objętym miastą występują zabytki archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską. Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Chodzieży,
- średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy Chodzieży.

Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków: Chodzież, ob. AZP 40-27/19, 20-23, 26-29, 40-43, 50-52, 61-63 i 69; ob. AZP 40-28/8-20, 31-41 i 52.

W celu zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie ww. strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej. Ochronie konserwatorskiej podlegają średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy miasta Chodzieży. W celu zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowo-osadniczych miasta Chodzieży (zabytkowe założenie urbanistyczne miasta Chodzież wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-98 decyzją z dnia 17.03.1956 r.). Na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

3.10. Wnioski do ochrony konserwatorskiej

Zachowanie charakteru urbanistycznego miasta Chodzieży wynika z uwarunkowań kulturowych oraz krajobrazowych. Zabytkowy układ urbanistyczny, wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A – 98 z dnia 17.03.1956 r.), uznany jest jako obszar szczególnie ważny, jako świadectwo historyczne, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowane zostały w dobrym stanie. W obrębie tej strefy najważniejsze jest zachowanie poszczególnych jej części składowych. Ochronie konserwatorskiej podlega zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj.:

- historyczne podziały gruntów – zalecane jest utrzymanie dotychczasowych podziałów, w celu nie dopuszczenia do zatarcia pierwotnej koncepcji planistycznej;

- układ ulic wraz z ich historycznie ukształtowanymi granicami i liniami zabudowy – ochronie i opiece podlegają szerokość i podziały wewnętrzne ciągów komunikacyjnych, a także historycznie utrwalone linie zabudowy;
- historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników;
- tereny zielone powszechnie dostępne, a w szczególności kompozycje wewnętrzne oraz szata roślinna;
- zabudowa miasta, tj. zabudowa sakralna, rezydencjonalna, mieszkalna, użyteczności publicznej, handlowa, przemysłowa i gospodarcza oraz obiekty infrastruktury technicznej w odniesieniu do historycznie ukształtowanych parametrów, a w szczególności gabarytów, ukształtowania brył, konstrukcyjnych i stylistycznych podziałów elewacji oraz wysokości kondygnacji, kondycji technicznej substancji zabytkowej (w szczególności stylistyki bryły, wystroju elewacji, w tym kolorystyki i faktury, pokryć dachów i stolarki z okuciami);
- reklamy wizualne umieszczane na budynkach, jak również wolnostojące – konieczne podporządkowanie rozwiązań technicznych, wielkości i stylistyki reklam do historycznego kontekstu ich lokalizacji;
- nowe elementy przestrzenne poprzez odpowiednie wkomponowanie ich w historyczną przestrzeń.

Obowiązują następujące zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- trwale zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej;
- utrzymanie, ew. rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. Ludność

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), na dzień 31 grudnia 2016 roku Chodzież zamieszkiwało 19 063 osób, w tym 10021 kobiety. Liczba ludności miasta Chodzieży stanowiła 0,5% ludności województwa wielkopolskiego i aż 40,2% ludności powiatu chodzieskiego. Gęstość zaludnienia w mieście wynosiła wówczas 1493 osób/km².

Miasto Chodzież jest najbardziej zaludnioną, a jednocześnie najmniejszą obszarowo gminą w całym powiecie chodzieskim. Najbardziej dynamiczny przyrost ludności wystąpił w latach 1955- 1960, w wyniku przyrostu naturalnego. Mały przyrost w 1964 roku wynika głównie z migracji ludności. W latach siedemdziesiątych spada dynamika wzrostu ludności. Wzrost liczby ludności w 1980 roku wynika z włączenia w granice miasta części wsi Studzieniec. W latach 1995-2009 roku obserwuje się systematyczny spadek liczby ludności miasta (od 20 295 do 19 525), następnie w roku 2010 wyraźny jej wzrost (19 753 osoby) i ponownie gwałtowny spadek w roku 2014 (19299 osób) a w roku 2016 były to już 19063 osoby.

Od 1985 r. drastycznie spada przyrost naturalny ludności, spada również napływ ludności, by w 2016 r. osiągnąć ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 ludności (-5,65) i ujemne saldo migracji (-56).

W ostatnich latach w całej Polsce zauważamy tendencję do spadku odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, a wzrostu odsetka ludności w wieku poprodukcyjnym. Taki sam trend występuje w Chodzieży. Na koniec 2016 r. ludność w wieku przedprodukcyjnym w liczbie 2653, stanowiła 14,0% ogółu populacji miasta, natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym w liczbie 4298 stanowiła 22,5%. Ludność w wieku produkcyjnym w Chodzieży stanowi systematycznie zmniejszającą się grupę – w roku 2016 wynosiła 12112 osób, co stanowi 63,5% populacji miasta. Struktura demograficzna miasta Chodzieży jest w dużej mierze odzwierciedleniem ogólnej sytuacji w kraju.

W Chodzieży proces starzenia się ludności postępuje intensywniej i ma tendencję zwyżkową.

Ludność – m. Chodzież

ludność w wieku		przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym
Chodzież	1993	28,1%	58,9%	13,0%
	2003	20,4%	65,1%	14,5%
	2016	14,0	63,5%	22,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Struktura wieku ludności – m. Chodzież

Grupa wieku	Lata					
	1993	%	2003	%	2016	%
Ludność ogółem	20 458	100,0	19 748	100,0	19063	100,0
w wieku						
przedprodukcyjnym	5 732	17,64	4 023	20,37	2653	14,0
produkcyjnym	12 062	64,03	12 855	65,10	12112	63,5
poprodukcyjnym	2 664	18,33	2 870	14,53	4298	22,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Grupa ludności w wieku produkcyjnym w 2016 r. wynosiła 63,5% mieszkańców Chodzieży. Wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym w mieście do 22,5% wywołuje wzrost stopnia obciążenia ludności w wieku produkcyjnym.

Lata	Liczba Ludności	Wzrost Spadek
1995	20 295	-163
1996	20 285	-10
1997	20 352	67

1998	20 228	-124
1999	19 727	-501
2000	19 792	65
2001	19 775	-17
2002	19 781	6
2003	19 748	-33
2004	19 705	-43
2005	19 716	11
2006	19 695	-21
2007	19 604	-91
2008	19 615	11
2009	19 525	-90
2010	19 753	228
2016	19 063	-56

Źródło - opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Zgodnie z prognozami GUS wskaźnik obciążenia demograficznego ogółem, tj. liczba osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, w najbliższych latach będzie się stale zwiększał. Oznacza to, że zmiany demograficzne powinny w istotny sposób wpływać na kształt polityki społeczno-gospodarczej miasta. Mogą one przysporzyć problemy w szczególności w dziedzinie: systemu edukacji, rynku pracy, systemów zabezpieczenia społecznego i ochrony zdrowia oraz rozwoju regionalnego.

Prognozowane zmiany będą miały swoje skutki społeczno-ekonomiczne. Mniejsza liczebność młodych roczników oznacza mniejsze obciążenie systemu edukacji, a następnie także rynku pracy. Ale oznacza to również zmniejszenie potencjału populacji osób młodych, które często cechują się lepszym stanem zdrowia, większą mobilnością edukacyjną, zawodową i przestrzenną, z którym mamy do czynienia obecnie.

Natomiast starzenie się ludności w wieku produkcyjnym oznaczać będzie konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki w zakresie kształcenia ustawicznego, aktywizującej osoby w wieku 45 lat i więcej do podtrzymywania aktywności zawodowej i społecznej. Wzrost liczby osób starszych spowoduje zwiększenie obciążenia systemów: zabezpieczenia społecznego (emerytalno- rentowego, ale również pomocy społecznej) i świadczeń zdrowotnych.

W latach 2002-2016 w strukturze ludności miasta Chodzieży według płci zaznacza się wyraźna przewaga kobiet. Na koniec 2016 r. ich liczba wynosiła 10021, natomiast mężczyzn 9042. Wartość współczynnika feminizacji (tj. liczby kobiet przypadających na 100 mężczyzn danej populacji) wynosiła 111.

Ruch naturalny ludności – m. Chodzież

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2016
Urodzenia	194	168	180	191	200	219	190	204	143

Zgony	196	200	205	178	240	200	202	201	251
Przyrost naturalny	-2	-32	-25	13	-40	19	-12	3	-108
Przyrost naturalny na 1 000	-0,1	-1,6	-1,3	0,7	-2,1	1,0	-0,6	0,2	-5,65
Migracje Ludności:									
Napływ	184	184	195	178	156	173	155	124	149
Odływ	204	239	273	220	195	211	203	202	205
Saldo	-20	-55	-78	-42	-39	-38	-48	-78	-56

Źródło - opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

W Chodzieży generalnie obserwuje się negatywne trendy w zakresie ruchu naturalnego. Pojedyncze okresy dodatniego przyrostu naturalnego odnotowano w latach 2008, 2010 i 2012. Poza nimi w Chodzieży ujawnia się ujemny przyrost naturalny. Największą liczbę urodzeń charakteryzował rok 2010 – 219 urodzeń, natomiast najmniejszą rok 2016 – 143 urodzenia.

4.2. Poziom i warunki życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia

Pojęcie „poziomu życia” oznacza stan zaspokajania indywidualnych potrzeb człowieka, natomiast „warunki życia” oznaczają obiektywnie istniejące możliwości zaspokajania potrzeb wynikających z otoczenia, w którym żyje i funkcjonuje człowiek. W szerszym ujęciu, pojęcia te należy rozumieć jako stan i równocześnie możliwości zaspokajania potrzeb.

W niniejszym studium analiza poziomu i warunków życia w Chodzieży odnosi się do stanu i możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta w strefach przedszkoli, szkół, mieszkalnictwa, infrastruktury komunalnej, rynku pracy, dostępności usług oraz do stanu środowiska przyrodniczego.

Wyposażenie miasta Chodzieży w placówki i obiekty usługowe oraz dobra materialne jest konsekwencją jej dotychczasowego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Poniższa tabela prezentuje poziom zaspokojenia potrzeb ludności miasta według wybranych wskaźników w roku 2016:

LP.	MIERNIK	LICZBA
1	Liczba przedszkoli	8
2	Liczba dzieci w przedszkolach	768
3	Liczba szkół podstawowych	4
4	Liczba uczniów w szkołach podstawowych	1179
5	Liczba gimnazjów	4
6	Liczba uczniów w gimnazjach	606
7	Liczba liceów ogólnokształcących	5
8	Liczba uczniów w liceach ogólnokształcących	664

9	Liczba szkół średnich zawodowych	5
10	Liczba uczniów szkół średnich zawodowych	379
11	Liczba zasadniczych szkół zawodowych	1
12	Liczba uczniów w zasadniczych szkołach zawodowych	426
13	Liczba szkół ponadgimnazjalnych i policealnych	11
14	Liczba uczniów szkół ponadgimnazjalnych i policealnych	1469
15	Liczba szpitali	2
16	Liczba przychodni	16
17	Liczba aptek	10
18	Liczba klubów dziecięcych	1
19	Liczba domów pomocy społecznej	1
20	Liczba bibliotek i filii	1
21	Czytelnicy aktywnie wypożyczający w ciągu roku	772
22	Ludność na jedną placówkę biblioteczną	9532
23	Liczba klubów sportowych	8
24	Liczba członków klubów sportowych	334
25	Liczba kin	1
26	Liczba miejsc na widowni w kinach	326
27	Obiekty noclegowe	4
28	Miejsca noclegowe ogółem	149

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony www.stat.gov.pl

W Chodzieży funkcjonują dwa szpitale: Szpital Powiatowy im. prof. R. Drewsa oraz Wielkopolskie Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii.

Opiekę zdrowotną nad mieszkańcami Chodzieży świadczy szesnaście przychodni lekarskich, w tym m.in.: Medicus (2 przychodnie), PULS MED., ESKULAP, Przychodnia Lekarska przy ul. Adama Mickiewicza.

Państwowy Dom Pomocy Społecznej posiada 120 miejsc, w tym 61 pokoi mieszkalnych.

Głównym ośrodkiem sportu w mieście są: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji z pływalnią „Delfin” i stadionem oraz Chodzieski Klub Sportowy „Polonia”, Bractwo Strzeleckie, Chodzieski Klub Żeglarski LOK, Chodzieskie Stowarzyszenie Sportowe „Hals”, Wyciąg narciarski przy ul. Świętokrzyskiej.

Obiekty turystyczne i wypoczynkowe miasta Chodzież

Lata	Liczba obiektów w	Miejsca noclegowe	Korzystający z noclegów	
		ogółem	ogółem	w tym korzystający z noclegów turyści zagraniczni
2007	2	70	1 750	410
2008	2	50	1 675	279
2009	4	140	4 829	365
2010	5	200	5 881	359
2011	4	142	7 719	444
2012	4	142	7 235	353
2016	4	149	b.d.	1100

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Jakość życia mieszkańców charakteryzuje także organizacja życia codziennego. Szczególne znaczenie ma możliwość łatwego i szybkiego komunikowania się. O jakości życia mieszkańców świadczy zatem także rozwinięta sieć telekomunikacyjna, komórkowa oraz internetowa. Ponadto na terenie miasta zlokalizowana jest Telewizyjna Stacja Retransmisyjna – infrastruktura teleradiowa.

Na warunki i poziom życia ludności wpływają również takie usługi podstawowe, jak: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe, które na terenie miasta zabezpieczają potrzeby jej mieszkańców. Dalszy ich rozwój regulowany będzie potrzebami rynku.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na terenie miasta Chodzieży na koniec 2016 r. funkcjonowało 2157 podmiotów gospodarczych.

