

ZARZĄD
MIASTA
CHEŁMŻA



MIASTO
CHEŁMŻA

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

STOWARZYSZENIE
ARCHITEKTÓW
POLSKICH
O/TORUŃSKI

UCHWAŁA NR XXV/205/2000

**RADY MIEJSKIEJ CHELMŹY
Z DNIA 30 LISTOPADA 2000 ROKU**

w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się przedstawione przez Zarząd Miasta Chełmża studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, zwane dalej „studium”.

§ 2.

Studium obejmuje obszar zawarty w granicach administracyjnych m. Chełmża i określa zasady prowadzenia długookresowej polityki przestrzennej miasta.

§ 3.

Integralną składową studium stanowi część opisowa oraz część graficzna, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z uwarunkowaniami i ustaleniami studium.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chełmża.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący

Rady Miejskiej

Zdzisław Stasiak

Zdzisław Stasiak


Elaborat Studium obejmuje :

- OPIS.
- PLANSZĘ PODSTAWOWĄ, pt. „CHEŁMZA 1 : 10 000
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM PRZYJĘTO
UCHWAŁĄ NR XXV/205/2000
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia 30 listopada 2000r.

Jednostka projektowa :

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH ODDZIAŁ TORUŃSKI
87 - 100 Toruń ul. Wielkie Gabary 18, tel. 62-102-88

mgr inż. arch. Bogdan Fryndt	- główny projektant	
mgr inż. arch. Dorota Fryndt	- zagadnienia przestrzenne	
dr Janusz Sewerniak	- środowisko przyrodnicze	
dr Jan Owsiak	- środowisko przyrodnicze	
mgr Jan Zobołowicz	- środowisko kulturowe	

mgr Anna Pacowa	- Pełnomocnik SARP	
-----------------	--------------------	---

Zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzającym Studium jest Zarząd Gminy.

ZARZĄD MIASTA CHEŁMŻA:

Przewodniczący	- Jerzy Czerwiński
Wiceprzewodniczący	- Marek Kuffel
Członek Zarządu	- Cezary Strąkowski
Członek Zarządu	- Marek Wierzbowski
Członek Zarządu	- Andrzej Dejewski

SPIS TREŚCI

A.	WSTĘP	7
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	7
2.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	7
3.	CEL I ZADANIA SPORZĄDZANIA STUDIUM	7
4.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO STUDIUM	8
5.	WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH	9
6.	ANALIZA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH POPRZEDZAJĄCYCH OPRACOWANIE STUDIUM	11
B.	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
1.	OCENA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA	16
1.1.	Miasto na tle regionu	16
1.1.1.	Przynależność administracyjna	16
1.1.2.	Uwarunkowania na tle regionu	16
1.2.	Podstawowe dane liczbowe o mieście	17
1.3.	Ocena zasobów miasta oraz ważniejsze wskaźniki zaspokajania potrzeb ludności	19
1.4.	Identyfikacja przestrzenna obszaru miasta	20
1.5.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta	21
2.	OCENA LOKALNYCH ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	23
2.1.	Charakterystyka fizjograficzna	23
2.1.1.	Ekologiczny system miasta	23
2.1.2.	Budowa geologiczna	23
2.1.3.	Rzeźba terenu i gleby	24
2.1.4.	Wody podziemne i powierzchniowe	24
2.1.5.	Szata leśna	26
2.1.6.	Warunki klimatyczne	26
2.1.7.	Zanieczyszczenie powietrza	27
2.1.8.	Klimat akustyczny	27
2.1.9.	Użytkowanie terenu. Warunki glebowe	27
2.2.	Ochrona i zagrożenia dla środowiska przyrodniczego	28
2.2.1.	Ochrona środowiska przyrodniczego	28
2.2.2.	Zagrożenia środowiska przyrodniczego	28
2.3.	Uwarunkowania dla dziedzin gospodarczych związanych ze środowiskiem przyrodniczym	29
2.3.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	29
2.3.2.	Gospodarka leśna	29
2.3.3.	Uwarunkowania dla turystyki	29
3.	UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	31
3.1.	Rozwój przestrzenny miasta	31
3.2.	Kalendarium historii rozwoju miasta	36
3.3.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	41
3.4.	Obiekty postulowane do wpisu w rejestr zabytków	41
3.5.	Wykaz obiektów architektury i budownictwa w ewidencji konserwatorskiej	42
3.6.	Obiekty monumentalne i dominanty architektoniczne	49
3.7.	Wykaz cmentarzy i miejsc upamiętnionych	49
3.8.	Założenia zieleni chronionej	49
3.9.	Wykaz stanowisk archeologicznych	50
4.	UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE MIASTA	51
4.1.	Komunikacja drogowa	51
4.2.	Komunikacja autobusowa	52
4.3.	Komunikacja kolejowa	52
4.4.	Szlaki turystyczne	52
5.	UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	53
5.1.	Zaopatrzenie w wodę	53
5.2.	Odprowadzenie ścieków sanitarnych	53
5.3.	Odprowadzenie ścieków deszczowych	53
5.4.	Zaopatrzenie w gaz	54
5.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	54
5.6.	Zaopatrzenie w ciepło	54
5.7.	Obsługa telekomunikacyjna	54
5.8.	Gromadzenie odpadów stałych	54

C.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	55
1.	CELE ROZWOJU MIASTA	55
1.1.	Cele ekologiczne	55
1.2.	Cele gospodarcze	55
1.3.	Cele społeczne	56
2.	KIERUNKI ROZWOJU MIASTA	57
2.1.	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego	57
2.2.	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego	60
2.2.1.	Kierunki ochrony	60
2.2.2.	Strefy ochrony konserwatorskiej	62
2.2.3.	Wyodrębnione obszary krajobrazu kulturowego miasta	64
2.3.	Kierunki rozwoju przestrzennego	74
2.3.1.	Funkcja i wielkość miasta	74
2.3.2.	Jednostki strukturalne	74
2.3.3.	Obszary wyłączone z zabudowy	74
2.3.4.	Obszary przeznaczone pod zabudowę	75
2.3.5.	Obszary wyznaczone do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze miasta	76
2.3.6.	Potrzeby terenowe rozwoju przestrzennego miasta	76
2.3.7.	Przekształcenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej	77
2.3.8.	Problemy stykowe	78
2.4.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	79
2.4.1.	Zaopatrzenie w wodę	79
2.4.2.	Odprowadzenie ścieków sanitarnych	79
2.4.3.	Odprowadzenie ścieków deszczowych	79
2.4.4.	Zasilanie w energię elektryczną	79
2.4.5.	Zaopatrzenie w gaz	80
2.4.6.	Zaopatrzenie w ciepło	80
2.4.7.	Obsługa telekomunikacyjna	80
2.4.8.	Składowanie odpadów stałych	80
2.5.	Kierunki rozwoju komunikacji	80
2.5.1.	Komunikacja drogowa	80
2.5.2.	Komunikacja kolejowa	80
2.5.3.	Szlaki turystyczne	81
2.5.4.	Ścieżki rowerowe	81
2.6.	Gospodarka nieruchomościami	81
3.	SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	82
3.1.	Obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązujące na podstawie przepisów szczególnych	82
3.2.	Obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązujące ze względu na istniejące uwarunkowania	82

D. OPRACOWANIE GRAFICZNE.

Problematykę uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży zawartą w części opisowej uzupełniają następujące opracowania graficzne :

- Chełmża (Łoza), układ przedlokacyjny – przed 1251r.,
 - Chełmża - układ średniowieczny, po 1251r.,
 - Chełmża - układ przestrzenny, ok. 1800r.,
 - Mapa wg Atlasu Schroettera k. 43, stan 1797 - 1802r.,
 - Chełmża - układ przestrzenny, ok. 1900r.,
 - Chełmża - mapa topograficzna 1909r.,
 - Chełmża - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1970r.,
 - Chełmża - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1980r.,
 - Chełmża - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1990r.,
-
- Województwo Kujawsko-Pomorskie - mapa administracyjna,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Chełmża na tle regionu, skala 1: 300 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Geomorfologia, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Ochrona użytków rolnych, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Inwentaryzacja urbanistyczna (synteza), skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego, skala 1: 10 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Jednostki strukturalne, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszar funkcjonalny, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Komunikacja, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego System zieleni, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gospodarka gruntami, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zaopatrzenie w wodę, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kanalizacja sanitarna, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kanalizacja deszczowa, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Energetyka, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gazownictwo, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Telekomunikacja, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Ciepłownictwo, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Plany miejscowe, skala 1: 25 000,
 - Chełmża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Plansza podstawowa, skala 1: 10 000, /zmniejszenie, skala 1: 25 000/.

A. WSTĘP.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, zwane dalej „Studium”. Studium obejmuje obszar miasta Chełmża w jego granicach administracyjnych.

Elementy zagospodarowania przestrzennego przedstawione graficznie poza granicami administracyjnymi miasta mają charakter informacyjny.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Podstawę prawną sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa art.6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, z późniejszymi zmianami).

Rada Miejska Chełmży podjęła uchwałę Nr XXVIII/174/96 z dnia 26 marca 1996r.

o przystąpieniu do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmża. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Miasta.

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z przepisów obowiązującego prawa jak:

Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980r.,

Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r.,

Ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego br.,

Ustawa prawo wodne i inne.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 6 ust.7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

3. CEL I ZADANIA SPORZĄDZANIA STUDIUM.

Podstawowym celem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża jest określenie zasad długookresowej polityki rozwoju przestrzennego miasta.

Studium jest jedynym dokumentem planistycznym, który będzie kształtował politykę zagospodarowania przestrzeni na obszarze miasta Chełmża w dłuższym okresie czasu.

Podstawowymi zadaniami Studium są :

- a) rozpoznanie aktualnej sytuacji miasta, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jego rozwojem,
- b) sformułowanie optymalnych kierunków rozwoju przestrzennego miasta,
- c) stworzenie podstawy prawnej do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- d) promocja rozwoju miasta (marketing).

Ustalenia zawarte w Studium są wyrazem polityki przestrzennej gminy, rozumianej jako wskazanie celów rozwoju, ich hierarchii oraz kierunków i sposobów działania prowadzących do ich osiągnięcia. Określają zobowiązania własne samorządu.

4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO STUDIUM :

Studium opracowano przy wykorzystaniu następujących opracowań i materiałów planistycznych :

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, uchwała Nr XVI/68/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 27.01.1984r. ogłoszona w Dz.U. WRN nr 6/86,
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, uchwała Nr IX/45/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Chełmża z 23lutego 1990r.,
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kościuszki” w Chełmży, opracowanie WBPP zespół gospodarczy „Torplan” w Toruniu – 1991r.,
- „Studium ochrony zasobów kulturowych” – aktualizacja 1994/95r., autor: mgr Jan Zobołowicz,
- Program ogólny : Wodociąg dla miasta Chełmża, BPBK Bydgoszcz – 1990r., autor : mgr inż. Maria Szubska,
- Projekt miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Chełmży”, SARP oddział Toruński – 1995r., autor : mgr inż. arch. Adam Wincek,
- Program małej retencji w mieście i gminie Chełmża „Bipromel” Warszawa – 1994r., autor : mgr inż. Stanisław Wiśniewski,
- Program ochrony środowiska miasta i gminy Chełmża, NOT Zespół Usług Technicznych w Toruniu – 1990r.,
- Program ogólny gospodarki odpadami komunalnymi dla miasta Chełmży, NOT Toruński Klub Technika spółka z.o.o. autor : mgr inż. Piotr Piotrowiak – 1993r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża, główny projektant : mgr Antoni Pawski – 1999r.,
- „Ocena klimatu akustycznego miasta Chełmża” - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Toruniu – 1998r., autor : mgr Piotr Piotrowiak.,
- Wnioski i uwagi do studium od zainteresowanych organów opiniujących i instytucji,
- Opracowanie fizjograficzne ogólne miasta Chełmża „Geoprojekt” – Warszawa 1971r., autor : mgr Leon Wronowski,
- „Dzieje Chełmży” – Chełmżyńskie Towarzystwo Kultury – Chełmża –1994r., pod redakcją Mieczysława Wojciechowskiego,
- Projekt studium zagospodarowania przestrzennego województwa toruńskiego opracowany przez WBPP w Toruniu – 1998r.,
- Inwentaryzacja urbanistyczna miasta Chełmża w skali 1: 5 000, opracowanie SARP O/Toruński – 1999r.,
- „Strategia rozwoju miasta Chełmża – opracowanie Toruńska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. praca zbiorowa prowadzący dr inż. Ewa Rybińska,
- Typy krajobrazu naturalnego i regiony fizycznogeograficzne Województwo toruńskie, red. R. Galon, PWN Warszawa – Poznań – Toruń 1984r.,
- Geografia regionalna Polski, Kondracki J., Wyd. Nauk. PWN Warszawa 1998r.,
- Program zagospodarowania turystycznego województwa toruńskiego w aspekcie ochrony środowiska, Instytut Turystyki Toruń 1985r.,
- Stan środowiska w woj. toruńskim, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Toruń 1996r.,
- System ciepłowniczy miasta Chełmża. Studium ochrony powietrza atmosferycznego. Koncepcja programowa, Biuro Proj. Budownictwa Komunalnego Bydgoszcz 1990r.,
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej woj. toruńskiego. Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach 1982r.,

- Chełmża ochrona wartości Kulturowo-Krajobrazowych, opracowanie J.M. Zobołowicz - SARP Toruń 1999r.,
- Budowa geologiczna okolic Torunia, Toruń i jego okolice, Acta Universitatis Nicolai Copernici, Geografia X, z. 32, 1973r.,
- Dane z Roczników Statystycznych Urzędu Statystycznego w Toruniu,
- Dane i informacje uzyskane z Urzędu Miasta Chełmża,
- Wnioski i uwagi do studium od zainteresowanych organów i instytucji.

5. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym :

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, uchwała Nr IX/45/90 RN Miasta i Gminy Chełmża z dnia 23.02.1990r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1990r. Nr 11, poz.131),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kościuszki” w Chełmży, uchwała Nr XI/83/91 RM Chełmża z dnia 8.05.1991r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1991r. Nr 28, poz.202),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Górna”, uchwała Nr XIV/131/91 RM Chełmża z dnia 28.09.1991r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1992r. Nr 5, poz.22),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Moniuszki, uchwała Nr XVIII/149/92 RM Chełmża z dnia 9.05.1992r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1992r. Nr 11, poz.53),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Witosa” w Chełmży, uchwała Nr XXII/168/92 RM Chełmża z dnia 19.12.1992r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1993r. Nr 1, poz.9),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Dworcowej, uchwała Nr XXXII/213/93 RM Chełmża z dnia 20.08.1993r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1993r. Nr 19, poz.155),
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Głowackiego, uchwała Nr XL/242/94 RM Chełmża z dnia 28.04.1994r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1994r. Nr 12, poz.90),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Witosa, uchwała Nr II/14/94 RM Chełmża z dnia 27.08.1994r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1994r. Nr 28, poz.191),
- Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Wyszyńskiego, uchwała Nr X/51/94 RM Chełmża z dnia 9.12.1994r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1994r. Nr 35, poz.259),

W/w plany miejscowe utracą moc prawną z dniem 1 stycznia 2002r. na podstawie art. 1 ustawy z dnia 22 grudnia 1999r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 111, poz. 1279/).

4.2 Plany miejscowe sporządzane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym :

- a) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża :
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Bydgoskiej 41, uchwała Nr XXIX/185 RM Chełmża z dnia 24.04.1996r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1996r. Nr 14, poz.83),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Wyszyńskiego, uchwała Nr XXXI/205/96 RM Chełmża z dnia 31.07.1996r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1996r. Nr 20, poz. 114),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dotycząca kolektora, uchwała Nr XXXVI/224/97 RM Chełmża z dnia 11.02.1997r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1997r. Nr 11, poz. 67),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Bydgoskiej 33-35, uchwała Nr XXXX/265/97 RM Chełmża z dnia 20.06.1997r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1997r. Nr 23, poz.188),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Wyszyńskiego 19, uchwała Nr XXXX/264/97 RM Chełmża z dnia 20.06.1997r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1997r. Nr 27, poz. 187),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Trakt, uchwała Nr XLV/312/98 RM Chełmża z dnia 09.02.1998r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1998r. Nr 9, poz.59),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Wyszyńskiego, uchwała Nr II/16/98 RM Chełmża z dnia 27.11.1998r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1998r. Nr 37 poz.316),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Bydgoskiej, uchwała Nr II/15/98 RM Chełmża z dnia 27.11.1998r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1998r. Nr 37, poz.316),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Wyszyńskiego, uchwała Nr IV/43/98 RM Chełmża z dnia 29.12.1998r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 1999r. Nr 24, poz.149.),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, teren w rejonie ul. Groszkowskiego, uchwała Nr VI/65/99 RM Chełmża z dnia 5.03.1998r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 1999r. Nr 40, poz.337.),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dotycząca terenu mieszkalno-usługowo-rekreacyjnego nad Jeziorem Chełmżyńskim w rejonie ul. 3 Maja, uchwała Nr XVI/127/99 RM Chełmża z dnia 29.10.1999r.
- b) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kościuszki” :
- Teren w rejonie ul. Kościuszki, Toruńskiej i Głowackiego, uchwała Nr XXXIII/290/97 RM Chełmża z dnia 23.10.1997r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1997r. Nr 38, poz.310).
 - Teren pomiędzy ul. Kościuszki, a brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, uchwała Nr II/18/98 RM Chełmża z dnia 27.11.1998r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1998r. Nr 37, poz. 318).
- c) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Górna” :
- Teren w rejonie ul. Depczyńskiego, uchwała Nr IV/44/98 RM Chełmża z dnia 29.12.1998r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 1999r. Nr 24, poz.150).

6. ANALIZA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH POPRZEDZAJĄCYCH OPRACOWANIE STUDIUM.

Dotychczasowa polityka przestrzenna miasta prowadzona była w oparciu o następujące opracowania planistyczne :

a) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża z 1960r.,

/brak tekstu i rysunku planu/ wypis na podstawie opisu planu :

Wykonawca : Wojewódzka Pracownia Urbanistyczna w Bydgoszczy.

Główny projektant : mgr inż. arch. Stanisław Bieliński.

Plan zatwierdzony przez PWRN w Bydgoszczy – 1960r.

Wg. prognozy demograficznej miasto na koniec etapu tj. 1965r. liczyć będzie 15 000 mieszkańców.

Na okres perspektywy przyjęto liczbę ludności ok. 18 000 mieszkańców.