Podmioty gospodarcze wg rodzajów działalności w latach 2009-2013

Wyszczególnienie:	2009	2010	2011	2012	2016
Podmiotów ogółem					
Miasto Chodzież	2 037	2 153	2 086	2 138	2 157
W tym w sektorze rolniczy					
Miasto Chodzież	33	31	31	31	20
W tym w sektorze przemysłowym i budowlanym					
Miasto Chodzież	514	551	508	501	485
W tym: pozostała działalność					
Miasto Chodzież	1 490	1 571	1 547	1 606	1 652

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Ważniejszymi obiektami użyteczności publicznej w mieście są:

- Urząd Miejski,
- Starostwo Powiatowe,
- Powiatowy Urząd Pracy,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna,
- Prokuratura Rejonowa,
- Sąd Rejonowy,
- Komenda Powiatowa Policji,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej,
- Wielkopolskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- Powiatowy Inspektor Weterynarii,
- Powiatowy Zarząd Dróg,
- Urząd Skarbowy w Chodzieży,
- Bank Santander,
- PKO BP SA,
- Bank Spółdzielczy,
- Santander Consumer Bank,
- Bank PekaoSA,
- Millennium Bank,
- BNP Paribas Bank,
- Urząd Pocztowy.

Gospodarka mieszkaniowa

Od 2008 roku w Chodzieży obserwujemy wzrost ilości budynków mieszkalnych, zaczynając od 2 283 budynków w 2008 r., do 2 388 w 2016 r. W roku 2010 w Chodzieży nastąpił natomiast spadek liczby mieszkań, a co za tym idzie liczba izb i powierzchnia użytkowa mieszkań, podczas gdy w województwie obserwowany był ich systematyczny wzrost. W latach kolejnych nastąpił ponownie wzrost liczby mieszkań, izb i powierzchni użytkowej mieszkań w Chodzieży. Przytoczone dane statystyczne prezentuje poniższa tabela:

Zasoby mieszkaniowe według lokalizacji w latach 1995-2010 i 2016

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2016
Liczba mieszkań ogółem					
Miasto Chodzież	6 170	6 304	6 757	6 532	6 669
Liczba izb					
Miasto Chodzież	22 245	22 762	25 373	25 095	25 687
Powierzchnia użytkowa mieszkań [w m²]					
Miasto Chodzież	374 902	386 683	457 584	457 826	471 480
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [w m²]					
Miasto Chodzież	bd	bd	67,7	70,1	70,7
Przeciętna pow. użytkowa mieszkania / 1 osobę [w m²]					
Miasto Chodzież	bd	bd	23,2	23,2	24,7
Liczba mieszkań / 1000 mieszkańców					
Miasto Chodzież	bd	bd	342,7	330,7	349,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Na dzień 31.12.2016 r. Chodzież dysponowała 6669 mieszkaniem, o łącznej powierzchni użytkowej 471480 m². Przeciętna wielkość mieszkania wynosiła 70,7 m². Wielkość ta jest niższa niż średnia powierzchnia mieszkań w powiecie chodzieskim i województwie. Na jednego mieszkańca przypadało w tym czasie 24,7m². Wskaźniki opisujące relację występującą pomiędzy liczbą mieszkańców a liczbą i wielkością mieszkań wskazują na stosunkowo duże obciążenie zasobów mieszkaniowych w Chodzieży. Liczba osób przypadających na 1 mieszkanie i na 1 izbę w 2016 r. wynosiła odpowiednio: 2,86 i 0,74.

Liczba przekazywanych mieszkań do użytku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2016
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania						
Miasto Chodzież	48	34	56	33	42	3
Liczba izb						
Miasto Chodzież	175	176	244	159	162	17
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
Miasto Chodzież	4 689	4 696	5 523	3 347	3 610	383

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Wszystkie mieszkania oddane do użytku w Chodzieży były mieszkaniami indywidualnymi albo przeznaczonymi na sprzedaż lub wynajem – brak było mieszkań komunalnych, spółdzielczych i zakładowych.

Jeśli chodzi o jakościową stronę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych to w Chodzieży jest ona na wyższym poziomie niż w powiecie i województwie.

Stwierdzono systematyczną poprawę sytuacji mieszkaniowej w mieście. Mimo małego tempa przyrostu zasobów mieszkaniowych, wzrasta jakość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Sytuacja w zakresie wyposażenia mieszkań w instalacje ulega systematycznej poprawie. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne przedstawia się następująco:

Wyposażenie mieszkań w instalacje w latach 2003-2010 i 2016

Wyszczególnienie	2003	2006	2009	2016
Wyposażenie w wodociąg [%]				
Miasto Chodzież	99,4	99,4	99,5	98,9
Wyposażenie w gaz sieciowy [%]				
Miasto Chodzież	87,6	87,7	90,4	97,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

W kolejnych latach należy dążyć do dalszego polepszania standardu zamieszkania, m.in. poprzez zwiększenie nakładów na modernizację i rozbudowę infrastruktury sieciowej.

Największe zasoby mieszkaniowe w mieście na koniec 2013 r. miała Spółdzielnia Mieszkaniowa, która posiadała łącznie 2 361 mieszkań, a zasoby komunalne stanowiły 689 lokalimieszkalnych. Od 2008 r. obserwuje się zmniejszanie zasobów mieszkań komunalnych – ich sprzedaż oraz stałą ilość mieszkań TBS.

Zasoby mieszkaniowe m. Chodzież w latach 2008-2013

WYSZCZEGÓLNIENIE	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mieszkania komunalne	801	789	757	734	715	689
Mieszkania socjalne	11	15	21	24	26	30
Mieszkania TBS	60	60	60	60	60	60
Mieszkania spółdzielcze	2 331	2 331	2 361	2 361	2 361	2 361
ŁĄCZNIE	3 203	3 195	3 199	3 179	3 162	3 140

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Chodzieży

Studium miasta Chodzieży poprzez propozycję rozwoju przestrzennego miasta zabezpiecza tereny przeznaczone pod zabudowę i wskazuje niezbędne elementy infrastruktury technicznej.

5. RYNEK PRACY.

Zatrudnienie

Zmiany ustrojowe, jakie zaszły w kraju w latach 90-tych XX w., doprowadziły do przekształcenia polskiej gospodarki w kierunku gospodarki wolnorynkowej.

Wskutek tych zmian część przedsiębiorstw upadła, a w części dokonano przekształceń i restrukturyzacji.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2016 r. ogólna liczba pracujących w Chodzieży wynosiła 5096, z czego 2706 stanowiły kobiety. Największy udział zatrudnionych odnotowano w Chodzieży w 2006 r. i wynosił on 5 767 osób, z czego 2 966 stanowiły kobiety.

Pracujący według płci – m. Chodzież

Wyszczególnienie:	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2016
Ogółem	5 767	5 528	5 342	5 353	5 171	5 133	4 162	5 096
Mężczyźni	2 801	2 657	2 629	2 589	2 526	2 470	1 896	2 390
Kobiety	2 966	2 871	2 803	2 764	2 645	2 663	2 266	2 706

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

W związku z faktem, iż miasto Chodzież jest stolicą powiatu chodzieskiego, a zarazem największym ośrodkiem w całym powiecie, skupiającym największą ilość podmiotów gospodarczych ze wszystkich ośrodków miejskich w powiecie, w poniższej analizie przedstawiono dane dla całego powiatu chodzieskiego. W strukturze zatrudnienia, wg sektorów gospodarki, na koniec 2016 r. przeważały osoby pracujące w przemyśle i budownictwie. Drugą pozycję zajmowali pracujący w rolnictwie oraz w pozostałych usługach. Brak pełnych danych o zatrudnieniu w mieście Chodzieży nie pozwala ocenić struktury zatrudnienia miasta.

Bezrobocie

Na koniec 2016 r. w powiecie chodzieskim zarejestrowanych było 1935 bezrobotnych, w tym 635 z miasta Chodzieży. W ogólnej liczbie bezrobotnych zarejestrowanych przeważały kobiety. Wskaźnik bezrobocia dla powiatu w 2016 r. wynosił 9,9%, natomiast dla miasta Chodzieży 5,5%.

Bezrobocie

Wyszczególnienie	Lata							
	2010	%	2011	%	2012	%	2016	%
Miasto Chodzież								
Bezrobotni	1 077	100	1 146	100	1 193	100	635	100
w tym kobiety	629	58,4	660	57,6	644	54,0	377	59,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego udział bezrobotnych, zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, dla miasta Chodzieży w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

- w roku 2008 – 6,3%, w tym kobiet 8,4%,
- w roku 2009 – 8,2%, w tym kobiet 9,8%,
- w roku 2010 – 8,4%, w tym kobiet 10,3%,
- w roku 2011 – 9,1%, w tym kobiet 10,9%,
- w roku 2012 – 9,5%, w tym kobiet 10,8%,
- w roku 2016 – 5,5%, w tym kobiet 6,9%.

Produkcja przemysłowa

Wyrazem aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości mieszkańców Chodzieży jest liczba działających na terenie miasta podmiotów gospodarczych. Na koniec 2016 r. na terenie miasta Chodzieży działały 2157 podmioty, z czego 95 to podmioty publiczne. Największą liczbę podmiotów z sektora prywatnego stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 1 610 podmiotów. Są to najczęściej małe i średnie przedsiębiorstwa o niewielkim zatrudnieniu, prowadzone przez osoby fizyczne. Pozostałe podmioty to spółki handlowe, spółdzielnie, fundacje oraz stowarzyszenia i organizacje społeczne.

Obecnie miasto stanowi ośrodek dobrze rozwiniętego przemysłu, spożywczego oraz środków transportu, materiałów budowlanych, a także drzewnego. Znaczna część podmiotów to firmy zajmujące się produkcją – głównie porcelany. Rozwinął się tu także przemysł meblarski, metalowy i akumulatorowy. Znaczna ilość podmiotów gospodarczych działa także w handlu i różnego rodzaju usługach. Mimo wciąż zachodzących przemian Chodzież nadal jest ośrodkiem koncentracji podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną. Wśród firm zarejestrowanych, według rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, znajdziemy m.in.: autohandel, usługi transportowe, usługi ogólnobudowlane, produkcję i usługi stolarskie, handel, ślusarstwo produkcyjne, produkcję mięsa, usługi gastronomiczne, sprzedaż detaliczną, fryzjerstwo.

Najważniejsze zakłady w mieście:

1. JENOX Akumulatory Sp. z o.o.
2. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Czarnkowie Zakład Produkcyjny w Chodzieży.
3. STAMEX Spółka z o.o.
4. Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Chodzieży.
5. SARNA Spółka Jawna, Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowe „SAiSA” w Chodzieży.
6. Zakład Piekarniczy „SEZAM” Sp. z o.o. w Chodzieży.
7. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o.
8. Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
9. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
10. Miejski Zakład Komunikacji Sp. z o.o.
11. „OKNO-BROS” Sp. z o.o.
12. Marek Piotrowski Cukiernictwo – Piekarnictwo – Handel.
13. Spółka cywilna: „Cukiernia Kamińscy”.
14. Jacek Grębowski Przedsiębiorstwo – Handlowo – Usługowo – Produkcyjne „SUN”.
15. Małachowski i Spółka – Hurtownia Materiałów Budowlanych Sp. Jawna.
16. Przedsiębiorstwo GELAM Arkadiusz Geisler, Kamil Geisler Spółka Jawna.
17. „Nowy Dom” OKNA Sp. z o.o.
18. Bolesław Łabój Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe.
19. Rafał Łabój Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe „Łabój”.
20. „Hepner – Pszczółka” Spółka cywilna.
21. Zakład Oczyszczania Miasta Sp. cywilna (Górscy).
22. Zakład Oczyszczania Miasta „ŁAD” – Aleksandra Drozdowska.
23. Mudeung Electronics Poland Sp. z o.o. ul. Łąkowa 25.

W wyniku procesów przekształceń własnościowych, uległa zmianie struktura własnościowa podmiotów gospodarczych, wzrósł udział sektora prywatnego. Sektor prywatny stanowił 95,5% ogółu zarejestrowanych w systemie REGON w 2013 r.

Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze miasta rolnictwo stanowi zagadnienie marginalne. Podobnie jest również gospodarką leśną, pomimo znacznego zalesienia obszaru miasta. W chwili obecnej we władaniu jednostek państwowych jest 184,5 ha terenów rolnych i leśnych, co stanowi 14,45% ogólnej powierzchni miasta. Indywidualne gospodarstwa rolne obejmują 134,8 ha, co stanowi 10,6% obszaru miasta (wg danych geodezyjnych). Na terenie miasta znajduje się 69 gospodarstw indywidualnych w następujących wielkościach:

1 –1,99ha	–	50 gospodarstw,
2 –4,99ha	–	14 gospodarstw,
5 –5,99ha	–	4 gospodarstwa,
7 –9,99ha	–	1 gospodarstwo,
10 – 14,99ha	–	0 gospodarstw,
Powyżej 15,00ha	–	0 gospodarstw.

Gospodarstwa do 2 ha stanowią 72% ogółu gospodarstw, a od 2 ha do 5 ha - 20,3%. Średnie gospodarstwo rolne na terenie miasta wynosi ok. 2 ha. Pod względem przestrzennym gospodarstwa te są rozmieszczone w południowej, północnej i zachodniej części miasta (rejon ul. Świętokrzyskiej, Marii Konopnickiej, Zwycięstwa i Spacerowej).

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Źródła wody

W Chodzieży znajdują się 3 ujęcia komunalne wód, które zaopatrują w wodę teren miasta i wieś Rataje. Łącznie na terenie miasta zlokalizowanych jest 7 ujęć wód podziemnych.