Zatrudnienie :	- przemysł	3500 osób
	- budownictwo	400 osób
	- rzemiosło	380 osób

Ludność zatrudniona w usługach i wyjeżdżająca do pracy poza miasto wzrośnie na perspektywę, łącznie do 2000 osób.

W okresie kierunkowym wielkość miasta Chełmży przyjmuje się ok. 22 000 mieszkańców.

W planie przewidywano lokalizację fabryki dywanów, cieplarni – opartej o ciepło Cukrowni Chełmża, Wytwórnę Pasz Treściwych i Wytwórnę Elementów Betonowych.

W okresie perspektywy przewidywano zmianę lokalizacji Fabryki Papy.

b) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża z 1975r.

Wykonawca : Powiatowy Zespół Urbanistyczny w Toruniu.

Główny projektant : mgr inż. arch. Regina Kołodziej.

Brak tekstu i opisu planu – wypisu dokonano na podstawie interpretacji rysunku planu.

Plan można określić jako zachowawczy. Zakładał umiarkowany rozwój miasta, utrzymanie

terenów centrum miasta – Obszaru Starego Miasta, terenów przemysłowych – Cukrowni

Chełmża, oraz wyznaczał nowe tereny dla zabudowy wielorodzinnej – półwysep Strużał i tereny dla zabudowy jednorodzinnej w rejonie obecnej ul. 3 Maja.

W zakresie przekształceń układu komunikacyjnego utrzymuje się przejazd dla głównych dróg krajowych przez rejon Starego Miasta.

Nowe ulice wyznaczono na ciągach projektowanych ulic lokalnych, w tym przejazd nad torami kolejowymi w części południowej miasta.

c) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża z 1982r.

uchwała Nr XVI/68/84 WRN w Toruniu, ogłoszona w Dz. Urz. WRN Nr 6/86r. (wypis) :

Wykonawca: Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Toruniu.

Główny projektant : mgr inż. arch. Regina Kołodziej.

Ludność miasta 1975r. - 14.900 mieszkańców.

Perspektywa 1995r. - 16.000 mieszkańców.

Funkcje miasta : ośrodek przemysłowo – usługowy w perspektywie ośrodek lokalny wielofunkcyjny.

Plan przewidywał około 80% zabudowa wielorodzinna, pozostałe 20% zabudowy jednorodzinnej.

Głównymi założeniami planu był równomierny, umiarkowany rozwój przestrzenny miasta we wszystkich kierunkach.

W stosunku do rozwiązań planu miejscowego z 1975r. nowymi elementami zagospodarowania przestrzennego są:

- obwodnica północna na ciągu drogi krajowej nr 551, przy wykorzystaniu odcinka ul. Polnej,
- wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 551 w części południowej miasta,
- ograniczenie przejazdów tranzytowych przez rejon Starego Miasta i wprowadzenie ciągów pieszych na ciągu ul. Sikorskiego,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną w rejonie obecnej ul. Wyszyńskiego.

d) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża z 1990r. :

opracowany przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Toruniu, uchwalony przez RN Miasta i Gminy Chełmża Nr IX/45/90r. z dnia 23.02.1990r. (wypis) :

Główny projektant : mgr inż. arch. Wanda Miżutowicz-Wińska.

Miasto posiada charakter lokalnego ośrodka przemysłowo-usługowego z dobrze rozwiniętym układem komunikacyjnym, przewiduje się w przyszłości zmianę funkcji miasta z przemysłowo-usługowej na funkcję usługowo-przemysłową.

Chełmża jest satelitą miasta Torunia i posiada z nim silne powiązania społeczno-gospodarcze.

Miasto jest lokalnym wielofunkcyjnym ośrodkiem obsługi zespołu gmin, głównie dla potrzeb rolnictwa.

Ludność miasta 15.300 mieszkańców.

Przewiduje się w perspektywie wzrost do 21.000 mieszkańców.

Wskaźnik aktywizacji zawodowej – 44,2%, w perspektywie – 44,5%.

Zatrudnienie wzrośnie z 6.160 do 8.600 osób.

Proponowany wzrost zatrudnienia nastąpi głównie w sektorze przetwórstwa rolnego i rzemiośle.

W okresie perspektywy zapotrzebowanie na mieszkania wyniesie 200.000m² pow. użytkowej, głównie osiedle „Kościuszki” - zabudowa wielorodzinna, oraz rejon ul. Wyszyńskiego - zabudowa jednorodzinna.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyznaczono na osiedlu „Górna”, oraz w rejonie ul. Chełmińskie Przedmieście i ul. Bydgoskiej.

Główną formą zabudowy pozostaje zabudowa wielorodzinna, realizowana przez spółdzielczość mieszkaniową.

Tereny rekreacyjne dla mieszkańców miasta to rejon Jeziora Chełmżyńskiego.

Utrzymuje się dotychczasowe centrum usługowe jakim jest obszar Starego Miasta.

Przewiduje się powstanie dzielnicowych ośrodków usługowych.

Ze względu na niekorzystne warunki hydrogeologiczne przewiduje się ograniczenie terenów dla rozwoju funkcji przemysłowej.

Wiodącym zakładem pozostanie Cukrownia Chełmża, oraz Pomorskie Zakłady Papy „Izolacja”.

W układzie przestrzennym miasta w zakresie komunikacji drogowej preferuje się zmianę przebiegu obwodnicy północnej miasta na ciągu drogi krajowej nr 551 oraz powstanie węzła komunikacyjnego w rejonie ul. Bydgoskiej z wiaduktem nad torami kolejowymi oraz korektę przebiegu drogi nr 551 w rejonie ul. Mickiewicza.

Nową lokalizację na terenie Cukrowni Chełmża otrzymuje miejska oczyszczalnia ścieków.

Rezygnuje się z funkcji terenów rekreacyjnych nad Jeziorem Chełmżyńskim (rejon ul. 3Maja), na rzecz upraw polowych.

o) Projekt „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa toruńskiego” - wybrane zagadnienia kształtowania polityki na obszarze miasta Chełmża (wypis) : W diagnozie woj. toruńskiego w okresie transformacji ustrojowej w latach 1989-94r., rejon miasta Chełmża zidentyfikowany został jako :

- obszar o małej dynamice przyrostu ludności, okresowo wystąpił spadek liczby mieszkańców na skutek większej emigracji niż imigracji,
- obszar problemowy rynku pracy oraz występującej depresji społecznej i gospodarczej, nastąpił spadek zatrudnienia ok. 63%,
- obszar degradacji środowiska naturalnego Jeziora Chełmżyńskiego położonego w granicach miasta i gminy Chełmża,
- obszar o znacznej emisji zanieczyszczeń z Cukrowni Chełmża S.A.,
- miasto o niskim wskaźniku średniej wielkości mieszkania wynoszącym 49,5 m², przy średniej wojewódzkiej 53,6 m²,
- miejscowość o walorach krajoznawczych w skali regionalnej,
- rejon o utrudnionych warunkach ruchu pojazdów na drogach tranzytowych szczególnie w obszarze śródmieścia,
- obszar zagrożenia ekologicznego z terenu miasta Bydgoszczy.

W projekcie „Studium zagospodarowania przestrzennego woj. toruńskiego” przewiduje się następujące uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej dotyczącej m. Chełmża (wypis):

Cel nadrzędny: - poprawa poziomu jakości życia ludności,

- wysoka efektywność gospodarcza w warunkach gospodarki wolnorynkowej,
- stworzenie ładu przestrzennego w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Cele główne rozwoju społeczno – gospodarczego :

- utrzymanie stanu posiadania,
- poprawa funkcjonowania,
- otwarcie na przyszłość.

Priorytety w zagospodarowaniu przestrzennym :

- kontynuacja procesu uporządkowania gospodarki ściekowej,
- powiększenie popytu na pracę, poprzez promocję województwa względem kapitału zewnętrznego,
- ustanowienie regionalnego systemu gospodarki żywnościowej,
- retencja wód powierzchniowych dla ich gospodarczego wykorzystania.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

Jako priorytetowe zadanie w zakresie ochrony środowiska przyjęto ochronę zasobów wodnych i poprawę jakości wód.

Odbudowa korytarzy ekologicznych o randze lokalnej.

Należy stworzyć formy indywidualnej ochrony przyrody (pomniki przyrody, użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo – krajobrazowe).

Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.

Zachowanie i ochrona środowiska kulturowego, wykorzystanie go jako źródło twórczej inspiracji dla współczesnej urbanistyki i architektury. Środowisko kulturowe jest ważnym elementem przestrzeni, sfery społecznej i gospodarczej, które w połączeniu z poziomem świadomości społeczeństwa w sposób istotny wpływają na stan zachowania dziedzictwa kulturowego.

W obecnych warunkach gospodarki rynkowej, samorządności lokalnej i prawie własności, poziom świadomości odgrywa kluczową rolę, zwłaszcza w sytuacjach konfliktowych.

Podstawowymi instrumentami realizacji polityki przestrzennej w sferze środowiska kulturowego w świetle obowiązujących przepisów jest :

- obejmowanie ochroną prawną obszarów i obiektów o walorach kulturowych, uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony środowiska kulturowego,
- wspieranie działań osób fizycznych i prawnych środkami budżetu państwa i gminy.

W sferze rolniczej proponuje się ekologizację rolnictwa, regulację stosunków wodnych i małą retencję, oraz stworzenie warunków przez stymulowanie rozwoju lokalnej bazy przetwórstwa. W zakresie wypoczynku dla rejonu Jeziora Chełmżyńskiego preferowaną formą winny być sporty wodne. Uzyskanie w przyszłości znacznych efektów w gospodarce turystycznej wymaga działalności inwestycyjnej przy zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Miasto Chełmża wg. struktury hierarchicznej jednostek osadniczych województwa kujawsko - pomorskiego jest ośrodkiem ponadlokalnym.

W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się :

- modernizację linii kolejowej Toruń – Malbork do parametrów linii pierwszorzędnej,
- obwodnicę dla miasta Chełmża, na ciągu drogi nr 551,
- gospodarkę wodną /wyznaczenie stref ochronnych ujęcia wody, ochrona czystości wód jezior i ich rekultywacja, tworzenie systemów „małej retencji”/,
- możliwość budowy kotłowni gazowych,
- drugostronne zasilanie GPZ Unisław z GPZ Elana Toruń,
- gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 300 relacji Chełmża – Chełmno – Świecie.

f) Strategia rozwoju Gminy Miasta Chełmża – opracowanie Toruńska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. Głogowo - 1999r. (wypis) : Strategię opracowano na lata 1999-2010r.

Efektami osiągania celu Strategii są m.in. :

- optymalna ilość miejsc pracy,
- bogata oferta w zakresie bazy wypoczynkowo – turystycznej i kulturalnej,
- mobilność siły roboczej,
- ochrona środowiska naturalnego,
- ograniczenie bezrobocia.

Plan zadań – uwarunkowania wewnętrzne :

- rozbudowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej,
- dobra jakość dróg,
- odpowiadająca potrzebom ilość miejsc parkingowych,
- ekologiczne ucieplnienie miasta,
- modernizacja obiektów sportowych,
- aktualizacja programu ochrony środowiska,
- wykorzystanie walorów turystycznych miasta, oraz zasobów naturalnych,
- prozdrowotna polityka gminy,
- wysoki poziom bazy materialnej obiektów oświaty,
- dobry stan techniczny zasobów komunalnych.

Plan zadań – uwarunkowania zewnętrzne :

- aktywne społeczeństwo,
- mobilność siły roboczej,
- dobry stan infrastruktury technicznej,
- współpraca z gminą Chełmża,
- optymalna ilość miejsc pracy,
- ochrona środowiska naturalnego.

Analiza problemów :

stosunkowo niski poziom rozwoju ekonomiczno-społecznego,

Cel strategiczny : dynamiczny rozwój ekonomiczno-społeczny miasta.

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego g. Chełmża (wypis):

Miasto Chełmża pełni funkcję administracyjną i usługową dla obszaru gminy Chełmża, tutaj znajdują się ważne instytucje i obiekty użyteczności publicznej, z których korzystają również mieszkańcy gminy.

Funkcja wiodąca – produkcja rolna i związana z nią obsługa.

Funkcja uzupełniająca – usługi komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym.

Funkcja dodatkowa – rekreacja o znaczeniu ponadlokalnym.

Gmina posiada doskonale warunki glebowe /75 % gruntów rolnych to kompleksy pszenne i żytnie bardzo dobre/ dla rozwoju funkcji rolnej.

Zakłada się zrównoważony rozwój gminy i poprawę jakości życia mieszkańców.

Obszar gminy podzielono na strefy, dla których założono zróżnicowaną politykę przestrzenną i kierunki rozwoju.

Tereny przyległe do miasta od strony drogi krajowej nr 1, to strefa „C” gospodarczo rolnicza, tereny wokół Jeziora Chełmżyńskiego ustalono jako strefa „B” rekreacyjno - ekologiczna.

Określone zostały tereny do realizacji ponadlokalnych i lokalnych zadań publicznych m. in. :

autostrada A –1,

postulowana obwodnica miasta Chełmża,

ścieżki rowerowe o znaczeniu lokalnym /Chełmża-Pluskowęsy-Zalesie-Mirakowo-Mała Grzywna-Chełmża/,

tereny pod lokalizację drugiego toru dla linii Toruń-Grudziądz.

Z wniosków do planu zagospodarowania województwa :

retencja i stabilizacja poziomu wód Jeziora Chełmżyńskiego,

strefa przybrzeżna Jeziora Chełmżyńskiego jako zaplecze wypoczynkowo-rekreacyjne

teren po zlikwidowanej linii kolejowej Chełmża-Melno przeznaczyć na trasę rowerowo - rekreacyjną .

Miasto i gmina Chełmża powiązane są funkcjonalnie dobrze rozwiniętym układem komunikacyjnym zbiegającym się promieniście w mieście oraz elementami infrastruktury technicznej /m.in. gazownictwo, energetyka, telekomunikacja itp./.

B. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. OCENA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA.

1.1. Miasto na tle regionu.

1.1.1. Przynależność administracyjna.

W okresie zaborów Chełmża należała do powiatu toruńskiego, prowincja gdańska, regencja kwidzyńska. Po odzyskaniu niepodległości w 1920r. Chełmża weszła w skład powiatu toruńskiego, należącego do województwa pomorskiego.

W czasie okupacji niemieckiej Chełmża należała do okręgu gdańskiego, jako gmina miejska w powiecie toruńskim.

Po II wojnie światowej do 1975r. miasto Chełmża należało do powiatu toruńskiego, należącego do województwa bydgoskiego.

Od 1 stycznia 1973r. miasto jest siedzibą gminy zintegrowanej miejsko - wiejskiej.

Od 1 sierpnia 1975r. miasto weszło w skład nowo powstałego województwa toruńskiego.

Od 1 lipca 1990 r. nastąpiło rozdzielenie się organów i jednostek administracyjnych i powstała samodzielna gmina miejska.

Od 1 stycznia 1999 r. miasto weszło w skład powiatu toruńskiego ziemskiego w ramach powstałego województwa kujawsko – pomorskiego.

1.1.2. Uwarunkowania na tle regionu.

Województwo kujawsko - pomorskie zajmuje obszar 17.970 km².

Zamieszkuje je ok. 2 100 000 osób. Składa się z 140 gmin tworzących 19 powiatów ziemskich oraz 4 gminy - miasta na prawach powiatu.

Powiat toruński ziemski zajmuje powierzchnię 1229,7 km² i obecnie zamieszkuje go 79.900 osób, składa się z 8 gmin wiejskich : Chełmża, Łubianka, Zławieś Wielka, Łysomice, Wielka Nieszawka, Obrowo, Czernikowo i Lubicz oraz gminy miejskiej miasta Chełmża.

W okresie historycznego rozwoju ranga miasta w regionie wzrosła znacznie po 1880 r., kiedy rozbudowano w Chełmży węzeł kolejowy i wybudowano cukrownię /największą w ówczesnej Europie/. Od tego czasu miasto Chełmża utrzymuje charakter ośrodka przemysłowo-usługowego z dobrze rozwiniętym układem komunikacyjnym, wiążącym miasto z regionem i gminami sąsiednimi.

Miasto Chełmża posiada granicę administracyjną wyłącznie z gminą Chełmża i graniczy z następującymi sołectwami : Kończewice, Bielczyny, Skape, Nowa Chełmża, Strużał, Grzywna i Browina. Miasto ze względu na swoją wielkość (powierzchnia 7,83 km², ludność 15.540 mieszkańców),

posiadany potencjał gospodarczy i społeczny pełni funkcję ośrodka miejskiego o znaczeniu ponadlokalnym, jako satelita miasta Torunia. Najbliższymi ośrodkami miejskimi dla miasta Chełmża są : Toruń, Chełmno, Kowalewo Pomorskie i Wąbrzeźno.

Miasto zachowało swoją rangę ponadlokalną głównie dla obszaru gminy Chełmża oraz części gminy Łubianka i Papowo Biskupie.

Dla gminy Chełmża i terenów przyległych miasto Chełmża pełni funkcję ośrodka usług ponadpodstawowych w zakresie administracji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, usług i handlu.

Swój rozwój gospodarczy i przestrzenny miasto zawdzięcza korzystnemu położeniu w regionie posiadającym najlepsze dla rozwoju rolnictwa gleby zaliczane do kompleksu pszennego, bardzo dobrego i dobrego, przy jednocześnie blisko 90 % udziale użytków rolnych. Położenie miasta w regionie charakteryzującym się wysoką intensywnością produkcji rolnej, wytworzyło w mieście funkcje w zakresie obsługi rolnictwa m.in. Cukrownia Chełmża S.A. /największy zakład pracy na terenie miasta/.

Położenie miasta Chełmża blisko ośrodka miejskiego o randze krajowej jakim jest miasto Toruń wytworzyło satelitarną rolę miasta.

Przykładem obrazującym skalę zależności od miasta Torunia jest fakt wyjeżdżania z Chełmży codzienne do pracy ponad 2 tys. osób.

Miasto Toruń zapewnia mieszkańcom Chełmży potrzeby wyższego rzędu w zakresie administracji, szkolnictwa, służby zdrowia, sportu, kultury, handlu itp.

Obecne cechy charakteryzujące miasto na tle regionu :

- mała dynamika przyrostu ilości mieszkańców /stagnacja/,
- depresja gospodarcza w sektorze społecznym,
- depresja społeczna spowodowana w znacznym stopniu bezrobociem (spadek zatrudnienia ok. 63%),
- posiadanie walorów krajobrazowych i klimatycznych w skali regionalnej,
- degradacja środowiska naturalnego Jeziora Chełmżyńskiego,
- utrudnione warunki przejazdu na trasach przelotowych w obszarze śródmiejskim.

Miasto stanowi węzeł komunikacji drogowej o znaczeniu regionalnym z przebiegającą w pobliżu drogą nr 1 Toruń-Gdańsk o znaczeniu międzyregionalnym, oraz węzeł komunikacji kolejowej o znaczeniu regionalnym.

W strefie brzegowej Jeziora Chełmżyńskiego istnieją sprzyjające warunki dla rozwoju turystyki i rekreacji. Miasto pełni funkcję lokalnego centrum turystycznego.

1.2. Podstawowe dane liczbowe o mieście :

Wyszczególnienia terenów	Powierzchnia ha	%
użytki rolne	359	45,7
lasy i zadrzewienie	21	2,7
wody otwarte	98	12,4
pozostałe	305	39,2
Powierzchnia ogółem	783 ha	100,0%

Dynamika przyrostu ludności

Rok	Liczba mieszkańców	Rok	Liczba mieszkańców
XVI wiek	846	1875	3153
1776	528	1880	3429
1812	673	1890	6327*
1816	820	1900	8987
1828	942	1910	10612
1831	1185	1921	10684
1834	1281	1930	10559
1837	1372	1939	13000
1840	1535	1946	10764
1843	1631	1950	11569
1846	1798	1960	13630
1849	1904	1970	14258**
1852	1992	1980	15075
1855	1984	1990	15368
1858	2170	1995	15292
1861	2280	1996	15390
1864	2378	1997	15400
1867	2759	1998	15560
1871	2982	1999	15540

* zwiększenie obszaru miasta ** zmniejszenie obszaru miasta 1968r.
wg. danych US Toruń i UM Chełmża i inne

Struktura wieku wg. płci – stan 31.12.1997r.

Wiek (lat)	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem
Przedprodukcyjnym (w tym):	2158	2084	4242
0 - 2	274	281	555
3 - 6	429	413	842
7 - 14	1040	1026	2066
15 - 17	415	364	779
Produkcyjny (w tym):	4680	4444	9124
18 - 64 mężczyźni	4680	-----	
18 - 59 kobiety	-----	4444	
Poprodukcyjnym (w tym):	579	1456	2035
65 lat i więcej m.	579	-----	
60 lat i więcej k.	-----	1456	
OGÓŁEM	7416	7984	15400

wj. US Toruń – 1997r.

1.3. Ocena zasobów miasta oraz ważniejsze wskaźniki zaspokajania potrzeb ludności.

Zasoby	Ocena zasobów
<p>a/ <u>ludność</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ludność ogółem : 15560 - saldo migracji : - 10 - średnioroczny przyrost ludności w ostatnim dziesięcioleciu ok. 30 osób - wskaźnik przyrostu naturalnego 3,1% 	<ul style="list-style-type: none"> - występuje tendencja stałego przyrostu ludności, - przyrost naturalny powyżej średniej woj. toruńskiego dla miast (1,3),
<p>b/ <u>struktura ludności</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - wiek przedprodukcyjny - 27,8% - wiek produkcyjny - 58,2% - wiek poprodukcyjny - 14,0% - wskaźnik zaludnienia - 1974 osoby/km² 	<ul style="list-style-type: none"> - spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym, przyrost ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym,
<p>c) <u>zatrudnienie w gospodarce narodowej</u>: procentowy udział zatrudnionych w :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rolnictwo - 1%* - produkcja - 45%* - usługi i inne - 54%* - bezrobocie - 14,1%* 	<ul style="list-style-type: none"> - wyraźny produkcyjny charakter miasta, - niedobór miejsc pracy w działach produkcyjnych i usługowych, - znaczny wskaźnik bezrobotnych,
<p>d) <u>mieszkalnictwo wskaźniki</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15,5 m² / osobę - 1,05 osób / izbę - 3,24 osób/mieszkania 	<ul style="list-style-type: none"> - niski wskaźnik pow. użyt. / osobę, średnia woj. toruńskiego 17,6 m², - niekorzystny wskaźnik osób/izbę (pożądany < 1,0), - korzystny wskaźnik ilości osób na mieszkanie,
<p>e) <u>oświata wskaźniki</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>przedszkola</u> : - ilość oddziałów 15 <ul style="list-style-type: none"> - ilość miejsc 261 - ilość dzieci 342 - 23 dzieci/1 oddział - <u>szkolnictwo podstawowe</u> : - 2060 uczniów <ul style="list-style-type: none"> - 88 oddziałów - <u>szkolnictwo ponadpodstawowe</u> : <ul style="list-style-type: none"> - liceum ogólnokształcące: 230 uczniów* - szkolnictwo zawodowe: 393 uczniów* - szkoły specjalne: 92 uczniów * 	<ul style="list-style-type: none"> - zmniejszenie procentu uczestnictwa, przy utrzymaniu się bazy przedszkolnej, - utrzymuje się stały poziom uczestnictwa i bazy szkolnej, - utrzymanie się na stabilnym poziomie bazy szkolnej, przy nieznacznym zmniejszeniu się liczby uczniów,
<p>f) <u>zdrowie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - szpitale : 1 szpital - ilość łóżek 140* - przychodnie : 2 przychodnie rejonowe - żłobki : miasto nie posiada żłobka - pomoc społeczna : ilość osób którym przyznano zasiłki 1021* 	
<p>g) <u>kultura</u> : kino - 400 miejsc na widowni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie obiektu w jego obecnej wielkości,
<p>h) <u>sport</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - kryta pływalnia (basen 25 m) - stadion sportowy „Legia” - przystań K.S. „Legia” - plaża „Ustronie” 	<ul style="list-style-type: none"> - aktualnie wyłączony z eksploatacji, - utrzymanie i modernizacja obiektów,
<p>i) <u>turystyka i wypoczynek</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty turystyczne : ilość miejsc noclegowych całorocznych : 77 	<ul style="list-style-type: none"> - brak wystarczającej bazy dla funkcji wypoczynku świątecznego nad Jeziorem Chełmińskim, - możliwości zwiększenia ilości miejsc noclegowych,

<p>j) <u>usługi sakralne</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - miasto Chełmża przynależy do diecezji toruńskiej, w mieście są dwa kościoły rzymsko-katolickie. Do dekanatu chełmżyńskiego przynależą parafie rzymsko-katolickie : Unisław, Grzybno, Siemoń, Nawra, Trzebcz, Papowo Biskupie, Grzegorz, Dzwierzno, Kiełbasin i Grzywna. 	
<p>h) <u>cmentarze</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cmentarz zabytkowy /historyczny, stary/ parafialny, - cmentarz parafialny 	<ul style="list-style-type: none"> - znacznie ograniczona ilość pochówków, - zapewnienie cmentarza nastąpi w okresie ok. 2 lat. Istniejące cmentarze nie zabezpieczają przyszłych potrzeb mieszkańców w zakresie pochówków, brak możliwości rozbudowy. Potrzeba urządzenia nowego cmentarza – obiekt w realizacji.

Wg US Toruń – 1998r. Wg US Toruń – 1997r.*

1.4. Identyfikacja przestrzenna obszaru miasta.

Rozwój historyczny miasta wytworzył niejednorodną strukturę przestrzenną, kształtowaną odmiennie w różnych okresach rozwojowych. Standard wyposażenia technicznego zabudowy, oraz jej podatności na przekształcenia będzie jednym z istotnych czynników kształtowania polityki przestrzennej.

W istniejącej strukturze przestrzennej miasta można wyodrębnić :

a) Obiekty zdefiniowanych funkcji ponadlokalnych :

- Szpital Powiatowy, przychodnie,
- Ośrodek Sportowy KS „Legia”,
- Przystanie sportów wodnych,
- Basen /wyłączony z eksploatacji/,
- Cukrownia Chełmża S.A.,
- Rzeźnia Miejska /aktualnie PPM „Wędliny Staropolskie”/,
- Baza Gminnej Spółdzielni,
- Kino-teatr /aktualnie Klub „Odyseja”/,
- Administracja gospodarcza / banki, samorzady itp./,
- GPZ / Główny Punkt Zasilania Energetycznego /,
- Lecznica Weterynaryjna,
- Straż Pożarna,
- Komisariat Policji,
- Dworzec kolejowy i autobusowy.
- Cmentarze parafialne,

b) Obszar Śródmiejski : obejmujący obszar „Starego Miasta” i tereny bezpośrednio przyległe od strony północno-zachodniej. Jest to obszar o ograniczonych możliwościach przekształceń głównie ze względu na uwarunkowania historyczne istniejącego zainwestowania.

Obszar ten charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem zagęszczenia mieszkań oraz wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy. Dla obszaru „Starego Miasta” obowiązuje prawna ochrona konserwatorska całego układu urbanistycznego i obiektów o walorach kulturowych.

Obszar Śródmiejski stanowi centrum administracyjno – handlowe miasta i gminy Chełmża.

c) Obszary zabudowy wielorodzinnej położone w rejonie ul. Wyszyńskiego charakteryzują się:

- wysokim wyposażeniem obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej,
- wysokimi wskaźnikami standardu mieszkań,
- niskim wskaźnikiem wyposażenia w usługi,
- wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy,
- negatywnym obrazem przestrzennym na tle historycznej zabudowy miasta,
- obszar ten nie posiada możliwości przekształceń.

d) Obszary zabudowy jednorodzinnej obejmujące następujące osiedla:

- w rejonie ul. 3 Maja,
- w rejonie ul. Bydgoskiej i ul. Wyszyńskiego,
- w rejonie ul. Konopnickiej,
- „Góra”.

Obszary te charakteryzują się m.in.: dobrymi wskaźnikami standardu wyposażenia mieszkań, korzystnym niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy, pozytywnym obrazem przestrzennym miasta.

e) Obszary przyrodnicze miasta obejmują:

- system wód otwartych w tym Jezioro Chełmżyńskie, jezioro Miałkusz, jezioro Archidiakonka,
- grunty podmokłe, łąki (doliny dawnych jezior), stanowiące system przyrodniczy terenów otwartych,
- tereny zalesione i zadrzewione nad brzegami Jeziora Chełmżyńskiego oraz parki,
- grunty rolne nie przeznaczone dotychczas pod zabudowę, które na obszarze miasta nie pełnią funkcji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lecz stanowią system przyrodniczy terenów otwartych,
- cmentarze czynne i nieczynne,
- ogrody działkowe.

1.5. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta.

a) Czynniki zewnętrzne rozwoju miasta.

Podstawowymi czynnikami zewnętrznymi rozwoju miasta są:

- ranga i funkcja miasta w powiecie toruńskim i województwie kujawsko-pomorskim,
- położenie geograficzne w regionie,
- polityka gospodarcza i przestrzenna państwa,
- powiązania komunikacyjne, regionalne i międzyregionalne.

Brak stabilnej polityki gospodarczej i przestrzennej regionu i państwa stanowią zagrożenie dla rozwoju miasta. W tej sytuacji miasto zdane jest na własne siły w rozwoju działalności inwestycyjnej, gospodarczej i społecznej. Brak jest istotnego zainteresowania inwestorów zewnętrznych lokowaniem kapitału w mieście.

Brak czynników dynamizujących rozwój ludnościowy miasta.

Chełmża będzie wzmacniała swoją funkcję miejskiego ośrodka ponadlokalnego, obsługując gminy przyległe. Podstawową funkcją miasta jest obecnie funkcja przemysłowo – usługowa. Miasto posiada korzystne dla swojego rozwoju powiązania komunikacji drogowej i kolejowej o znaczeniu regionalnym.

Ranga miasta w powiecie i województwie sprowadza je do roli ośrodka miejskiego o znaczeniu ponadlokalnym, jako satelity miasta Torunia. Miasto Chełmża pełni funkcję sypialni dla miasta Torunia.

Czynnikiem korzystnym dla rozwoju miasta może być jego atrakcyjność turystyczna.

b) Czynniki wewnętrzne rozwoju miasta.

Czynniki wewnętrzne mające wpływ na rozwój przestrzenny miasta :

- stan i potrzeba ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zainwestowanie miejskie wraz z infrastrukturą techniczną,
- potrzeby przekształcenia struktury przestrzennej miasta,
- możliwości terenowe w granicach administracyjnych miasta.

W obszarze miasta występują tereny korzystne dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej (m.in. osiedle Kościuszki, osiedle Wyszyńskiego), oraz ograniczone możliwości terenowe dla rozwoju funkcji gospodarczych. Funkcje gospodarcze znajdują najkorzystniejsze tereny w rejonie przyległym do drogi krajowej nr 1, na terenach należących do gminy Chełmża.

Elementem warunkującym dalszy rozwój miasta są niezbędne przekształcenia układu drogowego polegające na budowie obwodnicy północno-zachodniej na drodze wojewódzkiej nr 551, oraz połączenia ul. Frelichowskiego z drogą wojewódzką do Torunia (inwestycja wspólna z gminą). Istniejąca, rozproszona struktura zainwestowania miejskiego wymaga osiągnięcia spójności m.in. poprzez tworzenie systemu zieleni miejskiej, który jednocześnie uzupełni i wzbogaci przyrodniczy system terenów otwartych.

Miasto w swoim rozwoju przestrzennym przekracza i będzie przekraczało istniejące granice administracyjne, tworząc przedmieścia, których przykładem jest zabudowa w rejonie ul. Witosa, ul. Górnej i ul. Kościuszki.

Przy wyborze kierunków zagospodarowania muszą być brane pod uwagę predyspozycje wynikające z identyfikacji przestrzennej obszarów.

Pozytywnym czynnikiem rozwoju miasta jest jego wysoki standard uzbrojenia technicznego. Istniejący potencjał społeczno-gospodarczy miasta należy uznać jako słaby czynnik miastotwórczy.

2. OCENA LOKALNYCH ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

2.1 Charakterystyka fizjograficzna.

2.1.1. Ekologiczny system miasta.

Wg podziału fizyczno-geograficznego Polski Chełmża położona jest w obrębie Pojezierza Chełmińskiego ukształtowanego w okresie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego.

Pod względem krajobrazowym miasto i jego otoczenie położone jest w obrębie tzw. I typu krajobrazu naturalnego. Cechą tego krajobrazu jest występowanie bezleśnych, gliniastych równin wysoczyznowych z jeziorami oraz drobnymi wzniesieniami terenowymi.

Jednym z najważniejszych negatywnych oddziaływań człowieka na środowisko przyrodnicze w Chełmży i w okolicach było prawie całkowite wykarczowanie lasów porastających żyzne siedliska. Spowodowało to uruchomienie procesów erozyjnych i denudacyjnych, a w konsekwencji znaczne przekształcenie rzeźby terenu. Pierwotna lokalizacja miasta związana jest z położeniem obronnym na wyspie otoczonej jeziorami oraz występującymi na tym terenie żyznymi glebami.

Obecny ekologiczny system miasta stanowią następujące tereny zieleni urządzonej :

- park miejski usytuowany w północno-wschodniej części miasta wzdłuż ul. 3 Maja i północnego brzegu Jez. Chełmżyńskiego o powierzchni ok. 1,0 ha, skwer przy ul. Toruńskiej o pow. 0,4 ha,
- bulwar nad Jez. Chełmżyńskim na wysokości Starego Miasta o pow. 0,6 ha.

Ogólna pow. terenów zieleni urządzonej wynosi około 3,9 ha.

Stanowi to około 2,7 m² na 1 mieszkańca miasta.

Jednym z istotnych elementów przyrodniczych są ogrody działkowe.

W granicach administracyjnych miasta znajduje się 14 ogrodów działkowych o łącznej pow. 29,5 ha. Należy podkreślić, że duża ilość małych powierzchniowo, rozproszonych ogrodów działkowych jest zjawiskiem negatywnym. Tereny ogrodów działkowych zlokalizowane są często przypadkowo, blokując najkorzystniejsze tereny uzbrojone.

2.1.2. Budowa geologiczna.

Budowa geologiczna starszego podłoża znana jest na podstawie wierceń archiwalnych i literatury. Najgłębsze otwory wiertnicze na terenie Chełmży sięgają stropu kredy. Powyżej zalegają osady trzeciorzędowe wykształcone w postaci serii miocenińskiej i pliocenińskiej. Należy przy tym podkreślić, że w obrębie serii trzeciorzędowej nie stwierdzono występowania osadów oligocenijskich. Utwory miocenijskie wykształcone są w postaci formacji brunatnowęglowej o miąższości około 40 m. Są to warstwowe osady mułkowo-piaszczyste, mułki ilaste, piaski pylaste i niekiedy ropy a w górnej części pokłady węgla brunatnego o miąższości do około 3 m. Miocen przykryty jest powłoką utworów pliocenijskich. Są one wykształcone głównie w postaci pstrych ilów oraz mułków z licznymi przewarstwieniami piaszczystymi. Strop osadów pliocenijskich stanowi bezpośrednio podłoże utworów czwartorzędowych. Należy podkreślić, że powierzchnia stropu pliocenu jest silnie zmodyfikowana. Modyfikacje te spowodowane zostały głównie przez procesy erozyjne, a w mniejszym stopniu przez zaburzenia tektoniczne i glacytektoniczne.

Miąższość utworów czwartorzędowych na terenie miasta jest zróżnicowana i wynosi około 40-50 m. Pod względem budowy geologicznej utworów powierzchniowych obszar miasta podzielić można na dwie zasadnicze strefy:

- strefę występowania plejstocenijskich glin zwałowych fazy poznańsko-dobrzyńskiej ostatniego zlodowacenia,
- strefę obniżen terenowych wypełnionych osadami holocenijskimi.

Na terenie miasta nie ma udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Występujące powszechnie w mieście i w okolicy gliny zwałowe charakteryzują się silnym zapiaszczeniem i stosunkowo niewielką przydatnością jako surowiec do produkcji.