Obecnie miasto korzysta z komunalnych ujęć wód podziemnych, z dwóch poziomów wodonośnych (czwartorzędowego i trzeciorzędowego) zlokalizowanych:

- przy ul. Fryderyka Chopina o zasobach zatwierdzonych w kat. „B” w wielkości $Q_I = 187 \text{ m}^3/\text{h}$, z trzech studni o głębokości 50-60 m. Wydajność maksymalna studni wynosi po około $187 \text{ m}^3/\text{h}$. Aktualnie rezerwa wody na ujęciu wynosi około $70 \text{ m}^3/\text{h}$.
- przy ul. Jana Kochanowskiego o zatwierdzonych zasobach w kat. "B", z czwartorzędu $Q_{IV} \sim 60 \text{ m}^3/\text{h}$ oraz trzeciorzędu $Q_{III} = 48 \text{ m}^3/\text{h}$, wydajności $108,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
Woda ze studni nr VII i X jest uzdatniana w stacji o wydajności $200 \text{ m}^3/\text{h}$, natomiast ze studni XIV jest wtłaczana bezpośrednio do sieci miejskiej.
Dla studni nr 14 ustalono strefę ochrony sanitarnej pośredniej $70,0 \text{ m}$. Aktualnie rezerwę wody na ujęciu szacuje się na około $20 \text{ m}^3/\text{h}$.
- przy ul. Ujskiej o zasobach zatwierdzonych w kat. "B" $Q_{IV} = 77 \text{ m}^3/\text{h}$. Na ujęciu odwiercono 4 studnie, z których jedna jest do likwidacji, a pozostałe obecnie nie są eksploatowane i stanowią rezerwę dla miasta. Wydajność ujęcia wynosi $77,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Pozostałe ujęcia wód podziemnych zlokalizowane są:

- przy ul. Strzeleckiej, użytkowane przez Wielkopolskie Centrum Pulmonologii i

- Torakochirurgii, wydajność ujęcia 25,0m³/h,
- przy ul. Stefana Żeromskiego, użytkowane przez Szpital Powiatowy, wydajność ujęcia 10,5m³/h,
 - przy ul. Spacerowej, użytkowane przez Wytwórnę Artykułów Papierniczych, wydajność ujęcia 21,0m³/h,
 - przy ul. Grudzińskich, obecnie nieeksploatowane.

Sieci wodociągowe

Sieć wodociągowa o średnicach 80-300 mm obejmuje niemal 100% zabudowy miasta. Ułożono również magistralę Ø 500 mm, dla przyszłego doprowadzenia wody z planowanego ujęcia wód dla Chodzieży, zlokalizowanego w Zacharzynie (ok. 7 km od miasta).

Długość czynnej sieci rozdzielczej na koniec 2016 roku wynosiła 81,8km, a korzystało z niej 98,9% wszystkich mieszkańców.

Bilans wody

Zużycie wody w gospodarstwach domowych, ogółem na 1 mieszkańca w 2016 r. wynosiło 34,8 m³.

6.2. Odprowadzenie ścieków

6.2.1 Sieci

System kanalizacji sanitarnej w mieście, ze względu na konfigurację terenu, składa się z szeregu zlewni kanałów grawitacyjnych, sprowadzających ścieki bytowo-gospodarcze do poszczególnych oczyszczalni.

Na koniec 2016 r. długość czynnej sieci kanalizacyjnej w Chodzieży wynosiła 74,1 km, przy 2922 sztukach przyłączy do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego i 18074 mieszkańcach korzystających z sieci (94,8%).

6.2.2 Oczyszczalnie ścieków

Dla miasta działa jedna centralna oczyszczalnia ścieków. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna Studzieniec – Łęg, która przyjmuje ścieki komunalne z terenu miasta Chodzieży i gminy Chodzież. Oczyszczanie ścieków odbywa się w procesie mechaniczno-biologicznym w technologii zbliżonej do A2O/trójstopniowy Bardenpho, wzbogacony o predenitryfikację osadu recykulowanego. Oprócz procesów biologicznych, w reaktorach istnieje możliwość prowadzenia symultanicznego strącania związków fosforu przy pomocy koagulantów. Obecnie obciążenie oczyszczalni wynosi ok. 22 000 RLM (obciążenie projektowane po modernizacji 2014 r. – 27 000 RLM BZT5), natomiast średni rzeczywisty dobowy napływ ścieków wynosi ok. 3 100 m³/d.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Boleмка. Procentowy udział redukcji ładunku dla omawianej oczyszczalni w 2010 roku wyniósł:

- BZT₅– 97%,
- CHZT₅– 93%,
- fosfor – 94%,
- azot – 83%,
- zawiesina – 96%.

Od 2010 roku obserwuje się spadek ilości wytwarzanych ścieków:

- 2010 r. – 818dam³,
- 2011 r. – 816dam³,
- 2012 r. – 812dam³.

Lokalna oczyszczalnia ścieków pochodzenia przemysłowego, z domieszką ścieków komunalnych, funkcjonuje przy jednym z większych zakładów w Chodzieży – Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej przy ul. Słonecznej.

6.3. Odprowadzenie wód deszczowych

Kanalizacja deszczowa rozwiązana jest w mieście fragmentarycznie i występuje często w tych ulicach, w których nie ma kanalizacji sanitarnej. Z geometrii istniejących sieci oraz na podstawie informacji o stanie zanieczyszczenia rzeki i jezior można domniemywać, że do kanalizacji deszczowej mogą być podłączone niekontrolowane dopływy ścieków bytowo- gospodarczych.

Jedynie ścieki deszczowe z ulic Podgórnej i Marii Dąbrowskiej, przy wprowadzeniu do rzeki Boleмки, są podczyszczane w piaskownikach. W 2008 roku wykonano odwodnienie drogi ul. Świętokrzyskiej poprzez rozbudowę rowu opaskowego.

Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik) zamontowano na ul. Wojska Polskiego i Ujskiej. Wykonano również przebudowę kolektora deszczowego w ulicach Grudzińskich i Stanisława Staszica, o łącznej długości 553,5 m.

W roku 2010 została opracowana dokumentacja techniczna budowy separatora wód opadowych, wraz z przebudową odcinka sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Podgórnej, Jana Kochanowskiego, Stefana Żeromskiego i Karola Marcinkowskiego. Opracowano dokumentację wodno-prawną i uzyskano pozwolenie na budowę urządzenia podczyszczającego, w rejonie ul. Ignacego Łukasiewicza. Opracowany został również projekt budowlany separatora wód opadowych wraz z przebudową końcowego odcinka sieci deszczowej w ulicy Leśnej.

Obecnie łączna długość sieci kanalizacji deszczowej w Chodzieży wynosi 2 284 m (stan na dzień 31.07.2014 r.).

6.4. Zaopatrzenie w gaz

Operatorem sieci dystrybucyjnej gazociągów średniego ciśnienia jest Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu (Gazownia w Chodzieży). Miasto zasilane jest gazem wysokometanowym grupy E (GZ-50). Na terenie miasta Chodzież znajdują się następujące stacje II^o:

lokalizacja stacji		Q [m ³ /h]	rok	rodzaj stacji	
Chodzież	Kościuszki	3200	1991	redukcyjna	sieciowa
Chodzież	Kasprzaka	600	1992/2005	redukcyjna	sieciowa
Chodzież	Mostowa	3200	1993	redukcyjna	sieciowa
Chodzież	Strzelecka 26	240	2002	pomiarowa	
Chodzież	Słoneczna 25	1000	2007	pomiarowa	
Chodzież	Reymonta	3000	1996	red-pom	sieciowa
Chodzież	Łąkowa 25	290	brak danych/1998	red-pom	przemysłowa

Chodzież	Staszica 12	150	2002	red-pom	przemysłowa
Chodzież	Żeromskiego 29	190	2000	red-pom	przemysłowa
Chodzież	Notecka 33	300	2004	red-pom	strategiczna
Chodzież	Kasprzaka	1000/2000	1993/2001	red-pom	strategiczna

Na koniec 2017 r. długość sieci gazowej wynosiła 61.617 m, przy liczbie czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w liczbie 2.338. Liczba odbiorców wynosiła 6.393, z czego 2.190 gospodarstwa domowe gaz wykorzystywały do ogrzewania mieszkań.

6.5. Zaopatrzenie w ciepło

W Chodzieży jest czynna jedna kotłownia miejska o mocy nominalnej 18 Gcal/h (po modernizacji), pozostałe potrzeby cieplne pokrywane są z licznych kotłowni lokalnych: osiedlowych, zakładowych i indywidualnych.

6.6. Zasilanie elektroenergetyczne

Miasto zasilane jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) we wsi Rataje liniami SN 15 kV. Do Chodzieży energia dostarczana jest linią 110 kV Krzewina – Wągrowiec. Do odbiorców prąd dosyłany jest poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV, liniami napowietrznymi oraz kablowymi.

Na koniec 2016 r. łączna ilość odbiorców energii wynosiła 7462 szt.

7. KOMUNIKACJA

7.1. Komunikacja drogowa

Chodzież stanowi regionalny węzeł komunikacji drogowej. Przez miasto przebiega ważna droga międzyregionalna nr 11 relacji Poznań – Chodzież – Piła – Koszalin, stanowiąca najbliższe połączenie Śląska ze Środkowym Wybrzeżem, a poprzez węzeł w Pile i drogę krajową nr 10 łączącą Chodzież z portami morskimi Szczecin – Świnoujście i przejściem granicznym w Kołbaskowie. Droga krajowa nr 11 jest określona na terenie miasta, jako ulica główna i od 1978 r. przebiega śladem wytyczonej „obwodnicy miejskiej”, czyli ul. Ujską-Jagiełły i Poznańską.

Układ pozostałych dróg, mający swój początek w Chodzieży, umożliwia połączenia w skali regionalnej i pozaregionalnej:

- droga wojewódzka nr 193 do Margonina, Gołańczy i Kcyni oraz Wągrowca i Gniezna. Na terenie miasta droga wojewódzka nr 193 została określona jako ulica główna: Zwycięstwa, Zygmunta Krasieńskiego, Stanisława Staszica, Grudzińskich do obwodnicy miejskiej (droga nr 11).

Układ wspomagający, o połączeniach lokalnych, realizują drogi powiatowe, określone na terenie miasta jako ulice zbiorcze: droga nr 1177P – trasa: Piła - Ryczywół, ulice: Ofiar Gór Morzewskich, Wiosny Ludów, Ignacego Jana Paderewskiego, Dworcowa, Tadeusza Kościuszki, Karola Marcinkowskiego, Stefana Żeromskiego, Jana Kochanowskiego.

Wymienione drogi wojewódzkie i powiatowe nakładają się na sieć ulic miejskich, a systematyczny wzrost natężenia ruchu pogarsza poziom jego swobody.

Wzrasta również negatywne oddziaływanie ruchu drogowego na pieszych i środowisko.

Mając na uwadze występujące utrudnienia i wielkość ruchu z grupy najwyższych w województwie, wskazane jest:

- zmodernizowanie miejskiego przebiegu drogi nr 11 do parametrów drogi ekspresowej lub przełożenie jej przebiegu poza obszar miasta,
- zmodernizowanie miejskiego układu ulicznego, celem umożliwienia bezpiecznego i sprawnego przepływu ruchu samochodowego.

7.2. Komunikacja kolejowa

W Chodzieży znajduje się stacja kolejowa lokalnej/regionalnej linii kolejowej nr 354, „Poznań Główny POD – Chodzież – Piła Główna. Jest to linia zelektryfikowana o znaczeniu pierwszorzędym, przystosowana do prowadzenia pociągów pospiesznych.

Zachowany jest nasyp nieczynnej linii kolejowej Chodzież – Szamocin – Gołańcz.

7.3. Komunikacja autobusowa:

Zewnętrzna:

Dworzec PKS znajduje się w pobliżu dworca kolejowego. Oprócz połączeń autobusowych gminnych i wojewódzkich, zapewnione są bezpośrednie połączenia z Piłą, Poznaniem, Bydgoszczą i Wrocławiem oraz Słupskiem, Ustką i Kołobrzegiem, a także Gniezmem i Turkiem.

Wewnętrzna:

Obsługę miejskiego ruchu pasażerskiego zapewniają 4 linie komunikacji autobusowej. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej należy oceniać jako zadawalający. Tereny zainwestowane posiadają w większości pełne uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, deszczową, energetyczną, gazową, telekomunikacyjną i ciepłą. Odbiornikiem ścieków jest miejska oczyszczalnia ścieków, która w roku 2014 r. została poddana modernizacji. Istotnym zagadnieniem na obszarze Chodzieży, mającym wpływ na standard zamieszkania społeczności lokalnej oraz racjonalne użytkowanie środowiska, jest gospodarka odpadowa. Na terenie miasta, gospodarka odpadami komunalnymi ma charakter uporządkowany i podlegający pełnej kontroli w całym zakresie obiegu odpadów.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO MIASTA I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

8.1. Ocena występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

W strukturze przestrzennej miasta Chodzieży wyodrębniono:

- 1) obszary przyrodnicze,
- 2) obszary zabudowane (przestrzeń zabudowana i przeznaczona podzabudowę).

8.2. Obszary przyrodnicze

Powierzchnia lasów, wód i użytków rolnych zajmuje 66,2% powierzchni miasta, jest to powierzchnia w niewielkim stopniu wykorzystywana gospodarczo.