2.1.3. Rzeźba terenu i gleby.

Rzeźba terenu w mieście uwarunkowana jest w znacznym stopniu budową geologiczną i wykształciła się w okresie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego oraz w okresach późniejszych /holocen/. Pod względem morfogenetycznym na terenie miasta wyróżnia się wysoczyznę morenową stanowiącą fragment Wysoczyzny Chełmińskiej. Jest to przede wszystkim wysoczyzna morenowa falista o wysokościach względnych 2-5 m oraz nachyleniach do około 5°. W północnej i południowo-zachodniej części miasta występuje wysoczyzna morenowa płaska charakteryzująca się wysokościami względnymi do 2 m oraz nachyleniami do 2°. Powierzchnia wysoczyznowa znajduje się na wysokości bezwzględnej około 90-100 m n.p.m. Wysoczyzna zbudowana jest z glin zwałowych, wykształconych przeważnie w postaci glin piaszczystych i glin. Są to zwykle grunty twardeplastyczne lub nawet półzwarne i zwarte nadające się do bezpośredniego posadowienia zabudowy. Wysoczyzna charakteryzuje się występowaniem licznych zagłębień wytopiskowych tzw. „oczek wodnych”. Zagłębienia te wypełnione są w wielu przypadkach utworami pochodzenia organicznego /namuły organiczne, torfy/. Należy podkreślić, że w obrębie wysoczyzny morenowej wykształciły się urodzajne gleby, formy plejstoceny związane z erozyjną działalnością wód glacialnych, do których należą przede wszystkim rynny subglacialne. Najlepiej wykształcona jest rynna jeziorna Jeziora Chełmżyńskiego przecinająca miasto z północnego-zachodu na południowy-wschód. Z innych form tego typu wymienić należy równoleżnikowe obniżenie ciągnące się z kierunku Żelgna i dochodzące na terenie miasta do jeziora Archidiakonka. Dna w/w form wypełnione są holocenijskimi torfami, namułami /w tym namułami organicznymi/ oraz osadami akumulacji jeziornej /iły, mułki, piaski, margle, gytia, kreda jeziorna/.

2.1.4. Wody podziemne i powierzchniowe.

a) Wody podziemne

Chełmża położona jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych /GZWP/. Podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia ludności miasta w wodę pitną mają wody czwartorzędowe, nawiercone na 2-3 poziomach. Wody kredowe i trzeciorzędowe charakteryzują się niewielką wydajnością jednostkową. Ludność miasta zaopatrywana jest w wodę głównie z ujęcia komunalnego, bazującego na wodach czwartorzędowych. W mieście występują również lokalnie studnie kopane, które czerpią wodę z pierwszego poziomu wodonośnego.

Większe zakłady przemysłowe Chełmży /Cukrownia/ dysponują własnymi ujęciami głębinowymi, przy czym zakłady te w części korzystają z ujęcia miejskiego. Cukrownia dla celów technologicznych korzysta też z wód Jez. Chełmżyńskiego /ujęcie powierzchniowe/. Istniejące w Chełmży studnie głębinowe ujęcia komunalnego i ujęć zakładowych posiadają strefy ochrony bezpośredniej.

b) Wody powierzchniowe :

Miasto Chełmża położone jest w całości w zlewni rzeki Fryby /Browiny/, stanowiącej prawy dopływ Wisły. Dział wodny III rzędu przebiega od północno-wschodniej granicy administracyjnej miasta przez zespół staromiejski do granic południowych w rejonie ul. Toruńskiej. Północna część terenu miasta odwadniana przez kanał Miałkusz, będący dopływem Fryby, natomiast z części południowej wody spływają do Jez. Chełmżyńskiego. Ważną rolę odwadniającą spełniają rowy melioracyjne, do których spływają wody opadowe

część wód gruntowych. Rowy te, w celu utrzymania przepływu, wymagają systematycznej konserwacji.

Wody otwarte stanowią aż 12,5 % powierzchni Chełmży. Najważniejszymi zbiornikami wód powierzchniowych są: Jezioro Chełmżyńskie oraz jezioro Archidiakonka.

W granicach administracyjnych miasta znajduje się fragment Jeziora Chełmżyńskiego, położonego na wysokości 83,2 m n.p.m. Całkowita powierzchnia jeziora wynosi 271,1 ha. Średnia głębokość jeziora wynosi 6,0 m, natomiast głębokość maksymalna 27,1 m /poza granicami administracyjnymi miasta/. Jezioro to jest pochodzenia polodowcowego i wypełnia część rynny ciągnącej się od doliny Drwęcy przez Jezioro Grodzieńskie i Chełmżę w kierunku północno-zachodnim. Brzegi rynny Jeziora Chełmżyńskiego charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wysokości względnych i nachyleń. Różnica poziomów między lustrem wody a poziomem wysoczyznowym wynosi średnio około 10-11 m, przekraczając na południe od stadionu KS „Legia” 13 m. Zbocza odznaczają się średnio spadkami 10-15% osiągając maksymalnie wartość ponad 20%. Występują także brzegi płaskie, np. na półwyspie wcinającym się w jezioro na wschód od cmentarza przy ul. Chełmińskiej.

Dla użytkowania turystycznego jeziora korzystnym jest fakt, że na niektórych odcinkach linii brzegowej występuje dno piaszczyste. Ogólnie można stwierdzić, że pod względem turystycznej dostępności brzegowej przeważają brzegi niedostępne i trudnodostępne.

W sąsiedztwie strefy staromiejskiej oraz w rejonie osiedla „Kościuszki” występują brzegi dostępne i częściowo dostępne. Są one w sezonie letnim wykorzystywane turystycznie. Część strefy brzegowej przystosowana jest dla rekreacji przyrodniczej i plażowania oraz sportów wodnych. Jezioro wykorzystywane jest dla celów kąpieliskowych /zagospodarowanie w postaci urządzonej plaży/.

W Jeziorze Chełmżyńskim występuje roślinność wodna zanurzona i wynurzona stanowiąc znaczną przeszkodę w jego użytkowaniu dla celów kąpielowych. Są to głównie szuwały i oczerety.

W Jeziorze Chełmżyńskim obserwuje się wahania jego poziomu, co związane jest z poborem wody dla celów produkcyjnych przez Cukrownię Chełmża S.A. Pobór wody dla tych celów znacznie przewyższał jej dopływ. Jezioro stało się więc zbiornikiem bezodpływowym. Z tego też względu w 1955r. wykonano połączenie jeziora ze Strugą Toruńską, przez co nastąpiło zahamowanie zaniku jeziora, ale nie przywróciło jego naturalnych warunków. Obniżenie, przez które istniało naturalne połączenie jezior Chełmżyńskiego i Miałkusz zostało zasypane podczas prac związanych z budową ulicy Chełmińskiej i zagospodarowaniem jej otoczenia.

Jezioro Archidiakonka położone jest na wysokości 84,9 m n.p.m., czyli o 1,7 m powyżej Jeziora Chełmżyńskiego. Jezioro zajmuje powierzchnię 15,2 ha. Jego średnia głębokość wynosi 3,0 m, natomiast głębokość maksymalna 6,0 m. Jezioro charakteryzuje się dość stromymi brzegami, co znacznie utrudnia jego dostępność dla celów wypoczynkowych. Brzegi jeziora są w około 80 % trudno dostępnymi. Pozostałe 20 % to brzegi o dostępności częściowej.

Z wód powierzchniowych stojących wymienić należy ponadto kilka tzw. „oczek wodnych”. Powierzchnia tego typu zbiorników wynosi najczęściej 200 - 500 m². Zbiorniki te są często w stadium zarastania i wymagają oczyszczania i pogłębiania. Ze względu na występującą w ich sąsiedztwie roślinność /drzewa i krzewy/ stanowią one urozmaicenie krajobrazu miasta.

Ważną funkcję retencyjną na terenie miasta pełnią mokradła stałe i okresowe. Występują one głównie w dnach rynien polodowcowych. Największe powierzchniowo są mokradła na południe od jeziora Archidiakonka.

Na tym terenie obserwuje się ponadto znaczne przekształcenie rzeźby powstałe w wyniku niwelacji zboczy rynny.

Program retencji wód w mieście zakładał podpiętrzenie jeziora Archidiakonka przez jaz piętrzący na rowie odpływowym. W wyniku tego nastąpiła stabilizacja poziomu wody w jeziorze i zwiększyła się jego objętość o 80 tys. m³.

Na jakość wód powierzchniowych, a szczególnie Jeziora Chełmżyńskiego wpływają głównie zanieczyszczenia komunalne miasta oraz użytkowanie rolnicze terenów sąsiednich.

Według badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Toruniu w wodach jeziora występuje wysoka koncentracja związków fosforu i azotu, natomiast wartość wskaźnika chlorofilu „a” wskazuje, że jest to jezioro wysoce eutroficzne. Przeźroczystość wody jeziora waha się od 1,1 m /wiosną/ do 0,6 m /latem/.

Według badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Toruniu obecnie wody w jeziorze nie odpowiadają normom czystości /n.o.n./ . Podobną jakością wód charakteryzuje się jezioro Archidiakonka, przy czym zanieczyszczenia jeziora są głównie pochodzenia rolniczego.

Aktualne i planowane klasy czystości wód powierzchniowych.

Zbiornik wód powierzchniowych	Klasa czystości	
	aktualna	docelowa
Jezioro Chełmżyńskie	n.o.n.	III
Jezioro Archidiakonka	n.o.n.	II
Jezioro Grażyna /lub Grzywnieńskie, Chełmżyńskie Małe/	III/IV	II

2.1.5. Szata leśna.

Tereny leśno i zadrzewione stanowią niewielki udział w powierzchni miasta /0,6 %/.

Obszary te występują głównie nad brzegami Jeziora Chełmżyńskiego.

W ostatnich latach na zlecenie władz miasta wprowadzono nasadzenia leśne wzdłuż skarpy brzegu Jeziora Chełmżyńskiego na osiedlu Kościuszki.

Stanowią one otulinę biologiczną jeziora.

2.1.6. Warunki klimatyczne.

Klimat Chełmży charakteryzuje się dużą zmiennością i przejściowością. Teren ten odznacza się występowaniem stosunkowo niskich wartości opadów atmosferycznych i dużą zmiennością temperatury powietrza. Wg IMGW w Toruniu średnia roczna suma opadów atmosferycznych w latach 1980 - 1994 wahała od 300 mm w 1989 r. do 780 mm w 1980r. Średnia suma opadów z wielolecia wynosi 518 mm. Najwięcej opadów notowanych jest w lipcu, natomiast najmniej w styczniu. Suma opadów półrocza letniego jest wyższa od sumy półrocza zimowego. Średnia liczba dni z opadem w ciągu roku wynosi około 165-175 dni. Pokrywa śnieżna utrzymuje się na tym terenie średnio w ciągu roku przez 55-60 dni. Średnia roczna temperatura wynosi 7,7 °C . Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, którego średnia temperatura wynosi - 2,6°C , natomiast najcieplej jest w lipcu + 17,9°C .

Dni mroźnych notuje się na tym terenie około 39 rocznie, natomiast dni gorących z temperaturą powyżej 25° C jest około 33. Zima trwa na tym terenie około 95 dni, natomiast lato około 105 dni. Lato rozpoczyna się średnio na tym terenie około 31 maja i trwa do 9 września. Najczęściej na tym terenie wieje wiatr z sektora zachodniego /W/, południowo-zachodniego /SW/ i północno-zachodniego /NW/, na które przypada łącznie 44,6 % ogółu przypadków oraz z sektora wschodniego /E/, północno-wschodniego /NE/ i południowo-wschodniego /SE/ - 32 % ogółu przypadków. Pogoda bezwietrzna /cisze/ notowana jest w mieście stosunkowo rzadko, bo tylko w 6 % przypadków.

2.1.7. Zanieczyszczenie powietrza.

Stan czystości powietrza atmosferycznego w Chełmży nie jest zadowalający. Na stan czystości powietrza atmosferycznego w Chełmży bezpośredni wpływ ma emisja zanieczyszczeń z zakładów produkcyjnych, lokalnych kotłowni, indywidualnej zabudowy mieszkaniowej oraz zanieczyszczenia komunikacyjne. Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Toruniu w 1995r. emisja zanieczyszczeń wynosiła ponad 101 tys. ton na obszarze miasta, były to przede wszystkim zanieczyszczenia technologiczne 98,5 %.

2.1.8. Klimat akustyczny.

Przeprowadzona przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Toruniu w 1997r. ocena klimatu akustycznego Chełmży wykazała, że stan akustyczny miasta - mimo poprawy od 1990r. - jest zły. Wpływ na to mają m. in. takie czynniki, jak: jakość nawierzchni jezdni, ilość przejeżdżających pojazdów, w tym ruch samochodów ciężarowych, ograniczenia prędkości pojazdów, ich stan techniczny, zieleń w otoczeniu ulic itp.

Poprawę klimatu akustycznego miasta można uzyskać poprzez takie działania jak: ograniczenia w ruchu, głównie na terenie Starego Miasta, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic, a w szczególności uciążliwych miejscach ekranów akustycznych.

2.1.9. Użytkowanie terenu. Warunki glebowe.

Chełmża charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem procentowym udziału użytków rolnych i wód w ogólnym bilansie powierzchni miasta. Na uwagę zasługuje znikomy wskaźnik lasów i gruntów leśnych, w zamian za to miasto posiada znaczący udział powierzchni ogrodów działkowych. Ponad 1/3 powierzchni miasta stanowią tereny osiedlowe oraz tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

Jeżeli chodzi o użytki rolne, to obserwuje się zdecydowaną przewagę gruntów ornych, przeważają gleby o wysokiej klasie bonitacyjnej /III i IV klasa/.

Pod względem typów gleb przeważają gleby pseudo bielcowe i brunatne utworzone głównie z piasków gliniastych mocnych podścielonych glinami oraz z glin lekkich piaszczystych. Są to głównie kompleksy pszenne dobre oraz pszenno - żytnie.

Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta Chełmża.

L.p.	Rodzaj użytkowania	Powierzchnia w ha	%
1.	Użytki rolne	353	45,1
	w tym:		
1.1.	grunty orne	310	39,6
1.2.	sady	8	1,0
1.3.	łąki	24	3,1
1.4.	pastwiska	11	1,4
2.	Lasy i grunty leśne	5	0,6
3.	Wody otwarte	98	12,5
4.	Tereny komunikacji drogowej	42	5,4
5.	Tereny komunikacji kolejowej	18	2,3
6.	Tereny osiedlowe w tym:	243	31,0
6.1.	zabudowane	194	24,8
6.2.	niezabudowane	33	4,2
6.3.	zielen	16	2,0
7.	Tereny nieużytków	18	2,2
8.	Powierzchnia wyrównawcza	3	0,4
	OGÓŁEM	783	100,0%

wg UM Chełmża stan na dzień 31.12.1998r.

Klasyfikacja użytków rolnych wg klas bonitacyjnych.

Klasa bonitacyjna	Grunty orne i sady ha	Łąki i pastwiska ha	Razem ha	%
II	0,7	-	0,7	0,2
III	214,5	-	214,5	62,2
IV	94,4	17,6	112,0	2,5
V	0,2	7,5	7,7	2,2
VI	0,2	9,9	10,1	2,9
RAZEM	310,0	35,0	345,0	100,0%

Wg danych UM Chełmża.

Przeważająca część gleb w Chełmży wytworzyła się z glin. Są to przede wszystkim gleby brunatne III i IV klasy bonitacyjnej. Należy podkreślić, że w obrębie zbroczy o nachyleniach ponad 10 % istnieje w wielu przypadkach zagrożenie erozji gleb. Użytki rolne w Chełmży mają dużą wartość produkcyjną i ustawowo podlegają ochronie przed użytkowaniem nie rolniczym. Są to głównie indywidualne gospodarstwa rolne zajmujące powierzchnię 210 ha, to jest 59 % użytków rolnych miasta Chełmża i 26,8 % ogólnej powierzchni miasta.

Z punktu widzenia przestrzennego rozwoju miasta wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolniczej i przeznaczeniem ich pod zabudowę jest koniecznością która nie spowoduje negatywnych skutków gospodarczych dla miasta.

2.2. Ochrona i zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

2.2.1. Ochrona środowiska przyrodniczego.

Z elementów podlegających prawnej ochronie z mocy obowiązujących ustaw i przepisów na terenie miasta Chełmża występuje pomnik przyrody - dąb o obwodzie 351 cm, znajdujący się przy ul. Dąbrowskiego 1.

2.2.2. Zagrożenia środowiska przyrodniczego.

Obecnie teren miasta uważać należy za mocno przekształcony antropogenicznie.

Do największych zagrożeń środowiska przyrodniczego należą:

- zagrożenia czystości wód powierzchniowych i podziemnych: głównie ze strony gospodarki komunalnej, ścieków z zakładów produkcyjnych, rolnictwa i komunikacji,
- zagrożenia czystości powietrza ze źródeł położonych na terenie miasta /cukrownia, masarnia, zakłady „Izolacja”, inne zakłady produkcyjne, kotłownie, paleniska domowe, ruch drogowy i kolejowy/, a także w mniejszym stopniu ze źródeł zewnętrznych /Świecie, Toruń, Bydgoszcz/,
- zagrożenia hałasem od linii komunikacyjnych drogowych i kolejowych oraz zakładów produkcyjnych /głównie Cukrownia Chełmża S.A./.

Jak już stwierdzono na podstawie badań przeprowadzonych w 1997 r. przy wszystkich głównych trasach komunikacyjnych w Chełmży dopuszczalny poziom dźwięku jest przekroczony, a stan akustyczny miasta ocenia się ogólnie jako zły. W większości przypadków są to przekroczenia poziomu dźwięku rzędu 2-11 dB [A]. Pozytywnym zjawiskiem jest poprawa klimatu akustycznego miasta, zwłaszcza w centrum na skutek wymiany nawierzchni ulic z brukowanej na asfaltową oraz zmiany organizacji ruchu.

Dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej dla obszarów zabudowanych wynosi 65 leq.

Wyniki pomiarów hałasu komunikacyjnego.

Wg. W.I.O.Ś. – 1997r.

Lokalizacja	Leq.	L. max.	L. min.	Natężenie ruchu poj./h
ul. Mickiewicza	67,70	83,80	40,00	652,00
ul. Generała Wł. Sikorskiego	66,00	86,90	48,90	136,00
ul. Chełmińska	68,40	86,40	47,00	400,00
ul. Generała Hallera	60,70	77,90	40,00	88,00
ul. Rynek	62,20	76,30	40,00	136,00
ul. 3 Maja	69,40	95,30	42,90	132,00
ul. Chełmińskie Przedmieście	69,60	97,50	40,00	76,00
ul. Trakt	64,30	88,00	40,00	48,00
ul. Dworcowa	63,30	88,20	42,00	36,00
ul. Bydgoska	71,50	91,70	51,30	388,00
ul. Kard. Wyszyńskiego	68,70	90,30	43,30	316,00
ul. Bydgoska - granica miasta	69,10	93,60	44,60	152,00
ul. Kardynała Wyszyńskiego	66,74	90,70	43,70	108,00
Srednie	66,74	88,20	43,36	205,23

2.3. Uwarunkowania dla dziedzin gospodarczych związanych ze środowiskiem przyrodniczym.

2.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Na terenie miasta przeważają grunty orne III klasy bonitacyjnej ok. 67%, oraz grunty orne IV klasy bonitacyjnej ok. 33% powierzchni ormej gruntów.

Są to grunty wysokiej przydatności rolniczej (kompleksy pszenne i żytnie bardzo dobre (ok. 84% powierzchni gruntów ornych) – podlegają ochronie.