Powierzchnia użytków rolnych w klasie II-IVb stanowi około 51% powierzchni gruntów ornych. Około 38% powierzchni miasta jest przestrzenią przyrodniczą prawnie chronioną. Przestrzeń przyrodniczą w mieście można podzielić na:

- przestrzeń przyrodniczą wyłączoną z zabudowy – obejmującą: lasy, wody, łąki oraz tereny nieprzydatne pod zabudowę, jak również istotne dla krajobrazu miasta i ekosystemu wód,
- przestrzeń przyrodniczą pośrednią – dla której warunki zabudowy określone mogą być w planie miejscowym, obejmującym cały geokompleks, uwzględniającym funkcję systemu przyrodniczego, ochronę krajobrazu i strukturę wykorzystania terenu.

W przestrzeni przyrodniczej wyłączonej z zabudowy główny element przyrodniczy stanowi zespół jezior (Miejskiego, Karczewnik i Strzeleckiego), połączony rzeką Bolemką, wypływającą z J. Strzeleckiego. Dolina Jeziora Miejskiego to główny rejon spływu zimnego powietrza.

Przestrzeń przyrodniczą pośrednią stanowią:

- teren lasu, położony nad jeziorami Strzeleckim i Karczewnik, częściowo zabudowany obiektami o funkcji turystyczno-wypoczynkowej i zdrowotnej,
- teren lasów i użytków rolnych, w części zabudowany – położony w południowo-wschodniej części miasta.

Cechą charakterystyczną klimatu Chodzieży są przeważające wiatry z kierunku południowo-zachodniego (21,5%) i zachodniego (16%). Około 24% dni w roku to okresy ciszy. W okresach bezwietrznej pogody, północna dolinna część miasta jest słabiej przewietrzana. Tworzą się tam zastoiska chłodnego powietrza i występuje zjawisko inwersji termicznej. Częściej występują mgły i zamglenia oraz większa wilgotność powietrza. Potrzeba zabezpieczenia swobodnego spływu powietrza doliną Jeziora Miejskiego jest jednym z najważniejszych elementów w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Dolina rzeki Boleмки i Jeziora Miejskiego winna być zagospodarowana zielenią i wykorzystana dla podkreślenia walorów przyrodniczych miasta i stworzenia systemu zieleni krajobrazowej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne występują na obszarach o urozmaiconej rzeźbie, na zboczach o ekspozycji południowej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej.

Są to tereny:

- na północ i wschód od Jeziora Karczewnik,
- na północnych i wschodnich obrzeżach miasta,
- na niezalesionej, wysoczyznowej, południowej części miasta,
- w centralnej, zabudowanej części miasta.

8.3. Obszary zainwestowane

Tereny mieszkaniowe w Chodzieży zajmują ok. 300 ha tj. 23,5% powierzchni ogólnej miasta.

W zabudowie wielorodzinnej mieszka około 30% mieszkańców. Teren miasta charakteryzuje intensywna zabudowa, w dobrym stanie technicznym (poza zabudową historyczną objętą ochroną konserwatorską). W terenie zabudowanym są niewielkie możliwości zmiany funkcji, czy formy obiektów istniejących. Brak jest w centrum terenów wolnych, nadających się podzabudowę.

W okresie obowiązywania dotychczasowego studium, na terenie miasta nie nastąpiły istotne przekształcenia w obszarze zabudowanym. Nowe inwestycje związane są głównie z uzupełnieniem zabudowy lub rozbudową obiektów, na istniejących działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nowa zabudowa powstaje także na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do zabudowy istniejącej.

8.4. Stan ladu przestrzennego

Pod względem charakteru zabudowy tereny zainwestowane miasta można podzielić na następujące typy obszarów: zabudowa śródmiejska, zabudowa wolnostojąca, zabudowa blokowa, zabudowa mieszana oraz zabudowa produkcyjna. Struktura miasta Chodzieży opiera się o historyczny układ urbanistyczny, skupiony wokół terenu dawnego zamku i obszaru miasta lokacyjnego, które zabudowało się wokół prostokątnego rynku. Układ ten jest rozczłonkowany i niejednorodny, co odzwierciedla fazy rozwoju miasta. Strefa centralna miasta, objęta zabytkowym założeniem urbanistycznym miasta Chodzieży, składa się głównie ze szczytowych XVIII- i XIX-wiecznych domów tkaczy, kamienic o wielkości i formach typowych dla architektury XIX i 1 połowy XX wieku, budynków użyteczności publicznej oraz kościoła. Na terenie tym znajduje się kilka obiektów dewaloryzujących, do których należą współczesne pawilony handlowe oraz wielopiętrowe budynki mieszkalne.

Strefa centralna miasta stanowi największą koncentrację funkcji centrotwórczych, zlokalizowanych w zabudowie o charakterze śródmiejskim. Wokół centrum występuje wzajemne przenikanie się funkcji ogólnomiejskich i mieszkaniowych. W miarę oddalania od centrum następuje zanik funkcji ogólnomiejskich na rzecz funkcji mieszkaniowej, zlokalizowanej głównie w zabudowie o charakterze osiedlowym (blokowym) oraz w zabudowie jednorodzinnej.

Usługi koncentrują się przede wszystkim w części centralnej miasta oraz punktowo w formie centrów usługowo-handlowych, zlokalizowanych w zabudowie wielkopowierzchniowej. Charakterystyczny jest przy tym zespół usług zdrowia, zlokalizowany wewnątrz terenu lasu, na wschód od jeziora Strzeleckiego.

W części peryferyjnej miasta oraz na styku z systemem zieleni otwartej i wód występuje na ogół koncentracja zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Z kolei zabudowa produkcyjna skupiona jest na obrzeżach południowych, zachodnich i północno-wschodnich miasta.

Najważniejsze usługi sportu i rekreacji skupiają się w strefie terenów ogólnodostępnych – zieleni oraz wokół jezior.

Ze względu na istniejącą strukturę przestrzenną miasta Chodzieży, istotną kwestią w procesie planowania przestrzennego jest ochrona zabytkowej zabudowy oraz wartości przyrodniczych i kulturowych miasta.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru Chodzieży jest układem powiązanych ze sobą części, z jakich się ono składa. Części te wyróżniają się dzięki cechom przestrzennymi funkcjonalnym. Do najważniejszych czynników należą uwarunkowania przyrodnicze oraz dotychczasowe zagospodarowanie, a w szczególności trwałe elementy zagospodarowania, które rzutują na przyszłe funkcjonowanie terenu.

Ocenę zgodności zagospodarowania terenu zmiany studium można rozpatrywać pod względem trzech aspektów: warunków geologiczno-gruntowych i wodnych, warunków topograficznych oraz warunków ochronnych gleb i przyrody.

Można przyjąć, że dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów jest dostosowane do warunków gruntowo-wodnych i topograficznych.

Zagospodarowanie terenu można także ocenić jako zgodne z uwarunkowaniami mikroklimatycznymi. Znacznie mniej korzystny jest wzrost ruchu komunikacyjnego.

Obszar miasta charakteryzuje się zgodnością form zagospodarowania z uwarunkowaniami związanymi z ochroną przyrody.

W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się uwarunkowania kulturowe, co wyraża się w dbałości o zabytki architektoniczne czy szanowaniu stref ochrony konserwatorskiej. Można ogólnie stwierdzić, że zagospodarowanie przestrzenne obszaru jest zgodne z uwarunkowaniami kulturowymi.

Zgodność zagospodarowania terenu z uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi można badać na podstawie sytuacji demograficznej, sytuacji na rynku pracy, zatrudnienia, bezrobocia, wynagrodzeń, cen artykułów i usług, sytuacji mieszkaniowej, liczby podmiotów gospodarki narodowej, sytuacji w przemyśle i budownictwie, handlu i transporcie.

Zagospodarowanie terenu miasta Chodzieży jest w pewnym stopniu odpowiedzią naobecną sytuację społeczno-gospodarczą w mieście. Przejawia się to w kilku dziedzinach:

- przekształcania się terenów przemysłowych,
- zwiększającej się roli usług,
- nowych potrzebach mieszkaniowych.

8.5. Ograniczenia dyspozycyjności terenu

Miasto w granicach administracyjnych ma ograniczone możliwości rozwojowe. Bariere stanowią z zachodu i południa duże kompleksy lasów, od północy łąki nadnoteckie. Pod przyszły rozwój należy przeznaczyć w pierwszej kolejności grunty rolne niskich klas w granicach administracyjnych miasta.

- Kierunek zachodni.
Tereny rozwojowe to niewielki fragment terenu przy ul. Ujskiej i teren od ul. Leśnej do ściany lasu.
- Kierunek północny.
To obszar od stawów w kierunku wsi Studzieniec. Bariere z zachodu stanowią lasy, z północy i wschodu łąki nadnoteckie.
- Kierunek wschodni.
Ograniczone możliwości rozwojowe w granicach miasta wynikają z istniejącego zainwestowania i uwarunkowań przyrodniczych.
- Kierunek południowy.
Możliwości zabudowy w tym kierunku ograniczają uwarunkowania przyrodnicze. Nowe tereny pod przyszłe zainwestowanie przylegają do istniejącej zabudowy i leżą na niezalesionej, wysoczyznowej części miasta.

8.6. Możliwości rozwoju demograficznego

Chodzież w latach 2002-2004 charakteryzuje się gwałtownym spadkiem przyrostu naturalnego, który w roku 2005 wzrósł osiągając nadal ujemny wskaźnik na poziomie -2. Kolejne dwa lata to ponowny gwałtowny spadek przyrostu naturalnego (ok. -30). W kolejnych latach naprzemiennie następował wzrost (wskaźnik dodatki) i

spadek przyrostu naturalnego, osiągając w roku 2013 wskaźnik ujemny, aż -59. Ruch wędrowniczy w latach dziewięćdziesiątych zaczął spadać, osiągając w 1995 r. saldo ujemne (-107). Było to najwyższe saldo, jakie odnotowano w latach 90-tych. Po roku 2000 ruch wędrowniczy zaczął się stabilizować, oscylując w granicach ok. -15. Kolejne lata 2006-2007 to wzrost ujemnego salda migracji, następnie jego spadek i gwałtowny wzrost wskaźnika do poziomu -151.

Małe ośrodki miejskie nie dysponują dostateczną liczbą miejsc pracy. Przemiany gospodarcze lat dziewięćdziesiątych, deficyt miejsc pracy, brak nowych mieszkań w mieście wpłynął na większy odpływ ludności do dużych ośrodków (Poznań).

Prognozę demograficzną dla miasta oparto na ustabilizowaniu ruchów wędrowniczych ludności, niewielkim przyroście naturalnym i stabilności przemian społeczno-gospodarczych.

Hipotetyczna liczba ludności w mieście może wynosić:

2015 r. 19 260
2020 r. 19 167
2025 r. 18 919
2030 r. 18 498
2035 r. 17 946

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony internetowej GUS www.stat.gov.pl

Do roku 2030 przewiduje się następujące zmiany w strukturze wieku ludności:

- wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (z 19,7% w 2013 r. do 22,2% w 2030r.),
- zmniejszy się grupa ludności w wieku produkcyjnym (z 63,1% w 2013 r. do 58,4% w 2030 r.),
- wzrośnie liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 17,17% w 2013 r. do 19,5% w 2030 r.).

8.7. Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych miasta

Rozwój miasta jest odpowiedzią na zmieniające się potrzeby mieszkańców. Na rozwój ten wpływają czynniki zewnętrzne i wewnętrzne. Analizę potrzeb można częściowo oprzeć na wnioskach mieszkańców Chodzieży, które zostały złożone do niniejszego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży oraz do planów miejscowych.

Z przeprowadzonych analiz uwarunkowań rozwoju, w szczególności jakości życia mieszkańców, należy stwierdzić, że mimo stosunkowo nie najgorszych wskaźników jakości życia, niezbędne są dalsze działania w kierunku zrównoważonego rozwoju miasta w jego podstawowych funkcjach.

Wskaźniki opisujące relację, występującą pomiędzy liczbą mieszkańców a liczbą i wielkością mieszkań, wskazują na stosunkowo duże obciążenie zasobów mieszkaniowych w Chodzieży.

Biorąc pod uwagę prognozę demograficzną dla miasta Chodzieży oraz wnioski z niej wynikające – a więc: systematyczny spadek liczby ludności, w tym zwłaszcza

ludności w wieku produkcyjnym oraz wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym, racjonalnym wydaje się podjęcie działań mających na celu dostosowanie możliwości terenowych miasta do potrzeb mieszkaniowych ludności.

Mimo wciąż spadającej liczby ludności Chodzieży, od lat zauważalny jest trend w przenoszeniu się ludności z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej, która daje możliwość zaspokajania potrzeb rekreacyjnych na własnej działce oraz wydzielanie i zabudowa większych działek dla budownictwa jednorodzinnego. Procesy te wywołują wzrastające potrzeby na tereny rozwojowe. Następuje proces „rozgęszczania zabudowy”. Biorąc pod uwagę wzrastający popyt ludności na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy uwzględnić jej rozwój na niezabudowanych terenach, sąsiadujących z terenami już zainwestowanymi, o sprzyjających uwarunkowaniach fizjograficznych.

Przenoszenie się ludności do zabudowy jednorodzinnej niesie za sobą zagrożenia pustoszenia zasobów w centrum miasta. Postuluje się zatem podnoszenie standardu jakości zasobów mieszkaniowych i stanu technicznego zabudowy w istniejącej tkance miejskiej, podnoszącej jej atrakcyjność oraz wymianę zabudowy zużytej w istniejących zasobach. Jeśli nie jest możliwe powstrzymanie odpływu ludności z centrum miasta, z jego starej tkanki mieszkaniowej, to należy dążyć do jego zmniejszenia, w tym przede wszystkim poprzez podniesienie standardu zabudowy i jakości życia w starych zasobach mieszkaniowych.

W analizie zachodzących w mieście procesów nie można pominąć także procesów zachodzących poza jego granicami, na terenie gminy wiejskiej – zjawiska migracyjne do miasta związane z potencjalnym rozwojem funkcji gospodarczych.

W celu rozwoju terenów miasta, najpilniejszymi potrzebami są:

- usprawnienie układu komunikacyjnego,
- stworzenie systemu ścieżek rowerowych,
- przeznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne,
- wyznaczenie nowych terenów pod usługi handlu, gastronomii, sportu i rekreacji itp.,
- stworzenie systemu zieleni.

9. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Kierunki rozwoju miasta powinny w optymalny sposób wykorzystywać istniejące uwarunkowania, bądź, po prawidłowej diagnozie, dążyć do zmian negatywnych procesów, aby tworzyć miejsce, które będzie atrakcyjne dla ludzi, zachęcające do osiedlania się na danym terenie przy zapewnieniu jak najwyższego poziomu życia mieszkańców, poprzez przygotowanie odpowiednich terenów inwestycyjnych, miejsc pracy, infrastruktury społecznej, mieszkaniowej, technicznej, itp.

Przygotowanie optymalnych warunków dla funkcjonowania istniejących aktywności gospodarczych, tworzenie dogodnych warunków dla powstawania nowych obszarów, zapewni atrakcyjne miejsca pracy dla mieszkańców. Na jakość życia mieszkańców składa się wiele czynników. Przede wszystkim są to czynniki ekonomiczne (dochody, możliwości podjęcia pracy, itd.). O jakości życia świadczą także warunki mieszkaniowe, czyli sytuacja mieszkaniowa, określona poprzez liczbę

mieszkań w stosunku do liczby ludności, wielkość mieszkań, stopień wyposażenia sanitarno-technicznego, ich stan techniczny, wiek, itp. Jakość zamieszkiwania jest powiązana z: dojazdem do miejsca pracy, dostępnością usług, dostępnością terenów rekreacji, możliwością wypoczynku, a także obsługą przez układ komunikacyjny.

Obszar miasta Chodzieży w dużej części stanowi teren zainwestowany, wymagający przekształceń.

Koniecznym jest zatem zapewnienie nowych miejsc pracy i rozwijanie potencjału gospodarczo-ekonomicznego, dla zapewnienia wzrostu jakości życia mieszkańców. Bezsporna jest przy tym ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych, które stanowią podstawę prawidłowego rozwoju społeczeństwa. Część potrzeb rozwojowych ma charakter ponadlokalny, choć wpływający w sposób istotny na funkcjonowanie miasta i jego mieszkańców.

10. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

10.1. Zagrożenie powodziowe

Obszary w granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży zlokalizowane są poza obszarami zagrożenia powodziowego.

10.2. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego

Do zagrożeń bezpieczeństwa publicznego można zaliczyć m.in.:

- skażenie promieniotwórcze,
- skażenie chemiczne,
- pożary przestrzenne,
- epidemie (skażenia i zakażenia biologiczne),
- awarie urządzeń sieci energetycznej lub gazowniczej,
- katastrofy komunikacyjne,
- katastrofy budowlane,
- mrozy, huragany, wichury, śnieżyce,
- wybuch materiałów niebezpiecznych,
- położenie wybranych terenów w strefie terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwiskami.

W mieście Chodzieży funkcjonują instytucje ustawowo odpowiedzialne za bezpieczeństwo publiczne, monitoring i prowadzenie działań w sytuacjach kryzysowych lub zagrożeń.

Przemysł wykorzystujący w procesach technologicznych związki chemiczne jest potencjalnym zagrożeniem dla ludzi i środowiska, zarówno na obszarach zakładów, jak i na obszarach z nimi sąsiadujących. Na obszarze miasta Chodzieży zlokalizowanych jest kilka zakładów, które wykorzystują toksyczne środki przemysłowe w procesach technologicznych lub je przechowują. Nagromadzenie w nadmiernych ilościach substancji niebezpiecznych stwarza groźbę katastrof przemysłowych.

Zagrożenie skażeniami promieniotwórczymi może nastąpić w wyniku: uszkodzenia źródeł promieniowania wykorzystywanych w procesach technologicznych, uwolnienia materiałów i opadów promieniotwórczych podczas składowania i

transportu, uwolnienia substancji promieniotwórczych podczas awarii reaktorów jądrowych.

Na terenie miasta zagrożenia radiologiczne mogą być spowodowane jedynie przez materiały radioaktywne stosowane w aparaturze medycznej, aparaturze kontrolno-pomiarowej, stosowanej w niektórych zakładach przemysłowych oraz czujkach izotopowych montowanych w instalacjach sygnalizacyjno-alarmowych. Są to źródła o stosunkowo niewielkiej mocy, w związku z czym zasięg tych zagrożeń ma charakter lokalny. Przewóz materiałów radioaktywnych jest incydentalny i dotyczy bardzo małych ilości, praktycznie nie stwarzających zagrożenia.

Oprócz ww. zagrożeń należy liczyć się także z zewnętrznym niebezpieczeństwem, związanym z eksploatacją elektrowni jądrowych w Europie (6 czynnych elektrowni znajduje się w odległości około 350 km od granicy Polski).

Zagrożenie pożarowe /pożary przestrzenne i blokowe/ może wystąpić głównie w zwartej zabudowie miasta. Potencjalne zagrożenie pożarowe stwarzają duże obiekty handlowe, budynki wysokie i zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej. Należy liczyć się również z zagrożeniami stwarzanymi przez zakłady, które posiadają obiekty zagrożone wybuchem lub wtórną emisją toksycznych środków przemysłowych, spowodowanych uszkodzeniami rurociągów gazu, zbiorników na stacjach baz paliw, stacjach LPG i punktach dystrybucji gazów propan-butan. Potencjalne zagrożenie pożarowe stwarzają również znajdujące się w granicach miasta kompleksy leśne, parki i ogrody.

Innymi zagrożeniami bezpieczeństwa ludności i jej mienia są także awarie urządzeń oraz sieci energetycznej i gazowej. Dla zabezpieczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy zachować, obowiązujące w przepisach odrębnych i normach branżowych, minimalne odległości od ww. sieci i urządzeń.

W transporcie samochodowym największe zagrożenie występuje na drogach, po których odbywa się transport w ruchu tranzytowym. W efekcie dużego i stale rosnącego natężenia przewozów, w tym materiałów niebezpiecznych i toksycznych, złego stanu technicznego dróg oraz niejednokrotnie fatalnego stanu technicznego taboru ciężarowego, rośnie ryzyko zagrożenia katastrofami, w tym komunikacyjnymi. Potencjalnym niebezpieczeństwem mogą być cysterny samochodowe przewożące niebezpieczne substancje chemiczne. Na terenie miasta, drogi o największym ryzyku wystąpienia zagrożenia związanego z przemieszczaniem niebezpiecznych związków to ulice w ciągu dróg krajowych. Wzrastający ruch komunikacyjny to także wzrastające zagrożenie wypadkami komunikacyjnymi, zarówno z udziałem samochodów osobowych, jak i ciężarowych.

Zagrożenia w transporcie kolejowym wynikają zarówno z ruchu pasażerskiego (jednoczesny przewóz dużej ilości osób) oraz towarowego (przewóz materiałów niebezpiecznych). Przy wyznaczaniu tras, po których mogą być przewożone substancje niebezpieczne, dużej wagę ma stan techniczny torowisk, ale także omijanie aglomeracji miejskich, aby zminimalizować skutki ewentualnej awarii. Dodatkowym zagrożeniem jest szeroko rozpowszechniony przewóz materiałów ropopochodnych, który nie podlega monitorowaniu i może odbywać się nawet po torowiskach o gorszym stanie technicznym.

Na terenie miasta znaczny jest udział zabudowy starej. Zły stan techniczny budynków i brak prowadzenia nadzoru budowlanego nad nimi to realne zagrożenie katastrofami budowlanymi.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan własności gruntów na obszarze miasta Chodzieży opracowano na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Chodzieży. Poniżej przedstawiono zestawienie własności gruntów w mieście w podziału:

- grunty miejskie 365 ha, 28,6%,
- grunty Skarbu Państwa 361 ha, 28,3%,
- grunty osób fizycznych 440 ha, 34,5%,
- pozostałe 111 ha, 8,6%.

*stan na dzień 31.12.2013 r.

Nieruchomości stanowiące własność miasta to grunty będące w trwałym zarządzie, grunty, których miasto jest użytkownikiem wieczystym oraz grunty pozostające w zasobie miasta, które oddane zostały w dzierżawę. Największy zasób zwartych gruntów miejskich zlokalizowany jest w rejonie ulicy Wiejskiej, Spacerowej, Topolowej. Własność miasta stanowią także tereny rekreacyjne (lasy, jeziora).

12. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie miasta Chodzieży występują tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiskami. Zgodnie z rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na terenie powiatu chodzieskiego, prowadzonym przez Starostę Chodzieskiego w granicach administracyjnych miasta takie tereny występują: (1) w rejonie ul: Świętokrzyska, Tadeusza Siejaka, Topolowa, Strzelecka; (2) przy wschodnim i zachodnim brzegu Jeziora Strzeleckiego.

13. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze miasta Chodzieży nie występują tereny i obszary górnicze.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na terenie Chodzieży realizowane są zadania o charakterze ponadlokalnym przez różne podmioty ponadlokalne, samorząd lokalny i inne jednostki. Do głównych zadań ponadlokalnych należą:

- 1) z zakresu komunikacji:
 - droga krajowa nr 11 – realizacja obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 11 oraz zmiana klasy technicznej drogi, z klasy głównej ruchu przyspieszonego GP na drogę ekspresową S,
 - linia kolejowa nr 354 – zmiana kategorii linii kolejowej nr 354 Poznań – Piła, z linii lokalnej na linię państwową,
 - droga wojewódzka nr 193;
- 2) z zakresu infrastruktury technicznej:

- gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400mm,
 - stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,
 - linia elektroenergetyczna 110 kV (planowane na obszarze gminy Budzyń wcięcie do istniejącej linii GPZ Chodzież – GZP Wągrowiec),
 - obiekty radiotelekomunikacyjne – Telewizyjne Stacje Retransmisyjne;
- 3) z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:
- Obszar Chronionego Krajobrazu „DolinaNoteci”,
 - jeziora: Miejskie, Karczewnik i Strzeleckie,
 - złoża kopalin skalnych – surowceilaste,
 - główne międzynarodowe drogi migracji zwierząt iroślin.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY

1. PODZIAŁ PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Dla terenów zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta Chodzież wskazano następujące funkcje, określające sposób ich zagospodarowania:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- P – tereny produkcyjne, składy i magazyny;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- TZ – tereny cmentarzy;
- Z – tereny zieleni;
- OD – tereny ogrodów działkowych;
- TT – tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- LS – tereny lasów.

W odniesieniu do obiektów istniejących, które nie spełniają wymogów funkcjonalnych w zakresie ww. funkcji, dopuszcza się ich zachowanie, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę i remont, chyba że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą stanowiły inaczej.

Kierunki kształtowania struktury przestrzennej gminy ustalono dla dwóch odrębnych grup terenów, różniących się głównymi zasadami zagospodarowania:

- tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy,
- tereny na których należy ograniczać zabudowę lub tereny z zakazem zabudowy.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obowiązujących planach

miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Z kolei jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Wynik bilansu nie stanowi wyłomu w tendencjach występujących na terenie województwa i kraju. Pewnego rodzaju wyłomem w ogólnokrajowej tendencji jest wynik bilansu w zakresie deficytu funkcji mieszkaniowej.

W licznych opracowaniach traktujących o chaosie przestrzennym i niekontrolowanym rozlewaniu się zabudowy mówi się o znacznej nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę w całym kraju. W samych tylko obowiązujących planach miejscowych w Polsce, według stanu na koniec 2012 r., suma terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową umożliwia zasiedlenie 62 mln osób. Z kolei szacunek chłonności według obowiązujących w kraju studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego waha się w granicach 167-229 mln osób. Jest to 4-6 krotnie więcej niż wynosi aktualna liczba mieszkańców Polski. Przy obecnym ruchu budowlanym daje to rezerwy na 150-210 lat. Wiele gmin w kraju posiada w planach i studiach rezerwy terenów, ponad dziesięciokrotnie przekraczające aktualną liczbę mieszkańców, co jak wskazano wyżej stanowi wartość zdecydowanie większą niż w Chodzieży.

Niekontrolowana urbanizacja w wyniku wadliwego systemu planowania przestrzennego generuje rosnące straty społeczne i gospodarcze, ogranicza poziom i efektywność rozwoju, utrudnia funkcjonowanie rynku pracy, wreszcie staje się coraz większą barierą rozwoju kraju.

W przyjętej uchwałą Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. i późniejszą uchwałą Sejmu „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” stwierdzono: „Nieuporządkowany system gospodarki przestrzennej wywołuje problemy społeczne w postaci patologii, alienacji, frustracji, konfliktów. Koszty chaosu przestrzennego związane z rozlewaniem się miast w Polsce prowadzą do naruszenia deficytu w finansach publicznych. Symptomami braku ładu przestrzennego są niszcząca i rozrzutna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych.