W mieście znajduje się obecnie 122 gospodarstw rolnych, przewagę stanowią gospodarstwa powyżej 1,0 ha.

Funkcje związane z produkcją rolną koncentrują się głównie w rejonie ul. Trakt oraz w rejonie ul. Wyszyńskiego, ul. Kościuszki i ul. Chełmińskie Przedmieście.

Istotną funkcję rolniczej przestrzeni produkcyjnej w mieście pełnią ogrody działkowe. Zjawiskiem niekorzystnym jest znaczne rozdrobnienie ogrodów działkowych, które blokują jednocześnie potencjalne tereny budowlane – rozwojowe /np. rejon ul. Chełmińskie Przedmieście, ul. Hallera/.

2.3.2. Gospodarka leśna.

Gospodarka leśna ze względu na małą powierzchnię lasów nie występuje.

Istniejące zalesienia, głównie wokół Jeziora Chełmżyńskiego, są częścią miejskiego systemu zieleni, jako biologiczna otulina ochronna jeziora. Lasy te wykorzystywane winny być w formie parków leśnych, jako zieleń ochronna, wyłączone z funkcji gospodarczej.

2.3.3. Uwarunkowania dla turystyki.

Według klasyfikacji miejscowości krajoznawczych Chełmża zaliczana jest do II kategorii atrakcyjności turystycznej. Główne atrakcje turystyczne to zachowany zabytkowy Zespół Staromiejski z licznymi zabytkami, oraz Jezioro Chełmżyńskie z dwoma kąpieliskami i plażami, oraz dwiema przystaniami sportów wodnych. Istniejące kąpieliska nie są w stanie zabezpieczyć w pełni potrzeb rekreacyjnych miasta.

Atrakcją turystyczną miasta jest również Miejska Izba Muzealna, która prezentuje bogate materiały źródłowe dotyczące Chełmży i okolic.

W mieście znajdują się 3 obiekty noclegowe, które dysponują 75 całorocznymi miejscami noclegowymi :

- Ośrodek Turystyki - 40 miejsc,
- hotel sportowy Klubu Sportowego „Legia” - 30 miejsc,
- motel „Mistral” - 5 miejsc.

W Ośrodku Turystyki funkcjonuje pole namiotowe o pojemności 50 miejsc.

Dla obsługi turystów na terenie miasta znajdują się :

- Ośrodek Turystyki /pole namiotowe, hotel, parking, wypożyczalnia sprzętu pływającego/,
- kąpielisko „Ustronie”,
- restauracja-motel „Mistral”,
- basen kryty przy ul. Bydgoskiej.

W Chełmży zbiegają się dwa szlaki turystyczne „żółty” i „niebieski” .

Należy podkreślić, że brak zaplecza w postaci terenów leśnych w otoczeniu Jeziora Chełmżyńskiego zmniejsza jego atrakcyjność. Turystyczno-rekreacyjną funkcję jeziora należy rozpatrywać i bilansować na całym jego akwenie w powiązaniu z Jeziorem Grodzieńskim. Jezioro Archidiakonka znajdujące się w północnej części miasta ze względu na małą powierzchnię lustra wody nie posiada walorów przydatnych dla rozwoju turystyki, ale jest przydatne dla wędkarstwa.

Chełmża pełni rolę lokalnego centrum turystycznego. Funkcja turystyczna może się rozwijać poprzez rozbudowę istniejących urządzeń turystycznych oraz budowę nowych urządzeń tworzonych na bazie atrakcyjności Jeziora Chełmżyńskiego, zwłaszcza na północnym brzegu jeziora, na wschód od istniejącego stadionu. Na osiedlu „Kościuszki” przewiduje się m.in. powstanie ok. 60 obiektów mieszkalno-pensjonatowych.

3. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

3.1. Rozwój przestrzenny miasta Chełmża.

a) Okres przedlokacyjny (do 1251r.).

Dane historyczne dotyczące początków osadnictwa w rejonie dzisiejszej Chełmży nie są bogate.

Pierwsza wzmianka historyczna (1222r.) dotyczy wsi Łoza, której nazwa poprzedza późniejsze miasto lokacyjne Chełmża.

Biorąc pod uwagę warunki historyczno-topograficzne, należy przyjąć, że w zakresie kształtowania się układu przestrzennego miasta, wcześniejszy układ wiejski Łozy został zastąpiony i wchłonięty przez późniejszy układ urbanistyczny Chełmży.

Miasto lokacyjne otrzymało regularny układ przestrzenny. Informacje na temat wcześniejszych śladów osadnictwa, można znaleźć w opracowaniach archeologicznych. Miejsce jakie wybrano pod założenie osady (wieś Łoza) jak i późniejsze miasto średniowieczne (Chełmża), zostało wybrane w sposób nieomal doskonały pod względem obronnym.

Osada została założona na dużej wyspie otoczonej przez Jezioro Chełmżyńskie, które otaczało ongiś osadę również od strony północnej (nieistniejące, duże jezioro Wielki Miałkusz).

Osadnictwo nizinne ziemi chełmińskiej wykorzystuje układy charakterystycznych jezior rynnowych, które przed obniżeniem poziomu wód posiadały dobre warunki obronne - wyspy, odnogi itp.

W wyniku działania różnych czynników cywilizacyjnych na przestrzeni ostatnich 200-300 lat, nastąpiło obniżenie poziomu wód o 1-1,5 m. Taki proces miał też miejsce w Chełmży znajdującej się na wyspie (inne przykłady: Wąbrzeźno, Radzyń Chełmiński, Brodnica).

Na terenie osady chełmżyńskiej znajdującej się na wyspie, można było dostać się przez dwa przesmyki: południowo-zachodni, przez który prowadził szlak od strony Torunia oraz północno-wschodni, przez który prowadził szlak do Grudziądza. Droga do Torunia posiadała dodatkowe utrudnienie, gdyż musiała obchodzić sięgającą w tym czasie na północ, południową odnogę Jeziora Chełmżyńskiego.

Układ ruralistyczny osady Łoza przypuszczalnie był usytuowany wzdłuż drogi przechodzącej przez wyspę, stanowiącej szlak w kierunku, biegnącej równolegle do brzegu jeziora, przez najwyższe wzniesienie terenu. Naturalne cechy obronne osady na wyspie, wzmacniały kontrolowane przeprawy na obu przesmykach jeziornych.

Biskup chełmiński Heidenryk wybrał Chełmżę /Łozę/ na siedzibę nowo utworzonej diecezji chełmińskiej.

Teza o istnieniu silniejszego organizmu osadniczego przed lokacją miasta, jest wysoce prawdopodobna.

b) Miasto średniowieczne (od 1251r.)

Miastu nadano prawa miejskie w roku 1251, otrzymało ono przy lokalizacji ok. 12 ha powierzchni.

Trzonem założenia była droga idąca przez najwyższą część wyspy od przesmyku "toruńskiego" do "grudziądzkiego". W środku geometrycznego układu została wyznaczona przestrzeń pod plac rynkowy, który w swej pierwotnej formie posiadał wielkość 20x20 prętów czyli 2x2 sznury, co odpowiada wielkości ok. 93x93 m, przy tzw. starej stopie chełmińskiej tj. 0,31 m (dzisiejszy plac rynkowy jest mniejszy od średniowiecznego). Zmniejszenie jego powierzchni nastąpiło przez zaanektowanie pod zabudowę części północnej rynku. Powstał wtedy dodatkowy kwartał zabudowy i Rynek Bednarski.

Wyżej wspomniana główna ulica biegła z kierunku południowo - zachodniego i przechodziła przez środek Rynku, dzieląc go jak gdyby na dwie połowy - co jest zgodne z zasadą spotykaną w miastach tzw. "biskupich".

Wielkość Rynku jest nietypowa w stosunku do innych, odpowiadających mu elementów rozplanowania układu m.in. kwartałów przyrynkowych, co łamie rozwiązania stosowane w miastach rozmiarowanych według zasad prawa chełmińskiego.

Miasto posiada długość po 2 kwartały po każdej stronie licząc od Rynku, natomiast w swej szerokości po 1 kwartale z każdej strony. Od północy otacza miasto owalem ul. Szewska, która była w zasadzie ulicą zaplecza gospodarczego. Biegła ona równoległe do murów obronnych. Mury obronne otaczały miasto od zachodu, północy i wschodu oraz prawdopodobnie od strony jeziora.

Należy przyjąć, że poza murami obronnymi i obwałowaniami, miasto nie posiadało tzw. mokrych fos ze względu na bliskie otoczenie akwenami jezior. Wjazd do miasta był broniony bramami : Bramą Toruńską od strony południowo-zachodniej, Bramą Grudziądzką /Chełmińską/ od północy. W murach obronnych miasta, na osi dzisiejszej ulicy Hallera, istniała prawdopodobnie furta (rodzaj bramy gospodarczej) prowadząca na północ ku użytkowanym przez miasto uprawom rolnym i ogrodom.

Ze względu na ważną funkcję, którą przyjęło miasto jako siedziba biskupa chełmińskiego, nastąpiła jego prędka zabudowa.

Równocześnie z lokacją miasta w 1251 roku następuje erekcja kościoła katedralnego. W tym samym wieku następuje budowa kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja.

Pomiędzy kościołem katedralnym i kościołem parafialnym powstaje szczególnego rodzaju oś prowadząca ulicą Tumską, południową stroną Rynku i ulicą Kościelną. O ile w układzie miasta dopatrywać można się jakichkolwiek reliktywów wcześniejszego założenia przedlokacyjnego, należałoby zwrócić uwagę na bieg ulicy Tumskiej i jej wschodni odcinek przy katedrze.

Miasto średniowieczne trzymało się w zasadzie obszaru bronionego murami. Nieznaczące enklawy zabudowy powstały przy głównych wylotach z miasta przed obu bramami.

Na zachodzie Przedmieście Toruńskie (rejon ul. Browarnej i Paderewskiego) oraz Przedmieście Chełmińskie na północnym wschodzie z wspomnianym szpitalem i kościołem św. Jerzego.

Zabudowa przedmieść, trzymała się głównych wylotów komunikacyjnych miasta, przed przesmykami jeziornymi stanowiącymi istotne zabezpieczenie obronne przed ingerencją z zewnątrz.

Miasto obok kościołów, ratusza na Rynku, szpitala itp. stanowiących budynki masywne, posiadało zabudowę mieszkalną sytuowaną przy Rynku i ulicy głównej. W większości były to domy w konstrukcji drewnianej - szachulcowej, usytuowane kalenicowo w stosunku do ulicy i nie przekraczające w zasadzie 2 kondygnacji.

Zabudowa ta była w znacznej części kryta strzechą co powodowało wielokrotnie pożary. Z czasem zabudowa drewniana zamieniana była przez murowaną lecz był to proces wieloletni, trwający przez całe średniowiecze.

Miasto miało charakter rolniczy. Na jego terenie mieściły się zabudowania gospodarcze, stajnie i stodoły, sytuowane na zapleczu działek przy uliczkach gospodarczych m.in. przy ul. Szewskiej.

Komunikacja zewnętrzna w okresie średniowiecza wzbogaciła się o trakty z kierunku Bydgoszczy (Unisław, Nawra) do Wąbrzeźna i Kowalewa, dochodzące do głównego, tradycyjnego szlaku Toruń - Grudziądz za przesmykami jeziornymi, nie powodując zmian wewnątrz układu miejskiego.

c) Okres nowożytny (do ok. 1800r.)

Duże zmiany w topografii terenów otaczających Chełmżę, spowodowane głównie obniżaniem się lustra wody w jeziorach obejmujących dotychczasową "wyspę" chełmżyńską, otwierają nowe możliwości ekspansji miasta. Na północy z dawnego akwenu Jeziora Chełmżyńskiego pozostaje jeszcze jezioro Wielki Miałkusz i fragment jego wschodniej części równoległej do drogi do Grudziądza - jezioro Mały Miałkusz. Ustępujące wody jezior pozostawiają tereny bagniste, ich zagospodarowanie wymaga odwodnień w postaci rowów, melioracji i cieków, które są wykonywane przez miasto. Rozszerzają się znacznie historyczne przesmyki - przejścia przez odnogi jezior, które broniły dostępu do miasta, zamieniając się w przepusty wodne. Umożliwia to pełniejsze wyjście miasta poza dotychczas otoczone odnogami tereny. Na północnym wschodzie rozszerza się tzw. Chełmińskie Przedmieście zajmując tereny pod późniejszy cmentarz

i zabudowę przy drodze chełmińskiej. Przekraczając przepust wodny między jeziorami, zabudowa przedmiejska tworzy enklawę na rozwidleniu dróg do Grudziądza i do Wąbrzeźna. W rejonie ul. Rybaki zabudowa zaczyna zajmować przeciwną w stosunku do starego miasta stronę ulicy.

W obrębie tradycyjnej "wyspy" chełmżyńskiej, następuje rozszerzenie pasa zabudowy na północy poza linię średniowiecznego systemu obronnego. Zabudowa pojawia się w rejonie dzisiejszych ulic Paderewskiego i Mickiewicza do zbiegu z wychodzącą ze starego miasta ulicą Toruńską, powiększając teren tzw. Toruńskiego Przedmieścia. Pozyskanie przedmiotowych terenów umożliwia wytworzona w międzyczasie ulica obwodowa (Przykop), otaczająca z zewnątrz średniowieczny system obronny. Możliwa jest teraz komunikacja między dawnymi przejściami przez przesmyki jeziorne, z pominięciem przejazdu przez stare miasto, jednak ruch ten jest raczej niewielki i ma charakter lokalno-gospodarczy.

Cofanie się wód jeziornych, powoduje pozyskanie terenów w rejonie dzisiejszej ulicy Dąbrowskiego. Powstaje droga - ulica wiodąca w kierunku południowo - wschodnim do wsi Strużał. Jest to późniejsza ulica Kościuszki. To rozwidlenie dróg (ulic), rozszerza znacznie obszar dotychczasowego Przedmieścia Toruńskiego.

Południowa odnoga Jeziora Chełmżyńskiego, również cofa się w kierunku wschodnim. Uniemożliwia to jednak w dalszym ciągu bezpośrednią komunikację z Torunią przez Grzywnę, powodując nadal konieczność dalszego objazdu.

Miasto przechodzi ciągle zmiany w zakresie przynależności państwowej.

Raz należy do Polski - jest wtedy miastem biskupim, raz do Prus. Przechodzi też inne klęski jak wojny szwedzkie i napoleońskie, powodując olbrzymie spustoszenia i pożary. Stabilizacja następuje w zasadzie po roku 1772 kiedy to w zaborze pruskim otrzymuje pewne możliwości rozwoju związane z nową ordynacją miejską oraz kasacją majątków kościelnych i klasztornych. Przybywający do miasta osadnicy z zachodu Europy (m.in. ewangelicy i Żydzi) powodują wzrost gospodarczy i zajmowanie nowych terenów. Na Chełmińskim Przedmieściu (przy drodze do Witkowa) powstaje kirkut o powierzchni ok. 1 ha. Przy drodze chełmińskiej,

powstaje cmentarz katolicki, a przy ulicy obwodowej (Mickiewicza) cmentarz ewangelicki. Wiąże się to z obowiązującym zakładaniem nowych cmentarzy poza dotychczasowymi granicami miasta. Komunikacja zewnętrzna miasta to umacniający się w zasadzie od czasu średniowiecza układ traktów.

d) XIX wiek i przełom XIX/XX wieku.

Na początku XIX wieku Chełmża wchodzi na krótko w skład Księstwa Warszawskiego - co nieczym szczególnym w rozwoju miasta nie sygnalizuje się, tym bardziej, że epizod ten kończy się okupacją miasta przez Rosjan. Po powrocie miasta do Prus, stolicę diecezji przeniesiono do Pelplina, a katedra stała się kościołem parafialnym.

Dotychczasowy kościół farny św. Mikołaja przechodzi w ręce ewangelików w zamian za pofranciszkański kościół szpitalny św. Jerzego, który się spalił. Do połowy XIX wieku miasto liczy 1.000 mieszkańców. Rozpoczyna się okres prosperity pod wprowadzoną uroczyście pruską ordynacją miejską, stwarzającą miastu duży zakres autonomii i możliwości rozwoju. W latach 1849-1855 miasto decyduje się na rozebranie średniowiecznych murów miejskich, co otwiera dodatkowy pas terenu pod zabudowę przy starym mieście.

Zabudowa w zdecydowany sposób wychodzi poza dotychczasowy obszar. Następuje zmiana charakteru miasta z dotychczasowego rolniczego na rzemieślniczo - rolniczy, a następnie w drugiej połowie XIX wieku na rzemieślniczo - przemysłowy. Równocześnie następuje modernizacja szlaków drogowych wiodących do i wychodzących z Chełmży.

Powstaje tzw. szosa powiatowa z Łysomic (Torunia) i dalej do Bielczyn tj. do granicy powiatu chełmińskiego. Oznacza to zmianę kierunku prowadzącego do Grudziądza, który biegnie teraz wraz z kierunkiem chełmińskim przez Papowo Biskupie (dopiero po realizacji linii kolejowej, kierunek do Grudziądza przebiega przez Stolno).

W mieście następuje przeniesienie magistratu z Rynku, gdzie wyburza się stary ratusz, w obecne miejsce jednak budowa nowego ratusza ma miejsce dopiero w 1900 roku.

W 3. ćwierci XIX wieku Chełmża osiąga prawie 3.000 mieszkańców i powierzchnię 1920 ha. Podejmuje się coraz więcej inwestycji m.in. powstają banki, buduje się okazały dom pastora w Rynku, gdzie również uruchamia się studnię publiczną.

Miasto zakłada też nowy środek łączności w postaci stacji telegraficznej, powstaje także straż pożarna. Rangę miasta podnosi funkcjonujący sąd rejonowy. W tym czasie oddaje się do użytku nowy budynek szkolny przy ul. Tumskiej 10 i następny przy ul. Hallera 17.

Rewolucję w rozwoju miasta i jego burzliwy wzrost powodują dwa ważne czynniki; w 1882r. wybudowano linię kolejową z Torunia przez Chełmżę do Grudziądza i w tym samym czasie uruchomiono w Chełmży jedną z największych na Pomorzu cukrowni. W 1894 roku otwarto dodatkowo linię kolejową wiodącą z Bydgoszczy przez Fordon i Unisław (Cukrownia) do Chełmży i dalej do Kowalewa. Spowodowało to dynamiczny rozwój miasta zarówno w sensie ilościowym jak i przestrzennym. Pod koniec XIX wieku miasto przekracza liczbę 7,5 tysiąca mieszkańców, rozbudowując się jednocześnie w kilku kierunkach:

- W kierunku północno - wschodnim powstaje zabudowa wzdłuż drogi do Grudziądza i Chełmna oraz do Wąbrzeźna i Kowalewa, gdzie nad jeziorem powstają wodociągi miejskie i stacja uzdatniania wody.