Wśród potencjalnych kosztów nieefektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym wprowadzania nowej, rozproszonej zabudowy, należy wymienić w szczególności:

a) Koszty jakie ponosi lub będzie ponosić gmina, z tytułu wykupu gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej na terenach, które nigdy nie zostaną zabudowane oraz na terenach zabudowanych w sposób zbyt ekstensywny. Według szacunków Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/GUS z ankiet gminnych nt. Prognozowanych skutków uchwalania planów miejscowych z

końca 2012 r., koszty te mogą wynieść nawet 67 mld zł. Koszty te przekraczają możliwości finansowe większości samorządów. Ponadto koszty potencjalnych roszczeń kierowanych do gmin przez właścicieli nieruchomości, które winny być przejęte przez gminy w związku z budową dróg publicznych, sięgają setek milionów złotych.

b) Koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej na terenach chaotycznej, rozproszonej zabudowy. Rozproszona zabudowa oznacza znacznie podwyższone koszty realizacji i eksploatacji sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej, energetycznej, oświetleniowej i drogowej. Ponadto nadmiernie rozproszona zabudowa wymaga również realizacji i utrzymywania dodatkowej infrastruktury społecznej: szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia.

c) Koszty związane z wydłużonymi dojazdami do pracy, szkoły, przedszkola czy lekarza. Rozproszona zabudowa ogranicza możliwości efektywnego wykorzystania transportu publicznego i skazuje mieszkańców na korzystanie z transportu indywidualnego. Szacunkowe koszty dojazdów do pracy z odległości powyżej 5 km sięgają 26 mld zł rocznie, a straty czasowe z tym związane 610 mld osobogodzin, co w przeliczeniu na pieniądze wynosi 8 mld zł.

d) Koszty związane ze spekulacją gruntami i wynikające z tego znacznie zawyżone koszty wykupu nieruchomości pod inwestycje publiczne. Powszechne przekonanie, że prawie każdy teren rolny będzie można z czasem przeznaczyć pod zabudowę powoduje chaos na rynku nieruchomości i nieracjonalne ceny gruntów, nienadających się do zainwestowania. W efekcie wykup gruntów pod drogi czy inne inwestycje celu publicznego oznacza dla gminy konieczność wypłat odszkodowań o wartości nieproporcjonalnej do rzeczywistej ceny gruntu.

e) Koszty utraconych korzyści w związku z brakiem inwestorów, wynikający z braku atrakcyjności lokalizacyjnej.

Dla zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przyjętej w 2022 r. nie dokuje się zmian w bilansie terenów opracowanym na potrzeby dokumentu z 2018 r. – granice miasta pozostały niezmienione, zmian w kierunkach zagospodarowania terenów dokonano wyłącznie w ramach zwartej jednostki osadniczej, jaką jest miast Chodzież w pełnych granicach administracyjnych.

2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1 Tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy

2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Charakter zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczenie ewentualnego łączenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową wielorodzinną należy uszczegółowić na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższe rodzaje zabudowy należy lokalizować w sposób, zapewniający eliminację wzajemnych uciążliwości i potencjalnych konfliktów przestrzennych. Jako funkcję uzupełniającą w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się funkcję usługową (patrz: tereny zabudowy

usługowej) z wyjątkiem tych rodzajów działalności usługowej, które zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy. Udział funkcji uzupełniającej w granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi nie może przekraczać 50%. Funkcję usługową można realizować jako budynki o funkcji mieszanej (udział powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcję dopuszczalną nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku) lub jako budynki o funkcjach rozdzielnych (powierzchnia zabudowy budynków przeznaczonych pod funkcję usługową nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni zabudowy w granicach planu miejscowego).

W granicach terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację innego zagospodarowania oraz innych rodzajów zabudowy, stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej oraz funkcji uzupełniającej (tj. takich obiektów jak budynki gospodarcze, parkingi, budynki garażowe i inne) pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie rodziła konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w granicach terenów przylegających.

2.1.2. Tereny produkcyjne, składy i magazyny

W ramach terenów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej. Udział funkcji uzupełniającej w granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi nie może przekraczać 50%. Funkcję usługową można realizować jako budynki o funkcji mieszanej (udział powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcję dopuszczalną nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku) lub jako budynki o funkcjach rozdzielnych (powierzchnia zabudowy budynków przeznaczonych pod funkcję usługową nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni zabudowy w granicach planu miejscowego). Dopuszcza się realizację oczyszczalni ścieków oraz innych elementów zagospodarowania terenu, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy produkcyjnej. Dopuszcza się realizację zagospodarowania i obiektów stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej terenu, pod warunkiem, że nie będzie to rodziło konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w granicach terenów zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz w granicach terenów przylegających.

2.1.3. Tereny zabudowy usługowej

W ramach terenów zabudowy usługowej ustala się realizację obiektów związanych z działalnością usługową, w tym dopuszcza się realizację m.in.: obiektów sakralnych, urzędów administracji publicznej i samorządowej, szkół, obiektów związanych z realizacją usług kultury i rekreacji, obiektów związanych z obsługą komunikacji i transportu, obiektów handlowych o powierzchni do 2000,0 m². Dopuszcza się realizację zagospodarowania i obiektów stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej terenu, pod warunkiem, że nie będzie to rodziło

konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w granicach terenów zabudowy usługowej oraz w granicach terenów przylegających.

2.2. Tereny na których należy ograniczać zabudowę lub tereny z zakazem zabudowy

2.2.1. Tereny zieleni

W ramach terenów zieleni ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania. Dopuszcza się wprowadzanie zieleni ochronnej lub urządzonej, zgodnej z warunkami glebowymi, w celu zwiększenia retencji wód opadowych i roztopowych. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastrukturalnych – w tym obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolniczej i wodnej oraz obiektów małej architektury. Ustala się nakaz zachowania i prawidłowego utrzymania parków miejskich w rozumieniu przepisów odrębnych, wyznaczonych w granicach terenów zieleni.

2.2.2. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

W ramach terenów urządzeń infrastruktury technicznej ustala się zagospodarowanie zgodne z funkcją podstawową. Ta kategoria zagospodarowania terenu obejmuje istniejące tereny urządzeń infrastrukturalnych, dla których dopuszcza się wszelkiego rodzaju zagospodarowanie terenu oraz objekty niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania. Ta kategoria zagospodarowania terenu obejmuje również tereny związane z komunikacją (tereny dróg, ciągów pieszych i pieszojezdnych, tereny parkingów, tereny związane z obsługą kolei i infrastruktury kolejowej i inne).

2.2.3. Tereny wód powierzchniowych

W ramach terenów wód powierzchniowych ustala się zagospodarowanie zgodne z funkcją podstawową. W ramach terenów wód powierzchniowych dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji w sposób, który nie będzie powodował konfliktów przestrzennych oraz funkcjonalnych w stosunku do funkcji podstawowej terenu oraz w granicach terenów przylegających.

2.2.4. Tereny cmentarzy

W ramach terenów cmentarzy ustala się sposób zagospodarowania z funkcją podstawową terenu. Dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu koniecznych dla prawidłowej realizacji funkcji podstawowej terenu.

2.2.5. Tereny ogrodów działkowych

W ramach terenów ogrodów działkowych ustala się sposób zagospodarowania z funkcją podstawową terenu – w tym realizację altan działkowych. Dopuszcza się

realizację elementów zagospodarowania terenu koniecznych dla prawidłowej realizacji funkcji podstawowej terenu.

2.2.5. Tereny lasów

W ramach terenów leśnych ustala się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej. Dopuszcza się realizację budynków związanych z obsługą gospodarki leśnej. Dopuszcza się realizację zagospodarowania i obiektów stanowiących uzupełnienie względem terenów leśnych, pod warunkiem, że nie będzie to rodziło konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w granicach terenów leśnych oraz w granicach terenów przylegających.

2.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

W zagospodarowaniu terenów uwzględniać należy ogólne zasady zagospodarowania przestrzeni i ochrony środowiska przyrodniczego, w tym:

- zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno eliminować możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji,
- tereny potencjalnie uciążliwe należy sytuować w odpowiedniej odległości od terenów wymagających ochrony,
- podczas szczegółowego planowania lokalizacji budynków i terenów należy uwzględnić możliwość odseparowania obiektów wymagających ochrony od obiektów potencjalnie uciążliwych,
- utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni,
- harmonijne rozwijanie przestrzeni publicznych – ulic i placów,
- uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów takich elementów jak skwery, parki, aleje, ogrody oraz wyznaczanie miejsc parkingowych,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak: zabytkowe dzielnice, budynki, dominanty przestrzenne i widokowe, panoramy, tereny zielone i tereny otwarte, respektowanie zaleceń wynikających z przepisów ochronnych,
- podnoszenie wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych na obszarach śródmieścia oraz w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych,
- dozbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne,
- zapobieganie nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- proponowanie nowych układów urbanistycznych, odznaczających się zwartością i różnorodnością funkcji,

- wprowadzanie różnorodnych form przestrzeni publicznych, takich jak aleje, miejsca spotkań, skwery i place zabaw,
- wypracowanie koegzystencji dominujących form zagospodarowania,
- projektowanie dróg serwisowych oraz węzłów komunikacyjnych umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras,
- ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych elementów charakterystycznych dla architektury miejskiej,
- tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez wprowadzanie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych,
- ustalenie szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych winno się określać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.3.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się zachowanie następujących standardów:

- rodzaj zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe lub atrialne;
- wysokość zabudowy do III kondygnacji nadziemnych oraz do 12,0 m, przy czym dla projektowanych budynków należy zachować wysokość zabudowy nie większą, niż maksymalna wysokość istniejącej zabudowy o tej samej funkcji w ramach zwartej jednostki urbanistycznej, wyznaczonej np. poprzez kwartał zabudowy śródmiejskiej, poprzez zamknięty układ ulic lub rozumiany jako zabudowa o tej samej funkcji, dominująca wzdłuż danej ulicy;
- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- zaleca się przyjmowanie minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczanie jednego miejsca postojowego w garażu (parametr nie dotyczy zwartej zabudowy śródmiejskiej, dla której należy wykorzystywać istniejące i projektowane publiczne miejsca parkingowe),
- zaleca się przyjmowanie dodatkowych 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni lokalu użytkowego, realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaleca się zachowanie następujących standardów:

- wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 20,0 m, przy czym dla projektowanych budynków należy zachować wysokość zabudowy nie większą, niż maksymalna wysokość istniejącej zabudowy o tej samej funkcji w ramach zwartej jednostki urbanistycznej, wyznaczonej np. poprzez kwartał zabudowy śródmiejskiej, poprzez zamknięty układ ulic lub rozumiany jako zabudowa o tej samej funkcji, dominująca wzdłuż danej ulicy;

- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- zaleca się przyjmowanie minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
- zaleca się przyjmowanie dodatkowych 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni lokalu użytkowego, realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2.3.2. Tereny produkcyjne, składy i magazyny

Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów zaleca się zachowanie następujących standardów:

- wysokość zabudowy do 35,0 m,
- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- zaleca się przyjmowanie minimum 10 miejsc postojowych na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków lub zastosowanie parametru odnoszącego się do liczby osób zatrudnionych w danym przedsiębiorstwie (np. 1,5 miejsca postojowego na 2 pracowników).

2.3.3. Tereny zabudowy usługowej

Dla terenów zabudowy usługowej zaleca się zachowanie następujących standardów:

- wysokość zabudowy do III kondygnacji nadziemnych oraz do 12,0 m – dla budynków realizowanych w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wysokość zabudowy do V kondygnacji nadziemnych oraz do 20,0 m – dla budynków realizowanych w rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- zaleca się przyjmowanie 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowego lokalu użytkowego.

Powyższe parametry nie dotyczą budynków towarzyszących, realizowanych jako zabudowa o funkcji uzupełniającej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W odniesieniu do budynków użyteczności publicznej oraz budynków sakralnych, należy stosować parametry wynikające z faktycznych potrzeb.

Wskazane powyżej parametry stanowią wytyczne, które można poddawać modyfikacjom w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Modyfikacja wyżej określonych parametrów zabudowy bądź parametrów dotyczących liczby miejsc postojowych winna być dostosowana do potrzeb wynikających z lokalizacji zabudowy oraz pełnionych przez nią funkcji.

Dla pozostałych grupa terenów w których dopuszcza się zabudowę, a których nie wymieniono powyżej, zaleca się przyjmowanie takich parametrów zabudowy, które

będą wynikały z faktycznych potrzeb oraz które będą dostosowane do lokalizacji projektowanej zabudowy i pełnionych przez nią funkcji.

3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Układ komunikacyjny drogowy miasta może prawidłowo funkcjonować w oparciu o modernizację stanu istniejącego. Opisać go można poprzez:

- układ zewnętrzny** – zbudowany na ulicach będących przedłużeniem dróg krajowych oraz wojewódzkich i prowadzących ruch tranzytowo-docelowy,
- układ wewnętrzny** – zbudowany na pozostałej siatce ulic i przejmujący ruch docelowy oraz miejski.

Modernizacja istniejącego układu drogowo-ulicznego powinna uwzględniać:

- 1) modernizację drogi nr 11 Poznań – Chodzież – Piła – Koszalin do parametrów drogi ekspresowej.
- 2) modernizacja miejskiego układu ulicznego.
Układ uliczny miasta powinien w sposób bezpieczny i sprawny obsługiwać ruch samochodowy, rowerowy i pieszy.