- W kierunku północnym, gdzie powstają nowe ulice; dzisiejsza ul. Hallera, Paderewskiego, księdza Skargi, Sienkiewicza. U zbiegu ulic Hallera i Polnej buduje się rzeźnię miejską a przy ul. Paderewskiego, w jednym z najwyższych miejsc dawnej "Wyspy Chełmżyńskiej" okazałą wieżę ciśnień, należącą do najładniejszych w swym rodzaju na Pomorzu. Rejon ten zostaje w dużym stopniu wykorzystany przez budownictwo mieszkalne, czynszowe, potrzebne w związku z rozbudową przemysłu w Chełmży.

- W kierunku zachodnim okazała zabudowa przy ul. Bydgoskiej (Toruńskiej) i Dąbrowskiego oraz przy ul. Dworcowej vis a vis dworca.

- Stacja kolejowa zostaje wyposażona w dobrej klasy elementy zabudowy łącznie z typowymi domkami kolejarzy u zbiegu ulicy Dworcowej i Polnej. Tereny za linią kolejową, po obu stronach ulicy Bydgoskiej, zostają wykorzystane przeważnie pod budownictwo przemysłowe.

- W kierunku południowym wzdłuż dawnej drogi do wsi Strużal (dzisiejsza ulica Kościuszki) gdzie następuje duża ekspansja budownictwa przemysłowego, składów i urządzeń komunalnych, a także budownictwa mieszkaniowego m.in. powstaje tu gazownia miejska, zaplecze gospodarki komunalnej, tartak.

W rejonie tym w związku z przebiegiem linii kolejowej nastąpiła znaczna przebudowa i zmiany w układzie głównych ulic. Zostaje wytrasowana na przełaj poprzez wcześniej podzielone tereny przy ulicy Kościuszki nowa ulica, tworząc u zbiegu z ulicą Dąbrowskiego trójkątny skwer. Jest to dzisiejsza ulica Toruńska (wiodąca do Grzywny przez przejazd kolejowy) - wspomniany odcinek szosy powiatowej z Torunia do Chełmży. Dotychczasowy odcinek ulicy Toruńskiej w kierunku zachodnim jest ul. Bydgoską, a ostatnio ul. Sikorskiego.

W 1901r. uruchomiono jeszcze jedno połączenie kolejowe z Chełmży do Melna przez Radzyń Chełmiński. Linia ta miała w zasadzie znaczenie gospodarcze łącząc cukrownie.

Na przełomie XIX/XX wieku następuje kolejny znaczny rozwój przestrzenny miasta.

Większość ulic otrzymuje bruki i chodniki.

W obszarze śródmieścia następuje znaczny wzrost inwestycji szkolnych - głównie przy ul. Hallera i Piotra Skargi. Na starym mieście u zbiegu ulic Hallera i Szewskiej wybudowano synagogę, a siostry Elżbietanki zakładają dom zakonny przy ulicy Tumskiej.

Kończy się budowa nowego ratusza przy ulicy Hallera i działa szpital powiatowy przy ulicy Szewskiej. Po odzyskaniu niepodległości następuje powiększenie obszaru miasta.

W 1923r. Chełmża zostaje przyłączona do elektrycznej sieci krajowej - Pomorskiej Elektrowni w Gródku. Miasto podejmuje inwestycje w zakresie urządzenia terenów zielonych.

Powstaje promenada spacerowa wzdłuż północno - wschodniego brzegu Jeziora Chełmżyńskiego do tzw. Białej Góry.

Wybudowano także przystań wioślarską i nowy stadion miejski przy drodze do Wąprzeźna.

Następuje też rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Miasto dysponuje sieciami wodociągowymi, kanalizacyjnymi i gazowymi o znacznej długości.

Ta ostatnia służy też oświetleniu ulic.

Do miasta przyłącza się szereg przedmieść w związku z czym powierzchnia zajmowana przez gminę miejską zwiększa się do 2013 ha.

W 1939 roku liczba mieszkańców osiągnęła 13 tyś.

W czasie okupacji niemieckiej miasto buduje 5 bloków mieszkalnych przy ulicy Głowackiego-Kościuszki.

W stosunku do okresu przedwojennego nastąpił znaczny spadek liczby ludności. W lutym 1946r. miasto liczyło 10.764 mieszkańców, w 1947r. odnotowano wzrost o 1300 osób.

W 1948r. parafii rzymsko - katolickiej został na powrót przekazany dawny kościół parafialny pw. Świętego Mikołaja, od 1827r. użytkowany przez ewangelików.

W sierpniu 1950 roku pożar niszczy katedrę wraz z wieżą. Odbudowa trwa do 1960 roku.

Następuje likwidacja gazowego oświetlenia ulic na rzecz elektrycznego i okablowanie napowietrznych sieci. W latach 1972-78 miasto realizuje pierwsze osiedla mieszkaniowe przy ul. Sienkiewicza, św. Jana i ul. Piotra Skargi.

W mieście obserwuje się też duży ruch budowlany w zakresie budownictwa jednorodzinnego, które w formie osiedli domków pojawia się też przy trasach wylotowych z miasta (ul. Toruńskiej, Bydgoskiej i 3 Maja). W 1985 roku powstało osiedle mieszkaniowe przy ulicy Wyszyńskiego. Topografia historyczna w omawianym czasie uległa daleko idącym zmianom związanym z budową kolei i przemysłu.

Osuszeniu poddano tereny przy dawnych przesmykach jeziornych. Zmianom szczególnie uległy obszary na południu miasta, w stronę miejscowości Grzywna, w związku z nowym przebiegiem szosy do Torunia i przeprowadzeniem kolei (cofnęła się południowa odnoga Jeziora Chełmińskiego).

Na północy zanikło jezioro Wielki Miałkusz pozostawiając podmokłe tereny sukcesywnie pozyskiwane przez miasto.

Jezioro Mały Miałkusz stało się niedużym akwenem o tendencjach zanikowych.

Kierunki komunikacji drogowej nie uległy zasadniczym zmianom poza stałym ich modernizowaniem. W mieście rolę wewnętrznej trasy obwodowej przejęła zdecydowanie ul. Mickiewicza, co umożliwiło odciążenie starego miasta od ruchu przelotowego.

Wybudowana w latach siedemdziesiątych obwodnica omijająca Grzywnę i Chełmżę zdjęła z miasta ruch tranzytowy.

3.2. Kalendarium historii rozwoju miasta.

5400-4700 p.n.e. - osadnictwo związane z kulturą ceramiki wstęgowej rytej.

1200-1000 p.n.e. - Ślady kultury łużyckiej na terenie dzisiejszej Chełmży.

650-400 p.n.e. - Osada obronna.

1222 - Pierwsza wzmianka o Chełmży (wieś Łoza) w umowie Konrada Mazowieckiego dla biskupa Chrystiana.

1226 - Przybycie Krzyżaków do ziemi chełmińskiej.

1243 - Chełmża włączona do nowo utworzonej diecezji chełmińskiej.

1246 - Wielki Mistrz Henryk von Hohenlohe zatwierdza nadanie wsi Łoza biskupowi chełmińskiemu Heidenrykowi.

1251 - Lokacja miasta i nadanie praw miejskich.

1251 - Erekcja kościoła katedralnego.

1268 - Pierwszy napad Prusów na miasto (plemię Sudawów).

1264 - Zatwierdzenie pierwotnego nadania kościołowi parafialnemu przez biskupa Fryderyka.

1286 - Groźba najazdu tatarskiego, pożar miasta. Mieszczanie wobec braku dobrych umocnień miejskich chronią się w innych grodach.

2. poł. XIV w. - Wzmianka o szkole katedralnej.

1411 - Wojska polskie zajmują Chełmżę - złożenie hołdu królowi Władysławowi Jagielle. Jednak po pierwszym pokoju toruńskim Chełmża wraz z całą ziemią chełmińską pozostaje w granicach państwa krzyżackiego.

1422 - Zdobycie miasta przez wojsko polskie wspierane przez Tatarów (!), pożar miasta.

1466 - Włączenie Chełmży do Królestwa Polskiego (po II pokoju toruńskim).

1504 - Wizytacja miasta przez Kazimierza Jagiellończyka, odbudowa miasta po wojnie trzynastoletniej.

1531 - Wielki pożar miasta, spłonęły m.in. księgi miejskie.

1538 - Informacja o istnieniu szpitala miejskiego, który pełnił też funkcję przytułku dla ubogich.

1547 - Odtworzenie przywileju (dokument z 1251r. spłonął) przez biskupa chełmińskiego Tiedemana Giese (miasto + jezioro).

1585 - Pożar zaplecza gospodarczego miasta, spłonęło 80 stodół wypełnionych zbożem.

2. poł. XVI w. - Chełmża liczy 120 domów.

1625 - Reaktywowanie w Chełmży zakonu franciszkanów.

- 1626 - 1660 - Wojny szwedzkie, zarazy, przemarsze wojsk i kontrybucje doprowadziły do upadku gospodarczego i zmniejszenia się ludności miasta o 1/3.
- 1637 - Wzniesienie w Bielczynach kaplicy ku czci Błogosławionej Juty, odnowienie kultu.
- 1647 - Przeniesienie do Chełmży seminarium duchownego z Chełmna, które ostatecznie wróciło z powrotem do Chełmna, nieudana próba wzmocnienia roli miasta jako ośrodka religijnego i podniesienie rangi Chełmży jako formalnej stolicy diecezji.
- 1762 - Wielki pożar i upadek miasta. zostało zaledwie 67 domów.
- 1772 - I rozbiór Polski, 27.09.1772r. miasto przeszło pod administrację pruską.
Chełmża przestaje być miastem biskupim.
- 1774 - Stopniowa zmiana stosunków narodowościowych i religijnych.
- 1792 - Przybycie do miasta pierwszych Żydów. Zgoda króla pruskiego na założenie w Chełmży własnego kirkutu (ok. 1 ha), obok drogi do Witkowa.
- 1795 - W budynku ratusza działa szkoła ewangelicka.
- 1797 - Przejmowanie majątków kościelnych przez rząd pruski.
- Kasata zakonu franciszkanów w Chełmży na wniosek samego biskupa hrabiego Rydzyńskiego z Niżychowa.
- 1802 - W Chełmży działa sąd (Land und Stadtgericht), który obejmuje swym zasięgiem Kowalewo.
- 1805 - Ukazuje się zarządzenie rządu pruskiego o przenoszeniu (lokalizacji) cmentarzy poza miasto ze względów sanitarnych.
- 1807 - Chełmża wchodzi w skład powołanego Księstwa Warszawskiego (powiat Toruń, departament Bydgoszcz).
- 1815 - Upadek Księstwa Warszawskiego i okupacja ziemi chełmińskiej przez Rosjan.
- 1817 - Chełmża ponownie formalnie w Państwie Pruskim, pow. Toruń.
- 1820 - Przekazano ewangelikom kościół pofranciszkański pw. św. Jerzego na Chełmińskim Przedmieściu.
- 1824 - Przeniesiono do Pelplina stolicę diecezji chełmińskiej.
Kościół katedralny pw. św. Trójcy stał się kościołem parafialnym.
- 1826 - Założenie apteki w Chełmży przez Bekkera na podstawie koncesji (w 1827 r. przejął ją niejaki Carl v. Scheiding).
- 1827 - Dotychczasowy kościół parafialny pw. św. Mikołaja, wykupiony przez króla pruskiego, подарowany został gminie ewangelickiej. Użytkowany dotychczas przez nią kościół pofranciszkański św. Jerzego spalił się i został rozebrany.
- 1834 - Uroczyste wprowadzenie w Chełmży pruskiej ordynacji miejskiej dającej miastom znaczny zakres autonomii.
- 1849-1855 - Wyburzenie murów miejskich w Chełmży, wyjście zwartej zabudowy miejskiej poza dotychczasowy obszar obwarowań.
- 1850-1858 - Kościół pw. św. Mikołaja został przez ewangelików rozbudowany i otrzymał wezwanie św. Jakuba.
- 1854-1857 - Budowa szosy powiatowej z Łysomic do Chełmży i dalej do Bielczyn, do granicy z powiatem chełmińskim.
- 1855 - Powstaje w Chełmży Kasa Chorych.
- 1857 - Wyburzenie ratusza na rynku. Przeniesienie magistratu do tzw. domu Roznarskiego w miejscu obecnego ratusza.
- 1861 - W Chełmży istnieje 5 wiatraków i cegielnia.
- 1862 - Wszystkie ulice, które posiadały nazwy, mieściły się w dotychczasowym obszarze obwarowań, tylko ulica Toruńska (dziś Sikorskiego) wybiegała poza ten obszar - do tzw. "zakrętu Szosy Toruńskiej".
- 1862 - Rozpoczęła działalność stacja telegraficzna obok istniejącej poczty.
- 1864 - Ilość budynków mieszkalnych w mieście wynosi 180, powierzchnia miasta 1920 ha.

- 1865 - Powstaje w Chełmży Bank Kredytowy Hirschfelda.
- 1865 - W mieście funkcjonuje: 5 restauracji, 5 gospód, 3 wyszynki.
- 1867 - Zbudowano przy rynku dom dla pastora.
- 1868 - Powstaje Ochotnicza Straż Pożarna w Chełmży.
- 1871 - Ludność miasta wzrosła do 2982 osób.
- 1874 - Zbudowano na rynku studnię publiczną.
- 1874 - Projekt trasy tzw. Kolei Nadwiślańskiej z Torunia do Grudziądza przewidujący miasto Chełmża na szlaku z uwagi na projektowaną Cukrownię.
- 1874 - Powstaje Culmseer Volksbank.
- 1875 - Rozpoczęła produkcję młeczarnia parowa.
- 1877 - Wybudowano nowy budynek szkolny przy ul. Tumskiej 10.
- 1878 - Próba zmiany projektu trasy Kolei Nadwiślańskiej - przez Chełmno do Grudziądza.
- 1879 - W Chełmży funkcjonuje Sąd Rejonowy (Amtsgericht) w budynku przy ul. Sądowej 2.
- 1880 - W Chełmży działają:
- Zakład Budowy Maszyn Augusta Lohrka,
 - 3 cegielnie - Goeritz, Blaurock, Schmidtgall,
 - Browar Wolff & Welde,
 - 4 rzeźnie,
 - 5 młynów.
- 1882 - Wybudowano linię kolejową z Torunia do Grudziądza wg. pierwszego projektu tj. przez Chełmżę.
- 1882 - Uruchomienie cukrowni w Chełmży.
- 1885 - Przy ul. Hallera funkcjonuje lokal - restauracja ogrodowa pod nazwą "Villa Nuova" (obecnie ośrodek szkolenia zawodowego).
- 1888 - Wybudowanie synagogi na rogu ul. Hallera i Szewskiej.
- 1889 - Uruchomienie rzeźni miejskiej przy ul. Hallera 33.
- 1893 - Uruchomienie wodociągów miejskich, stacji uzdatniania wody przy ul. 3 Maja 12, oraz wieży ciśnień przy ul. Paderewskiego 22.
- 1894 - Otwarto linię kolejową z Fordonu do Chełmży i z Chełmży do Kowalewa.
- 1895 - Siostry Elżbietanki z Wrocławia zakładają przy ul. Tumskiej dom zakonny pw. św. Józefa.
- 1897 - Wybudowanie gazowni miejskiej przy ul. Toruńskiej 1.
- 1897 - Otwarto remizę straży pożarnej połączoną z aresztem policyjnym.
- 1898 - Oddano do użytku nowy budynek szkolny przy ul. Hallera 17.
- 1900 - Oddanie do użytku nowego ratusza przy ul. Hallera.
- 1901 - Uruchomiono linię kolejową na trasie Chełmża - Radzyń Chełmiński - Mełno przełom XIX/XX w. - Wybrukowanie ulic i położenie chodników.
- 1910 - Rozwój przestrzenny miasta, zwarta zabudowa objęła tereny na północny - zachód od starego miasta wzdłuż ul.: Hallera, Paderewskiego i Sienkiewicza oraz w kierunku Cukrowni. Ilość budynków mieszkalnych w mieście osiąga liczbę 500. W pół.-zach. części miasta skupia się większość zakładów przemysłowych przy Szosie Toruńskiej gazownia i tartak Weldego, przy ul. Kościuszki cegielnia, przy ul. Bydgoskiej fabryka papy.
- 1910 - Oddanie do użytku nowego budynku gimnazjum przy ul. Hallera 23, róg ul. Piotra Skargi (obecnie LO).
- 1911 - Powołanie spółki "Concordia" (budynek d. hotelu dworcowego) siedziby organizacji polskich. Organizacje niemieckie skupiały się w hotelu "Deutscher Hof".
- 1914 - Ukończenie budowy drugiego budynku szkolnego przy ul. Piotra Skargi.
- 1916 - Przyłączenie do miasta obszarów dworskich: Archidiakonka i Seehof.

- 1917 - Odnotowano w Chełmży aptekę, kino (Lichtspielpalast) i atelier fotograficzne.
- 1918 - Powstanie rady żołnierskiej w Chełmży - wybuch rewolucji w Niemczech.
- 1919 - Terror Grenzschutzu wobec polskiej ludności miasta.
- 21.01.1920 - Chełmża wraca do Polski. Wchodzi nadal w skład powiatu toruńskiego.
- 1920 - Culmseer Anzeiger przekształca się w Gazetę Chełmżyńską.
Działają też inne miejskie periodyki prasowe.
- Działają w Chełmży 2 szkoły średnie, 2 zawodowe, 3 powszechne i ochronka.
- 1920-1926 - Powiększenie obszaru miasta.
- 1922 - Działają w Chełmży szpital powiatowy.
- 1923 - Przyłączenie Chełmży do Pomorskiej Elektrowni w Gródku.
- 1923-1924 - Urządzono promenadę, która ciągnęła się wzdłuż jeziora, aż do tzw. Białej Góry (kapliczka projektu arch. Ulatowskiego z płaskorzeźbami art. Zelka. Obiekt zniszczyli Niemcy w 1939 r.).
- 1923-1929 - Obok istniejących zakładów przemysłowych i przedsiębiorstw działają wodociągi miejskie, gazownia i rzeźnia.
- 1924 - 10% gazu przeznacza się na oświetlenie ulic.
- 1926 - Działają w mieście kluby piłkarskie: Jutrzenka i Pogoń.
- 1927 - Powstaje Chełmżyńskie Towarzystwo Wioślarskie.
- 1928 - Rozpoczyna działalność w mieście Powiatowa Kasa Chorych (w budynku przy ul. Toruńskiej 2).
- 1931 - Wzrost liczby budynków z 423 do 572.
- 1931 - Przeniesiono posterunek policji z ul. Tumskiej 8 do budynku przy ul. Tumskiej 4.
- 1931 - W Chełmży działają 3 kina: Czarodziejka, Słońce, Krystal.
- 1932 - Wybudowano przystań żeglarską nad Jeziorem Chełmżyńskim.
- 1933 - Otwarcie nowego stadionu miejskiego.
- 1933 - Kasa Chorych ulega przekształceniu w Ubezpieczalnię Społeczną i Zakład Ubezpieczeń Społecznych.
- 1934 - Przebrukowano Rynek Bednarski, ul. Sienkiewicza i Dworcową.
- 1934 - Po włączeniu przedmieść w skład gminy miejskiej, o pow. 2013 ha, do miasta weszły następujące jednostki administracyjne:
- Przedmieście Archidiaconka,
 - Wybudowanie Buczek Miejski,
 - Miasto Chełmża,
 - Przedmieście Chełmińskie,
 - Knapszyk,
 - Osada Kuchnia,
 - Folwark Strużal.
- 1935 - W Chełmży działa 60 placówek handlowych w tym 21 spożywczych, 18 z tkaninami i konfekcją, 3 drogerie, 2 apteki, 2 restauracje oraz 3 hotele (Pomorski, Centralny i Dworcowy).
- 1938-1939 - Nielegalne wyjazdy mieszkańców w mieście Niemców do Rzeszy i do Wolnego Miasta Gdańska.
- 31.08.1939 - Wezwanie ludności do obrony miasta i kopania rowów obronnych (ul. Targowa).
- 06.09.1939 - Do Chełmży wkraczają Niemcy od strony Bielczyn.
- 26.10.1939 - Chełmża wchodzi w skład Rzeszy Niemieckiej, Okręg Gdańsk.
Otrzymuje nazwę Kulmsee i tworzy gminę miejską (Stadt Gemeinde) nadal w powiecie toruńskim.

- 05.1940 - Wysiedlanie Polaków z Chełmży do Kongresówki.
Wzrost ludności niemieckiej podczas okupacji do 1500 osób. Wywózka Polaków na roboty do Niemiec. Zamknięcie polskich szkół.
- 1941 - Budowa bloków mieszkalnych przy ul. Głowackiego - Kościuszki.
- 01.01.1941 - Okupant tworzy obwód urzędowy Chełmża (Amtsbezirk Kulmsee):
 - Miasto Chełmża,
 - Nowa Chełmża,
 - Kończewice - Kuczwały,
 - Pluskowęsy,
 - Część gminy Grzywna.
- 1942 - Niemcy zabierają 5 dzwonów z kościołów chełmżyńskich.
- 14.02.1942 - Utworzenie w Chełmży placówki ZWZ - AK.
- 1945 - Deportacje do ZSSR ponad 600 Chełmżynian (z Pomorza ok. 20.000 osób) z których 202 poniosło w wyniku deportacji śmierć.
- 10.03.1945 - utworzono nową polską władzę - Miejską Radę Narodową.
- 16.03.1945 - Umieszczenie przez Sowietów cukrowni, i innych fabryk chełmżyńskich w spisie majątku niemieckiego do wywiezienia. W rezultacie interwencji Hilarego Minca wywieziono jedynie 13,7 ton cukru.
- 05.1945 - Przekazanie przez Armię Czerwoną fabryk chełmżyńskich miastu po wywiezieniu ok. 100 ton maszyn, narzędzi i surowców.
- 05.1945 - Wznawiają działalność chełmżyńskie szkoły: Podstawowa nr 1 i nr 2 - gdzie mieścił się Lazaret Wojskowy, nr 3 oraz Państwowe Liceum i Gimnazjum.
- 1945 - Wznawia działalność Chełmżyńskie Towarzystwo Wioślarskie i powstaje KS Legia.
- 08.1945-07.1946 - Powroty deportowanych mieszkańców Chełmży z ZSRR.
- 1948 - Na terenie miasta było czynnych 31 zakładów pracy zatrudniających 1172 osób.
- 1949 - Miasto posiada 578 przedwojennych budynków mieszkalnych.
- 1945 -1950 - Powstaje kompleks kulturalno-sportowy Cukrowni Chełmża: kinoteatr, dom kultury, sala imprezowo-sportowa, pływalnia.
- 1950 - Odebranie kościołowi katolickiemu 52 ha ziemi na terenie miasta, m.in. nieruchomości ss. Elżbietanek przy Rynku Garncarskim 5.
- 01-02.08.1950 - Pożar katedry. Zniszczenia: wieża, bryła kościoła i zabytkowe wyposażenie.
- 1953 - 1960 - Odbudowa katedry św. Trójcy i podniesienie do rangi kolegiaty.
- 1955 - Szkolnictwo podstawowe w Chełmży posiada 3 szkoły i 1977 uczniów.
- 1958 - W mieście odnotowuje się:
 - 15 lekarzy medycyny,
 - 6 stomatologów,
 - 2 farmaceutów,
 - 15 felczerów,
 - 45 pielęgniarek,
 - 16 położnych,
 - szpital dysponował 110 łózkami.
- 1965 - Zaadaptowano budynek przy ul. Hallera na szpital dziecięcy.
- 1970 - Szkolnictwo w Chełmży obejmuje 2758 dzieci i młodzieży.
- 1974 - Oddano do użytku przychodnię specjalistyczną.
- 1975 - Chełmża z dotychczasowego województwa bydgoskiego przechodzi do nowoutworzonego, w ramach reformy administracyjnej, województwa toruńskiego.
- 1975 - Oddanie do użytku nowej sali gimnastycznej przy szkole podstawowej nr 2.
- 1980 - Przemysł w mieście zatrudnia 2648 pracowników.
- 1982 - Podniesienie kolegiaty chełmżyńskiej do rangi bazyliki mniejszej.

1960 -1985 - Powstały trzy osiedla domków jednorodzinnych przy trasach wylotowych (Bydgoskiej, Toruńskiej i 3 Maja) razem około 200 domków.
Dalszy rozwój hamował brak uzbrojenia terenu.

1976-1985 - Powstało 6 bloków na tzw. Osiedlu 40-lecia PRL (ul. Prymasa Wyszyńskiego).

Lata 60-te - Likwidacja oświetlenia gazowego ulic na rzecz elektrycznego.

Lata 80-te - Okablowanie sieci napowietrznych w mieście.

1985 - Miasto posiada:

- sieć wodociagową obejmującą 97,8% mieszkańców,
- sieć kanalizacyjną obejmującą 83,8% mieszkańców,
- sieć gazową obejmującą 67,2% mieszkańców.

3.3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

- KOŚCIÓŁ PARAFIALNY RZYMSKO-KATOLICKI pw. ŚW. TRÓJCY, ul. Tumska 14 (konkatedra), mur. l. 1251-1263, 1294-1359 sklepienie i halowy korpus.

Wpisany dn. 17.10.1929 r., nr rejestru A/100/29.

Ponownie wpisany wraz z urządzeniem wnętrza decyzją nr A/276/114 z dn. 29.12.1952 r.

- KOŚCIÓŁ FILIALNY RZYMSKO-KATOLICKI pw. ŚW. MIKOŁAJA, ul. Kopernika 9, mur. XIII/XIV w., w latach 1850-1858 nadbudowa wieży i dobudowa transeptu.

Wpisany dn. 02.05.1966 r., nr rej. A/16/161

- CMENTARZ KATOLICKI przy ul. Chełmińskiej 27a (do 1820r. cmentarz przy nieistniejącym kościele Św. Jerzego, od 1825r. cmentarz parafialny) wraz z kaplicą grobową Zawiszów Czarnych z 1879r., kaplicą grobową Kalksteinów z ok. 1890r. i pomnikiem ofiar II wojny światowej. Wpisany dn. 3.10.1991r., nr rej. A/556

- KAMIENICA, ul. Chełmińska 8, mur. 1901 r. Wpisana dn. 25.02.1992 r., nr rej. A/625

- KAMIENICA, ul. Chełmińska 2, mur. XIX/XX w. Wpisana dn. 24.09.1992 r., nr rej. A/631

- KAMIENICA Z OFICYNAMI, ul. Gen. Sikorskiego 28, mur. 1900r. Wpisana dn. 21.10.1992r. nr rej. A/632

- Grodzisko wczesnośredniowieczne „Archidiakonka”, XI-XII w. Wpisane dn. 16.09.1965r., nr rej. C/22/13

3.4. Obiekty postulowane do wpisu w rejestr zabytków :

- Zespół zabudowań dworca kolejowego z 1904 roku, przy ul. Dworcowej,
- Zespół zabudowań Gazowni Miejskiej z 1897 roku, przy ul. Toruńskiej 1,
- Zespół zabudowań Rzeźni Miejskiej z 1889 roku, przy ul. Hallera 33,
- Wieża ciśnień z 1893 roku, przy ul. Paderwskiego 22,
- Willa z 1911 roku, przy ul. Dąbrowskiego 2,
- Ratusz z 1902 roku, przy ul. Hallera 2,
- Budynek d. Sądu Grodzkiego z 1879 roku, przy ul. Sądowej 2,
- Budynek poczty z 1895 roku, przy ul. Sikorskiego 37,
- Budynek d. hotelu z restauracją "Concordia" z pocz. XX w., przy ul. Sikorskiego 47,
- Budynek d. szkoły katolickiej dla chłopców z k. XIX w., przy ul. Tumskiej 10,
- Budynek d. szkoły katolickiej dla chłopców z 1820 roku, przy ul. Tumskiej 12,
- Brama z XIV w. wraz z murem ceglany z późniejszego okresu, przy ul. Tumskiej 14,
- Dom zakonny ss. Elżbietanek z 1895 roku, przy ul. Tumskiej 18,
- Budynek d. plebani gminy ewangelickiej z 1908-1912 roku, przy Rynku 4.

3.5. Wykaz obiektów architektury i budownictwa w ewidencji konserwatorskiej.

3.5.1. Zespoły obiektów:

a) Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Trójcy, ul. Tumska 14:

- kościół parafialny rzymsko-katolicki (konkatedra) p.w. Św. Trójcy, mur. 1251-63r., 1294 -1359r., sklepienie i halowy korpus,
- mur przy kościele z XIV w.,
- brama XIV w. z fragmentem muru z cegły z późniejszego okresu,
- kolumna wieloboczna, granitowa z XIV w. (przed budynkiem plebani),
- piwnice dawnych kanonij, mur. XV-XVI w. (w ogrodzie),
- kostnica, mur. XIX/XX w.

b) Kościół filialny rzymsko-katolicki (d. parafialny) p.w. Św. Mikołaja, ul. Kopernika 9, mur. XIII/XIV w., w l. 1850-58 nadbudowa wieży i dobudowa transeptu.

c) Zespół budynków Gimnazjum ul. Gen. Hallera 23, ob. Zespół Szkół Średnich:

- budynek szkoły, mur. 1908-09r.,
- dawny dom dyrektora, mur. 1908-09r.,
- sala gimnastyczna, mur. 1908-09r.,

d) Zespół budynków dworca kolejowego przy ul. Dworcowej:

- budynek główny, ul. Dworcowa 9 -11, mur. 1904r.,
- nastawnia, mur. ok. 1904r.,
- budynek ekspedycji z magazynem, mur. ok. 1904r.,
- magazyn z rampą, mur. ok. 1904r.,
- budynek gospodarczy od strony pld. wschodniej, mur. ok. 1904r.,
- posterunek dyżurnego ruchu, mur. ok. 1904r.,
- magazyn pocztowo-bagażowy, mur. ok. 1904r.,
- wieża ciśnień, mur. k. XIX w.,
- waga wagonowa, mur. l. 80-te XIX w. i magazyn paliw i smarów,
- warsztat, mur. ok. 1904r.,
- wieża ciśnień (na rzucie koła) mur. 1910r.,
- budynek mieszkalny, ul. Dworcowa 3, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Dworcowa 5/7, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Dworcowa 10, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Ładownia 1, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Ładownia 2, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Ładownia 3, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Ładownia 4, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 2, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 4, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 6, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 8, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 10, mur. ok. 1904r.,
- budynek mieszkalny, ul. Polna 12, mur. ok. 1904r.,
- budynki gospodarcze, ul. Polna 8-12, mur. ok. 1904r.,
- parowozownia, mur. 1896r.,

e) Zespół budynków "Cukrowni Chełmża", ul. Bydgoska 4:

- główny budynek produkcyjny, mur. 1882r.,
- trzy kominy kotłowni, mur. 1882r.,
- piece wywarowe, mur. 1882r.,
- magazyn techniczny, mur. 1883, przebudowany,
- surowcownia, mur. 1884r.,
- prasy wystodkowe, mur. 1905r.,

- wapniarnia, mur. 1905r.,
- budynek pras wysłodkowych - wyżymaczki, mur. 1905r.,
- suszarnia wysłodków, mur. 1905r.,
- warsztaty mechaniczne (d. kotłownia), mur. 1905r.,
- warsztat spawalniczy, mur. 1905r.,
- kotłownia, l. 40-te XX w.,
- magazyn wysłodków suchych, mur. 1942r.,
- budynek magazynowy wytwórni alkoholu bezwodnego, mur. 1946/47r.,
- wytwórnia alkoholu bezwodnego, mur. 1946/47r.
- f) Zespół budynków Gazowni Miejskiej, ul. Toruńska 1, ob. Zakład Gospodarki Komunalnej :
 - budynek mieszkalno-administracyjny, mur. 1897r., rozbudowany 1901r.,
 - budynek produkcyjny I, mur. 1897r.,
 - budynek produkcyjny II, mur. 1897r., (ze stojącym obok kominem ceglanym z tegoż czasu).
- g) Zespół budynków Wodociągów Miejskich, ul. 3 Maja 12 :
 - budynek administracyjno-mieszkalny, ul. 3 Maja 12, mur. pocz. XX w.,
 - budynek stacji uzdatniania, ul. 3 Maja 12, mur. 1893r.,
 - wieża ciśnień, ul. Paderewskiego 22, mur. 1893r. (ostatnia kondygnacja szachulcowa).
- h) Zespół budynków Rzeźni Miejskiej, ul. Gen. Hallera 33 :
 - budynek główny, mur. 1889r.,
 - budynek mieszkalny inspektora, mur. 1889r.,
 - budynek maszynowni i wagi, mur. 1889r.,
 - d. stajnia, mur. 1889r.,
 - budynek gospodarczy, mur. 1905r.

3.5.2. Obiekty pojedyncze :

- Dom, ul. Bł. Juty 1, mur. 1836r.,
- Dom, ul. Bł. Juty 3, mur. 1898r.
- Dom, ul. Chełmińska 1, mur. 1905r.
- Dom, ul. Chełmińska 2, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Chełmińska 3, mur. 1898r.
- Dom, ul. Chełmińska 4, mur. poł. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 5, mur. 4 ćw. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 6, mur. 1901r.
- Dom, ul. Chełmińska 7, mur. 1894r.
- Dom, ul. Chełmińska 8, mur. 1901r.
- Dom, ul. Chełmińska 9, mur. 2 poł. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 10, mur. 1903r.
- Dom, ul. Chełmińska 11, mur. 2 poł. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 12, mur. mur. 1909r.
- Dom, ul. Chełmińska 13, mur. 1820r., oficyna 1898r.
- Dom, ul. Chełmińska 14, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 15, mur. l. 30-te XX w.
- Dom, ul. Chełmińska 16, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 17, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Chełmińska 18, mur. k. XIX w., przebudowa 1904r.
- Dom, ul. Chełmińska 19, mur. 1893r.
- Dom, ul. Chełmińska 21, mur. 1913r. (odbudowano po pożarze).
- Dom, ul. Chełmińska 22, mur. 1906r.
- Dom, ul. Chełmińska 23, mur. 1819r.
- Dom, ul. Chełmińska 24, mur. 1896r.

- Dom, ul. Chełmińska 25, mur. 1901r., przebudowa w okresie międzywojennym.
- Dom, ul. Chełmińska 26, mur. 1890r.
- Dom, ul. Chełmińska 27, mur. 1898r.
- Dom, ul. Chełmińska 34, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Chełmińskie Przedmieście 2, mur. szach. 1 ćw. XX w.
- Dom, ul. Dąbrowskiego 1, mur. 1 ćw. XX w.
- Willa, ul. Dąbrowskiego 2, mur. 1911r.
- Dom, ul. Dąbrowskiego 3, mur. 1 ćw. XX w.
- Dom, ul. Dworcowa 2, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Dworcowa 6, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Dworcowa 8, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Dworcowa 10, mur. ok. 1904r.
- Dom, ul. Dworcowa 12, mur. 1905r.
- Dom, ul. Dworcowa 14, mur. 1905r.
- Dom, ul. Dworcowa 16, mur. 1906r., zbudowany dla okręgowego inspekt. szkolnego, ob. internat zespołu szkół średnich
- Magazyn, ul. Dworcowa 22, mur. 1923r., (na terenie dawnej Odlewni Żelaza "Fama")
- Willa, ul. Dworcowa 24, mur. I.30-te XX w.
- Dom, ul. Głowackiego 2, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Głowackiego 4, mur. 1900r.
- Dom, ul. Głowackiego 6, mur. 1902r.
- Dom, ul. Głowackiego 8, mur. 1902r.
- Dom, ul. Głowackiego 10, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Głowackiego 12, mur. 1910r.
- Dom, ul. Głowackiego 14, mur. 1910r.
- Dom, ul. Gen. Hallera 1, mur. k. XIX w.
- Ratusz, ul. Gen. Hallera 2, mur. 1902r. ob. Urząd Miejski.
- Dom, ul. Gen. Hallera 4, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Gen. Hallera 5, mur. 1836r.
- Dom kantora gminy żydowskiej, ul. Gen. Hallera 7, mur. k. XIX w., ob. Szpital Dziecięcy
- Mieczarnia, ul. Gen. Hallera 9, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Gen. Hallera 11, mur. 1897r.
- Dom, ul. Gen. Hallera 13, mur. pocz. XX w., przebudowa 1932r.
- Dom, ul. Gen. Hallera 15, mur. 1934r.
- Szkoła wyższa dla chłopców, ul. Gen. Hallera 17, mur. 1898r., ob. SP Nr 2.
- Ochronka dla dzieci, ul. Gen. Hallera 19, mur. 1898r., obecnie Urząd Miejski.
- Szkoła kat. dla dziewcząt, ul. Gen. Hallera 21, mur. 1913-16r., ob. SP Nr 3.
- Dom, ul. Gen. Hallera 22, mur. ok. 1900r., zbudowany dla rektora T. Cymbrowskiego
- Dom, ul. Gen. Hallera 27, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Gen. Hallera 31, mur. 1901r.
- Dom, ul. Gen. Hallera 32, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Św. Jana 1, mur. 1895r.
- Dom, ul. Św. Jana 2, mur. 1890r.
- Dom, ul. Św. Jana 3, mur. 1896r.
- Dom, ul. Św. Jana 4, mur. 1891r.
- Dom, ul. Św. Jana 5, mur. 1898r.
- Dom, ul. Św. Jana 6, mur. 1896r., oficyna 1904r.
- Dom, ul. Św. Jana 8, mur. 1895r.
- Dom, ul. Św. Jana 10, mur. ok. 1908r.
- Willa, ul. Św. Jana 11, mur. 1934r.