W tym celu niezbędna jest jego modernizacja, głównie poprzez:

- zmianę w przestrzeni ulicznej – celem może być zmniejszenie prędkości jazdy samochodów lub uzyskanie nowej powierzchni dla rowerzystów, pieszych itp.,
 - poprawę bezpieczeństwa na skrzyżowaniach ulic,
 - poszerzenie tunelu drogowego w nasypie kolejowym do pełnego przekroju ulicznego, z obustronnym chodnikiem – jest to miejsce wlotu ul. Jana Kochanowskiego do osiedli położonych nad Jeziorem Karczewnik i wprowadzenia ruchu lokalnego do Ryczywołu.
- 3) budowę układu dróg rowerowych:
 - a) budowę układu zewnętrznego o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, przebiegającego w sąsiedztwie dróg wylotowych z miasta, wokół jezior i śladem tras wyznaczonych w obszarach chronionych,
 - b) budowę układu wewnętrznego o charakterze obsługi komunikacyjnej miasta przy pomocy roweru, w oparciu o możliwe do wykorzystania odcinki pasów ulicznych i ciągów pieszych – należy zabezpieczyć stanowiska i parkingi rowerowe.

W odniesieniu do drogi krajowej nr 11:

- a) Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 11 (klasy GP – główna ruchu przyspieszonego) należy uwzględnić strefę uciążliwości akustycznej drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległości te dla drogi krajowej nr 11 wynoszą min. 100 m dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz min. 25 m dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- b) Zakazuje się umieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń

reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 11 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi krajowej.

- c) Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 11 możliwa jest wyłącznie w oparciu o istniejące skrzyżowania i sieć dróg miejskich.
- d) Prowadzenie infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 11 należy przewidzieć poza pasem drogowym.

W odniesieniu do drogi wojewódzkiej nr 193:

- e) Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 193 należy utrzymywać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G). Zmiany granic pasa drogowego winny następować zgodnie z potrzebami rozbudowy dróg.
- f) Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych w przepisach szczegółowych. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
- g) Obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- h) Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych, wymaga zachowania odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – zgodnie z przepisami szczegółowymi – oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.
- i) Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi. W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości, inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach szczegółowych.
- j) Lokalizację infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację

infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

4.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Gospodarka wodno-ściekowa w Chodzieży jest obecnie niemal całkowicie uporządkowana.

Do sieci wodociągowej podłączonych jest około 99,2% gospodarstw domowych. Na koniec 2012 roku liczba przyłączy wynosiła 4.189. Łączna długość sieci wodociągowej na terenie miasta wynosi 80 km.

Uchwałą Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 28 grudnia 2016 roku zatwierdzony został wieloletni plan modernizacji i rozwoju urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Chodzieży, na terenie miasta Chodzieży w latach 2017- 2020. Plan ten uwzględnia potrzeby wynikające z uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chodzieży oraz dalsze konieczne inwestycje odtworzeniowe i modernizacyjne infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

4.2. Odprowadzanie ścieków deszczowych

Uporządkowanie gospodarki wodami opadowymi oraz poprawę stanu czystości odbiorników należy osiągnąć przez:

- całkowite rozdzielenie spływów ścieków sanitarnych od deszczowych
- budowę osadników piasku i błota, z odolejaczami na wylotach kanałów deszczowych do rzeki Boleмки i jezior.

4.3. Zaopatrzenie w gaz

Usługi dystrybucji paliwa gazowego w Chodzieży świadczy Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu (Gazownia w Chodzieży). Liczba przyłączy gazowych w Chodzieży wynosi 2.338, w tym 1.804 szt. niskiego ciśnienia i 534 szt. średniego ciśnienia. Długość sieci gazowej w mieście wynosi 61.617 mb, z czego 38.904 mb niskiego ciśnienia i 22.713 mb średniego ciśnienia.

Na terenie miasta Chodzieży zlokalizowanych jest 11 stacji gazowych II stopnia (średnie ciśnienie). Istniejąca sieć gazowa w mieście pozwala dostarczyć każdą ilość gazu dla celów komunalno-bytowych, grzewczych i przemysłowych. Rozwój i modernizacja sieci będzie odbywała się poprzez realizację programów inwestycyjnych.

4.4. Zaopatrzenie w ciepło

Rozwój ciepłownictwa w mieście będzie się dokonywać na bazie istniejącej ciepłowni miejskiej o mocy nominalnej 21 MW oraz poprzez budowę lokalnych źródeł ciepła, najlepiej na paliwie gazowym lub oleju opałowym.

4.5. Zasilanie elektroenergetyczne

Rozwój energetyki winien polegać na modernizacji sieci istniejących oraz rozbudowie urządzeń energetycznych dla nowych odbiorców energii elektrycznej.

III. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

1. OKREŚLENIE CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Rozwój miasta odbywać się będzie w następujących sferach:

ekologicznej – której głównym celem będzie zrównoważony rozwój, uwzględniający ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego,

gospodarczej – której podstawą jest stworzenie warunków rozwoju gospodarczego i zagospodarowania, podporządkowanego ochronie środowiska przyrodniczego i poprawa warunków bytu mieszkańców,

społecznej – której celem jest jakość życia w mieście, czyli dążenie do osiągnięcia wysokiego standardu zaspokojenia potrzeb, stworzenia warunków dla rozwoju i dostępności usługi miejsc wypoczynku.

Rozwój miasta w wyznaczonych sferach uznaje się za równorzędny, przyjmując jednocześnie, że cele publiczne będą stawiane ponad interes prywatny.

2. CEL ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I OCHRONY ŚRODOWISKA WYRAŻONY POPRZEZ:

2.1. Ochrona powierzchni ziemi

Ochrona powierzchni ziemi obejmuje ograniczenie zabudowy obszarów leśnych, terenów użytków zielonych i gleb o wyższej przydatności rolniczej w rejonach stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną. Użytki rolne od I do III klasy bonitacyjnej zajmują w mieście Chodzieży 121,72 ha – 34% ogółu użytków rolnych.

Powyższe dane dotyczą stanu za rok 2013.

Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych, szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.

Do ochrony powierzchni należy rekultywacja terenów po eksploatacji surowców mineralnych, które występują w północno-zachodniej i południowej części miasta. Użytki kopalne zajmują w mieście 14 ha. Tereny po wyeksploatowaniu złóż należy zrekultywować i umocnić skarpy. Ochrona powierzchni ziemi obejmuje również rzeźbę terenu. Tereny o dużych spadkach, podatne na erozję należy wzmocnić przez zadrzewienie, zakrzewienie lub zadarnienie. Występują one w południowej części miasta.

Tereny niezabudowane o mniejszych spadkach można przeznaczyć pod sadownictwo, gdyż w ten sposób zmniejszy się erozję gleb.

2.2. Ochrona wód

Ze względu na znaczne zanieczyszczenia wód powierzchniowych wymagane jest prowadzenie działań eliminujących występowanie zagrożeń dla wód podziemnych i powierzchniowych. Szczegóły dotyczące obecnego stanu dotyczącego jakości wód na terenie miasta przedstawione zostały w części dotyczącej uwarunkowań. Działania miasta związane z ochroną wód przed zanieczyszczeniami polegają również na polepszeniu rozwiązań technicznych. Jednym z nich jest uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej.

2.3. Ochrona powietrza

Stan czystości powietrza atmosferycznego w Chodzieży jest dość dobry. Nie zanotowano przekroczeń średniorocznych, dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Większe zanieczyszczenia powietrza występują w okresie zimowym (grzewczym). Ochrona powietrza powinna doprowadzić do redukcji występujących zanieczyszczeń.

W celu poprawy jakości powietrza atmosferycznego należy:

- zmniejszać niską emisję, redukować emisję gazów i pyłów do powietrza poprzez wprowadzanie ekologicznych nośników energii i podłączenie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła – większość gospodarstw ogrzewane jest piecami centralnego ogrzewania, opalanymi węglem i drewnem, w związku z czym w sezonie grzewczym zauważalny jest wzrost stężeń dwutlenku siarki, benzo/a/pirenu i pyłu,
- zmodernizować istniejące technologie ogrzewania, spalania paliw (zakłady energetyczne) i wprowadzić nowe, nowoczesne urządzenia,
- zmniejszać emisję do powietrza ze środków transportu, poprzez modernizację taboru, zwiększenie płynności ruchu samochodowego oraz wykorzystanie paliwa gazowego.

2.4. Ochrona zieleni

Jedną z istotnych kwestii jest kształtowanie właściwych relacji pomiędzy środowiskiem naturalnym i antropogenicznym, w szczególności poprzez ochronę najcenniejszych wartości przyrodniczych. W przypadku miasta Chodzieży podstawową rolę w tym procesie odgrywa szeroko rozumiana zieleń, głównie o charakterze publicznym. Znaczenie wzajemnych zależności w układzie człowiek-natura zostało wzmocnione w konstrukcji pojęcia ładu przestrzennego. Idea ta polega na kształtowaniu przestrzeni, w celu uzyskania harmonijnej całości, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, społeczno- gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W takim rozumieniu zieleń urządzona, o odpowiedniej jakości i wielkości w stosunku do terenów zabudowanych, stanowi istotny element wpływający na postrzeganie przestrzeni, a tym samym współdecyduje o ocenie stanu ładu zagospodarowania w poszczególnych jednostkach osadniczych.

Ochrona zieleni obejmuje wyłączenie spod zabudowy terenów zieleni prawnie chronionej. Należy dążyć do utrzymania jak największej powierzchni istniejących

terenów zieleni na terenie miasta, w tym przede wszystkim tych o charakterze zieleni urządzonej oraz o funkcji związanej z turystyką i wypoczynkiem.

Należy również dbać o trwałość skupisk zieleni wysokiej występującej na cmentarzach, skwerach oraz wzdłuż cieków, zieleni śródpolnej oraz szpalerowych zadrzewień przydrożnych.

Korytarze ekologiczne

Korytarz ekologiczny budują tworzące ciągłość przestrzenną, sąsiadujące ze sobą, ekosystemy typów sprzyjających przemieszczaniu się zwierząt i roślin.

Wielkopowierzchniowe ekosystemy polne i zurbanizowane tworzą w krajobrazie bariery dla migracji populacji gatunków. Minimalna szerokość korytarza ekologicznego, o randze regionalnej, przyjmowana jest na 500 m, natomiast o randze lokalnej 50 m. W przypadku miasta Chodzieży szerokość korytarzy ekologicznych powinna być każdorazowo ustalana w planie zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę m.in. warunki terenowe.

W krajowej sieci „Ekologiczny Ekonet – Polska”, Chodzież położona jest w obrębie międzynarodowego korytarza ekologicznego nr 13m.

2.5. Gospodarka odpadami

- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 maja 2012 roku w sprawie *poziomów recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami niektórych frakcji odpadów komunalnych* (Dz. U. z 2012 r., poz. 645), Gminą obowiązek osiągnięcia poziomów recyklingu i przygotowania do ponownego użycia frakcji: papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła: min. 10% za rok 2012 i 12% za rok 2013, zgodnie z tabelą nr 1 w załączniku do wspomnianego rozporządzenia.
- Poziom recyklingu i przygotowania do ponownego użycia papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła (wyrażony w%), dla Gminy Miejskiej w Chodzieży wyniósł:
za rok 2012 - 32,9%,
za rok 2013 – 59,7%.
Co oznacza, że Gmina osiągnęła założony poziom.

3. CEL ROZWOJU GOSPODARCZEGO

3.1. Rozwój budownictwa mieszkaniowego

uwarunkowany jest wyprzedzającym:

- sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych,
- uzbrojeniem technicznym terenu.

W gospodarce terenami głównym zadaniem będzie tworzenie zasobu gruntów miejskich. Pozyskiwanie terenów winno w szczególności objąć grunty przeznaczone na realizację zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego oraz grunty na obszarach, dla których przewidziano inne zagospodarowanie w planach miejscowych niż dotychczasowe użytkowanie.

3.2. Rozwój infrastruktury technicznej

Rozwój infrastruktury technicznej jest celem, bez którego nie mogą być realizowane cele ochrony środowiska i rozwój innych funkcji (mieszkaniowych, gospodarczych).

Cel ekologiczny jest celem najważniejszym, ale bez realizacji właściwych systemów technicznych nie można ustalać celu zrównoważonego rozwoju.

Rozwój infrastruktury technicznej prowadzony będzie w zakresie:

- zaopatrzenia miasta w wodę,
- zaopatrzenia miasta w gaz, poprzez budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- budowy sieci niezbędnych dla funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- uzbrojenia wyznaczonych terenów budownictwa mieszkaniowego i obszarów na których projektuje się tereny aktywizacji gospodarczej.

3.3. Rozwój komunikacji

Przez Chodzież przebiega ważny szlak komunikacyjny kolejowy i drogowy: Poznań – Piła – Kołobrzeg (droga krajowa K-11, o długości na obszarze Chodzieży 3,92 km). Trasy te obsługują ruch kolejowy i kołowy z Dolnego Śląska przez Wielkopolskę do Pomorza Środkowego i mają charakter typowo tranzytowy. Drogi wojewódzkie pełnią ważną funkcję transportową, zapewniając połączenie miasta z innymi ośrodkami i spełniają istotne zadania gospodarcze i turystyczne. Łączna długość tych dróg na terenie Chodzieży wynosi 2,8 km. Ważną rolę transportową pełnią również drogi powiatowe łącznej długości 13,86 km. Sieć dróg gminnych rozpięta jest w mieście na długości 31,85 km i służy lokalnym potrzebom transportowym.

Sieć ulic miejskich należy modernizować i rozbudowywać do potrzeb wzrastającego ruchu drogowego i rozwoju miasta.

4. CELE SPOŁECZNE W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym miasta uznano równorzędną dostępność usług dla wszystkich mieszkańców miasta. Przy realizacji tego celu należy zabezpieczyć lokalizację usług na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

W zagospodarowaniu przestrzennym dla poprawy warunków życia wyznacza się następujące priorytety:

- zabezpieczenie bazy oświaty, w tym terenów pod lokalizację szkoły i przedszkoli,
- zabezpieczenie miejsc wypoczynku codziennego, obejmującego tereny zieleni wypoczynkowej, tereny usług sportu, trasy spacerowe, piesze i rowerowe, kąpieliska itp.

5. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE (na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające scaleń i podziału nieruchomości, także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej).

Przyjęte cele rozwoju miasta mogą być wdrażane poprzez obowiązujące plany miejscowe, które stanowią przepis gminny powszechnie obowiązujący. Uznaje się, że na terenie miasta Chodzieży obecnie nie znajdują się obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe. Miasto prawie w całości, nie licząc wód powierzchniowych oraz byłych i obecnych terenów zamkniętych, pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości

Jednoznaczne określenie granic wszystkich obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości na etapie studium nie jest możliwe.

W obrębie zmiany studium nie przewiduje się wyodrębnienia obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

5.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Nie wskazuje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miasto pokryte jest praktycznie w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie wyznacza się w studium obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

7. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ze względu na wysokie walory kulturowe i historyczne zachowanych obiektów oraz układów zabytkowych, należy dążyć do zachowania historycznego dziedzictwa Chodzieży poprzez odpowiednie działania konserwatorskie. Studium nakreśla podstawowy kierunek tych działań oraz ramowy program ochrony poszczególnych obiektów i obszarów na obszarze administracyjnym miasta. Omawiane zagadnienia uszczegóławia Gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Chodzieży.

Szczególne uwagę należy zwrócić na:

- historyczną kompozycję urbanistyczną,
- strukturę zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności dominanty, zespoły zabytkowych parków i cmentarzy,
- budynki i budowle posiadające cechy zabytków,
- regionalne formy budownictwa (tradycja budowlana związana z zastosowaniem rozwiązań technologicznych, materiałowych i

- kompozycyjnych),
- elementy małej architektury (kapliczki, krzyże, pomniki, figury itp.),
- pozostałości fortyfikacji i innych elementów historycznego zagospodarowania przestrzeni (mury, bramy, furty, ogrodzenia, urządzenia związane z obiektami historycznymi itp.),
- pozostałości dawnych zakładów przemysłowych posiadających cechy zabytków oraz dających świadectwo historycznego rozwoju miasta.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu przede wszystkim:

- zachowanie walorów historycznych,
- podkreślenie ciągłości historycznej w kontekście rozwoju przestrzennego miasta,
- wyeksponowanie regionalnej odrębności,
- eliminacje elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków,
- adaptacje i modernizacje obiektów do współczesnych potrzeb,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury a rozwojem przestrzennym.

7.1. Obiekty zabytkowe

Obiekty zabytkowe zostały opisane w części uwarunkowań.

W kontekście obiektów zabytkowych należy przestrzegać poniższych zapisów.

7.2. Historyczny układ urbanistyczny miasta Chodzieży

W kontekście historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży należy przestrzegać poniższych zapisów, zapewniających ochronę i opiekę konserwatorską w następujących sferach:

- historyczne podziały gruntów – zalecane jest utrzymanie dotychczasowych podziałów, w celu nie dopuszczenia do zatarcia pierwotnej koncepcji planistycznej;
- układ ulic wraz z ich historycznie ukształtowanymi granicami i liniami zabudowy - ochronie i opiece podlegają szerokość i podziały wewnętrzne ciągów komunikacyjnych, a także historycznie utrwalone linie zabudowy;
- ochrona historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników;
- ochrona terenów zielonych powszechnie dostępnych, a w szczególności kompozycji wewnętrznych oraz szaty roślinnej;
- ochrona zabudowy miasta i jej charakteru;
- reklamy wizualne umieszczane na budynkach jak również wolnostojące – konieczne podporządkowanie rozwiązań technicznych, wielkości i stylistyki reklam do historycznego kontekstu ich lokalizacji;
- nowe elementy przestrzenne poprzez odpowiednie wkomponowanie ich w historyczną przestrzeń.

7.3. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Obowiązuje:

- trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji

- budowlanej;
- utrzymanie, ew. rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

7.4. Ochrona archeologicznego dziedzictwa kulturowego

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w obrębie zespołów stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, jak również z zadaniami inwestycyjnymi związanymi z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi. Rodzaj i zakres niezbędnych badań archeologicznych określi wojewódzki konserwator zabytków. Na prowadzenie badań archeologicznych istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy Chodzieży. W stosunku do inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych, podejmowanych na terenie historycznej zabudowy Chodzieży, wojewódzki konserwator zabytków określi zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych. Na prowadzenie badań archeologicznych istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określa Gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Chodzieży.

7.5. Dobra kultury współczesnej

W Chodzieży do dóbr kultury współczesnej, które powinny być chronione w sposób szczególny, ze względu na swoją formę architektoniczną czy funkcję, obecnie nie wskazano żadnych budynków, obiektów lub terenów.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przewidziane do realizacji w Chodzieży, rozmieszczone są na terenie całego miasta. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowanych na podstawie niniejszej zmiany studium, należy wyznaczyć obszary, na których będą realizowane działania służące następującym celom publicznym:

- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg publicznych oraz urządzeń transportu publicznego;
- budowa nowych i modernizacja istniejących systemów infrastruktury

technicznej, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania m.in. pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych

- obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów i urządzeń, służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed zalewaniem terenów, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- ochrona i rewitalizacja nieruchomości, stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- budowa nowych i modernizacja istniejących pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin, stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycją celu publicznego jest działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium nie występują zadania rządowe i samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Rolnictwo nie jest dominującą funkcją miasta Chodzieży. Rozwój przestrzenny miasta, wzrost jego znaczenia, a także przeobrażenia strukturalne, postęp techniczny i technologiczny powoduje sukcesywne wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego.

Jednocześnie za zmieniającym się użytkowaniem gruntów maleje zatrudnienie w sektorze rolnictwa.

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy, w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji pozaprodukcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta Chodzieży występują tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiskami. Zgodnie z rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na terenie powiatu chodzieskiego, prowadzonym przez Starostę Chodzieskiego w granicach administracyjnych miasta takie tereny występują: (1) w rejonie ul: Świętokrzyska, Siejaka, Topolowa, Strzelecka; (2) przy wschodnim i zachodnim brzegu Jeziora Strzeleckiego.

12. OBSZARY LUB OBIEKTY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Dla obszaru miasta brak jest jakichkolwiek nowych wytycznych i wskazań ze strony organów administracji geologicznej. Wobec powyższego w niniejszym opracowaniu nie przewiduje się zmian stanu istniejącego.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Chodzieży nie ma obszarów pomników zgłady, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zgłady (Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zgłady – Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.).

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, (REWITALIZACJI), REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W obrębie miasta Chodzieży wskazuje się konieczność:

- rekultywacji gleb, czyli działań, które mają na celu przywrócenie zdewastowanym gruntom wartości użytkowej i jej dawną wartość przyrodniczą poprzez kształtowanie terenu, w tym zasypywanie wyrobisk, wyrównanie hałd, neutralizacja szkodliwych środków, wprowadzenie roślinności pionierskiej;
- rekultywacji terenów przemysłowych, wyrobisk, czyli działania techniczne i biologiczne obejmujące: pomiary niwelacyjne, roboty ziemne, regulacje stosunków wodnych, rekonstrukcje lub budowę dróg dojazdowych, polepszenie właściwości powietrzno-wodnych gruntów oraz wprowadzenie roślinności zielnej i drzewiastej, odtwarzającej

warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczającej przed erozją powierzchniową;

- rekultywacji lasów, czyli przywracanie zdewastowanemu środowisku leśnemu jego funkcji użytkowej, biologicznej lub turystycznej, obejmujące takie jego elementy, jak: woda, gleba, nasadzenia i krajobraz;
- rewitalizacji terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego, celem przywrócenia ich funkcji społecznych, kulturalnych i gospodarczych.

Rewitalizacja dotyczy zdegradowanych obszarów zabudowanych, najczęściej terenów osiedlowo-przemysłowych. Wyznacznikami takich obszarów powinna być zabudowa niedostosowana do funkcji, zaniżająca warunki życia lub pracy, braki w zabudowie lub występowanie elementów dysharmonijnych.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

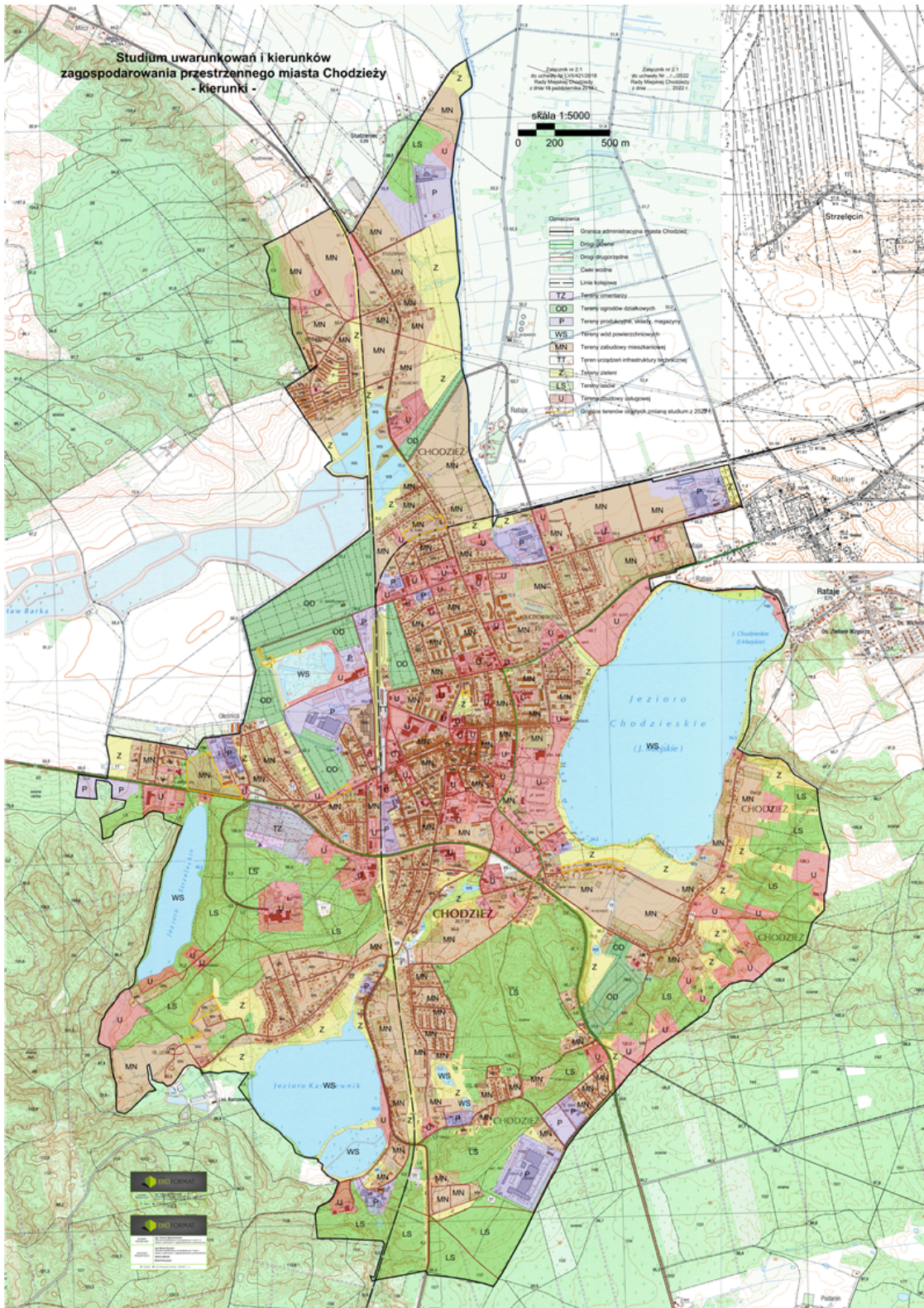
W aktualnym stanie prawnym terenami zamkniętymi, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, na terenie miasta Chodzież są tereny kolejowe. Od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest od dnia 21.10.2010 r. dla terenów tych można sporządzać plany miejscowe. W obszarach ograniczonych liniami rozgraniczającymi ulic lub kolei – granice terenów wskazane pod różne funkcje, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu. W przypadku zmiany linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, sposób zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych należy rozstrzygać na etapie sporządzania miejscowego planu.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W ramach terenów objętych zmianą studium nie przewiduje się wykazania dodatkowych obszarów, których zakresu nie wyczerpano we wcześniejszych ustaleniach.

Załącznik Nr 2.1 do uchwały Nr LII/384/2022
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 26 września 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/384/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 26 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag**

Rada Miejska w Chodzieży odstępuje od rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag – o którym mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży nie wpłynęły uwagi na etapie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/384/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 26 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LII/384/2022
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie: uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

Przedmiotowa Uchwała jest konsekwencją podjętej Uchwały Nr XXIII/168/2020 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Chodzieży. Wynika również z konieczności racjonalnej i poprawnej, pod względem gospodarki przestrzennej, polityki rozwoju miasta. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zwaną dalej „upzp”, została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewidziana w art. 11 upzp.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Chodzieży projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, celem uchwalenia.