- Willa, ul. Św. Jana 20, mur. 1932r.
- Willa, ul. Św. Jana 22, mur. 1934r.
- Dom, ul. Kopernika 1, mur. 1910r.
- Dom, ul. Kopernika 3, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Kopernika 2-4/ Sikorskiego 1, mur. 1894r., przebudowa 1912r.
- Dom, ul. Kopernika 5, mur. 1894r.
- Dom, ul. Kopernika 7, mur. 1903r.
- Dom, ul. Kościuszki 5, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 6, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Kościuszki 7, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 8, narożny Głowackiego, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Kościuszki 9, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 11, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 13, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 15, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 17, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 19, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 21, mur. 1913r.
- Dom, ul. Kościuszki 23, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Kościuszki 25, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. 3 Maja 9, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Mickiewicza 1, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Mickiewicza 3, mur. ok. 1880-90r.
- Salka katechetyczna parafii rzym.-kat., ul. Mickiewicza 5, mur. pocz. XX w. (zbudowana dla gminy ewangelickiej).
- Dom, ul. Mickiewicza 7, mur. 1902r.
- Dom, ul. Mickiewicza 9, mur. 1891r.
- Dom, ul. Mickiewicza 19, mur. pocz. XX w.
- Magazyn, ul. Paderewskiego 1/3, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 2, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 4, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 5, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 7, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Paderewskiego 9, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 10, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 11, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 12, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 13, mur. 1901r.
- Dom, ul. Paderewskiego 15, mur. 1894r.
- Willa, ul. Paderewskiego 16, mur. 1901r.
- Dom, ul. Paderewskiego 17, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Paderewskiego 19, mur. ok. 1895r.
- Dom, ul. Paderewskiego 20 (d.18), mur. 1899r., przebudowa 1907r.
- Dom, ul. Paderewskiego 21, mur. 1894r.
- Dom, ul. Paderewskiego 23, mur. 1895r., skrzydło 1897r.
- Dom, ul. Paderewskiego 24 (d.22), mur. 1891r.
- Dom, ul. Paderewskiego 25, mur. 1897r.
- Dom, ul. Paderewskiego 26 (d.24), mur. 1890r.
- Dom, ul. Paderewskiego 28 (d.26), mur. 1895r.
- Dom, ul. Paderewskiego 30 (d.28), mur. ok. 1900r.

- Dom, ul. Rynek Bednarski 3, mur. 1891r.
- Dom, ul. Rynek Bednarski 5, mur. 1912r.
- Dom, ul. Rynek Garncarski 1/Pl. Wolności 13, mur. 1911r.
- Dom, ul. Rynek Garncarski 3, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Rynek Garncarski 4, mur. 1895r., przebudowa 1924r.
- Dom, ul. Rynek Garncarski 5 narożnik ul. Szewskiej, mur. 1914r.
- Dom, ul. Rynek Garncarski 6, mur. 1895r., skrzydło 1898r.
- Sąd Grodzki, ul. Sądowa 2, mur. 1879r., ob. Komisariat Policji.
- Dom, ul. Sądowa 5, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 2/Mickiewicza 1, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Sienkiewicza 4, mur. 1902r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 5, mur. 1905r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 7, mur. ok. 1910r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 8, mur. 1894r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 9, mur. ok. 1910r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 10, mur. ok. 1895r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 11, mur. 1905r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 12, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Sienkiewicza 13, mur. 1908r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 14, mur. 1899r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 15, mur. 1911r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 16, mur. 1897r., skrzydło 1912, nadbudowa 1930r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 18, mur. 1908r. (zbudowany jako skrzydło budynku przy ul. Św. Jana 10).
- Dom, ul. Sienkiewicza 20, mur. 1903r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 21, mur. 1908r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 22, mur. 1901r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 23, mur. 1908r. (zabudowa przy dawnej oczyszczalni ścieków).
- Dom, ul. Sienkiewicza 24/24 a, mur. pocz. XX w., nadbudowa 1929r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 25/25 a, mur. 1928r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 26, mur. 1897r.
- Dom, ul. Sienkiewicza 26 a i b, mur. 1939r., wznoszony jako budynek Szkoły Rolniczej.
- Dom, ul. Sienkiewicza 27, mur. z I. 30-tych XX w.
- Dom, ul. Sienkiewicza 28, mur. 1935r.
- Willa, ul. Sienkiewicza 30, mur. 1937r. (wg. projektu z 1934r.).
- Willa, ul. Sienkiewicza 32, mur. 1934r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 1, Kopernika 2-4, mur. 1894r., przebudowa 1912r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 2, mur. k. XIX w., przebudowa 1913r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 3, Kopernika 6, mur. ok. 1895r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 4, mur. 1898r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 5, mur. 1898r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 6, Strzelecka 5, mur. 1899r., przebudowa 1913r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 7, mur. ok. 1895r., przebudowa parteru 1934r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 8, mur. k. XIX w., przebudowa 1910r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 9, Kopernika 8, mur. 1896r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 10, mur. 1895r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 11, Kopernika 10, mur. 1897r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 12, mur. 1890r., przebudowa 1928r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 13, mur. 1911r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 14, mur. 1897r.

- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 15, mur. 1889r., przebudowa 1928r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 16, Szewska 1, mur. 1884r. (dawny hotel).
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 17, mur. 1891r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 18, mur. 1900r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 19, mur. ok. 1880r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 20, mur. 1909r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 21, mur. 1898r. (dawny hotel z restauracją).
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 22, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 24, mur. 1889r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 25, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 27, mur. 1910r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 28, mur. 1900r. (z oficynami).
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 29, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 31, mur. 1899r., przebudowa parteru 1925r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 33, mur. k. XIX w., weranda 1934r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 35, mur. 1906r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 36, mur. przed 1892r., skrzydło 1894r., pawilon 1901r.
- Poczta, ul. Gen. Sikorskiego 37, mur. przed 1895r., przebud. 1913r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 38, mur. 1896r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 39, mur. 1890, przebudowa 1935r.
- Bank, ul. Gen. Sikorskiego 40, mur. I. 20-te XX w., ob. siedziba BP-PKO.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 41, mur. 1906r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 42, mur. pocz. XX w.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 44, mur. ok. 1902r., rozbudowa 1910r.
- Willa, ul. Gen. Sikorskiego 45, mur. I. 30-te XX w.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 46, mur. ok. 1885r.
- Hotel z restauracją i sala widowiskowa "Concordia", ul. Gen. Sikorskiego 47, mur. 1 ćwierć XX w., obecnie Magazyn.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 48, mur. ok. 1890r.
- Dom, ul. Gen. Sikorskiego 50, mur. ok. 1890r., przebudowany.
- Szkoła katolicka dla chłopców, ul. Ks. Piotra Skargi 1, mur. 1912-14r. z salą gimnastyczną z tegoż czasu, obecnie Szkoła Podstawowa Nr 1.
- Dom, ul. Ks. Piotra Skargi 5, mur. 1895r.
- Dom, ul. Ks. Piotra Skargi 7, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Ks. Piotra Skargi 9, mur. XIX/XX w.
- Dom, ul. Ks. Piotra Skargi 13, mur. ok. 1900r.
- Odlewnia żelaza fabryki "Fama", ul. Ks. Piotra Skargi 14, mur. 1923r.
- Dom, ul. Strzelecka 1, mur. 1895r., w 1925r. na posesji zbudowano fabrykę wódek i likierów Horus i Czerwiński.
- Dom, ul. Strzelecka 2, mur. ok. 1890r.
- Dom, ul. Strzelecka 3, mur. ok. 1895r.
- Dom, ul. Strzelecka 5, Sikorskiego 6, mur. 1899r. przebudowa 1913r.
- Dom, ul. Strzelecka 10, mur. 1894r.
- Dom, ul. Szewska 4/6, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 5, mur. 1902r.
- Dom, ul. Szewska 10, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 11, mur. poł. XIX w., przebudowa 1904r.
- Dom, ul. Szewska 12, mur. 1909r.
- Dom, ul. Szewska 13, mur. 1805r.
- Dom, ul. Szewska 14/16, mur. k. XIX w.

- Dom, ul. Szewska 15, mur. 1 poł. XIX w., przebudowa 1907r. (dawny budynek sądu).
- Dom, ul. Szewska 17, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 17a, mur. k. XIX w., adaptacja na piekarnię 1933r.
- Dom, ul. Szewska 18, mur. 1934r.
- Dom, ul. Szewska 21, mur. 1823r.
- Szpital Miejski, ul. Szewska 23, mur. 1886r., przebudowa 1909r.
- Dom, ul. Szewska 25, mur. 1910r.
- Dom, ul. Szewska 26, mur. 1896r.
- Dom, ul. Szewska 29, mur. poł. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 31, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 33, mur. 1889r.
- Dom, ul. Szewska 37, mur. k. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 39, mur. ok. poł. XIX w.
- Dom, ul. Szewska 41, mur. 1866r.
- Dom, ul. Szewska 43, mur. poł. XIX w., nadbudowa 1931r.
- Dom, ul. Szewska 45, mur. 1911r.
- Dom, ul. Szewska 47, mur. 1890r., nadbudowa 1929r.
- Dom, ul. Szewska 49, mur. 1890r., nadbudowa 1929r.
- Willa, ul. Toruńska 2, mur. 1911r.
- Dom, ul. Toruńska 5, mur. ok. 1890r.
- Willa, ul. Toruńska 7, mur. szach. XIX/XX w.
- Dom, ul. Toruńska 9, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Tumska 1, mur. ok. 1890r., nadbudowa 1927r.
- Dom, ul. Tumska 2, mur. ok. 1895r., nadbudowa 1926r.
- Dom, ul. Tumska 3, mur. 1901r.
- Dom, ul. Tumska 4, mur. 1889r.
- Dom, ul. Tumska 5, mur. 1850r.
- Dom, ul. Tumska 6, mur. ok. 1880r., oficyna 1889r.
- Dom, ul. Tumska 9, mur. k. XIX w.
- Szkoła katol. dla chłopców, ul. Tumska 10, mur. k. XIX w., obecnie Przedszkole Nr 2.
- Szkoła katol. dla chłopców, ul. Tumska 12, mur. 1820r., obecnie mieszkania.
- Dom, ul. Tumska 16, mur. 1888r.
- Dom Zakonny SS Elżbietanek, ul. Tumska 18, mur. 1895r.
- Przystłek dla starców, ul. Tumska 20, mur. 1906r., obecnie mieszkania.
- Dom, ul. Tumska 22, mur. ok. 1900r.
- Dom, ul. Wodna 3, mur. ok. 1890r.
- Dom, Rynek 1, mur. k. XIX w., przebud. parteru 1903r.
- Dom, Rynek 3, mur. 4 ćw. XIX w.
- Plebania gminy ewangelickiej, Rynek 4, mur. 1908-12r., obecnie Biblioteka Miejska.
- Dom, Rynek 5, mur. 1903r.
- Dom, Rynek 6, mur. ok. 1910r.
- Dom, Rynek 7, mur. k. XIX w., przebudowa 1923r.
- Dom, Rynek 8, mur. ok. 1880r.
- Dom, Rynek 9, mur. ok. 1880r.
- Dom, Rynek 10, mur. ok. 1890r., przebudowa 1923r.
- Dom, Rynek 12, mur. 1901r.
- Dom, Rynek 13, mur. 1911r.
- Dom, Rynek 14, mur. 1901r.
- Dom, Rynek 15, mur. 1902r.
- Dom, Rynek 16, mur. 1888r.

3.6. Obiekty monumentalne i dominanty architektoniczne.

- Kościół konkatedralny p.w. św. Trójcy z XIII i XIV w., przy ul. Tumskiej 14,
- Kościół p.w. św. Mikołaja z XIII i XIV w., przy ul. Kopernika 9,
- Wieża ciśnień z 1893r., przy ul. Paderewskiego 22,
- Zabudowa "Cukrowni Chełmża" z 1882r. (budynek główny i trzy kominy ceglane), przy ul. Bydgoskiej 4,
- Zabudowa d. Gazowni Miejskiej z 1897r., budynek produkcyjny z kominem ceglany, przy ul. Toruńskiej 1,
- Budynki szkolne z 1898 roku oraz z lat 1913-1916r., przy ul. Hallera,
- Budynek d. Sądu Grodzkiego z 1879r., przy ul. Sądowej 2,
- Budynki mieszkalne przy ul. Rynek 13-16 oraz w pierzei południowej nr 4 i 6,
- Budynki mieszkalne przy ul. Chełmińskiej 1 i 12,
- Budynki mieszkalne przy ul. Sikorskiego 14, 20, 28 oraz 37 (poczta), a także nr 47 (Concordia).

3.7. Wykaz cmentarzy i miejsc upamiętnionych.

a) Cmentarze czynne :

- Cmentarz katolicki przy ul. Chełmińskiej 27a, do 1820 roku przy nieistniejącym kościele franciszkanów p.w. św. Jerzego po 1825 roku parafialny (tzw. stary).
- Cmentarz katolicki przy ul. Chełmińskiej 30, założony w 1908 roku (tzw. parafialny nowy).

b) Cmentarze nieczynne :

- Cmentarz ewangelicki przy ul. Hallera 9, założony w poł. XIX wieku - zamknięty.
- Cmentarz wojenny (radziecki) przy ul. Hallera 9 i Mickiewicza 11, założony w 1945 roku w części dawnego cmentarza ewangelickiego - zamknięty.
- Cmentarz żydowski przy ul. Górnej, założony w 1790 roku - zamknięty.

c) Miejsce upamiętnione :

- Pomnik Walki i Męczeństwa przy ul. Chełmińskiej,
- 3 obeliski kamienne upamiętniające ofiary II wojny światowej przy ul. Hallera/Skargi, ul. Dąbrowskiego i ul. Bydgoskiej.

3.8. Założenia zieleni chronionej.

- Skwer - dawny Park Weldego z k. XIX wieku - w trójkącie ulic: Toruńskiej, Dąbrowskiego i Sikorskiego, obecnie Park Wilsona.
- Park Miejski z 1923-1924 roku nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, przy wodociągach miejskich, przy ul. 3 Maja.
- promenada spacerowa z 1923-1924 roku nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego (od stadionu przy ul. 3 Maja do parku leśnego tzw. Białej Góry),
- Promenada - bulwar spacerowy z 1932 roku, nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, u podnóża starego miasta,
- Zespół zieleni na południowym brzegu Jeziora Chełmżyńskiego (vis a vis starego miasta).

3.9. Wykaz stanowisk archeologicznych /wg Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków/.

3.9.1. Stanowiska eksponowane w terenie :

Obszar AZP* 36-43.

- 1. Stanowisko 56, Grodzisko wczesnośredniowieczne, X-XIII wiek**.

3.9.2. Stanowiska nieeksponowane w terenie :

Obszar AZP 36-43.

- 2. Stanowisko 5 - późne średniowiecze.
- 3. Stanowisko 7 - kultura łużycka, wczesne i późne średniowiecze.
- 4. Stanowisko 10 - KPL, wczesne średniowiecze.
- 5. Stanowisko 11 - KPL, wczesne średniowiecze.
- 6. Stanowisko 12 - pradzieje, czasy nowożytnie.
- 7. Stanowisko 16 - kultura łużycka, późne średniowiecze.
- 8. Stanowisko 17 - kultura łużycka, wczesne średniowiecze.
- 9. Stanowisko 22 - wczesne i późne średniowiecze.
- 10. Stanowisko 43 - późne średniowiecze.
- 11. Stanowisko 44 - neolit.
- 12. Stanowisko 86 - neolit, pradzieje, okres rzymski, wczesne i późne średniowiecze, czasy nowożytnie.
- 13. Stanowisko 87 - epoka kamienia, czasy nowożytnie.
- 14. Stanowisko 88 - czasy nowożytnie.

Obszar AZP 36-44.

- 15. Stanowisko 19 - późne średniowiecze.
- 16. Stanowisko 20 - neolit, późne średniowiecze.
- 17. Stanowisko 21 - czasy nowożytnie.
- 18. Stanowisko 25 - późne średniowiecze, czasy nowożytnie.
- 19. Stanowisko 26 - późne średniowiecze, czasy nowożytnie.
- 20. Stanowisko 34 - pradzieje, czasy nowożytnie.
- 21. Stanowisko 35 - późne średniowiecze, czasy nowożytnie.
- 22. Stanowisko 63 - epoka kamienia.

Uwaga : Liczba porządkowa jest numerem stanowiska na mapie, liczba po słowie „Stanowisko” jest numerem stanowiska na obszarze AZP.

*AZP – Archeologiczne Zdjęcie Polski.

**wg informacji UM - XI - XII wiek.

4. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE MIASTA.

4.1. Komunikacja drogowa.

4.1.1. Powiązania zewnętrzne.

Główną rolę w zakresie powiązań zewnętrznych miasta Chełmża pełni droga krajowa międzyregionalna nr 1 Toruń - Gdańsk, przebiegająca poza granicami administracyjnymi miasta, która pełni jednocześnie rolę obwodnicy zachodniej miasta.

Miasto Chełmża stanowi regionalny węzeł komunikacji drogowej. Przez miasto przebiega droga wojewódzka (nr 551) relacji Strzyżawa - Dąbrowa Chełmińska - Unisław - Wybcz - Chełmża - Wąbrzeźno.

W Chełmży mają swój początek następujące drogi :

- droga wojewódzka (nr 44422) relacji (droga krajowa nr 1) Grzywna - Chełmża (droga nr 551),
- droga powiatowa (nr 547) relacji Chełmża (droga wojewódzka nr 551) - Bielczyny (droga krajowa nr 1),
- droga powiatowa Chełmża - Dubielno - Lisewo,
- droga powiatowa Chełmża - Dziemiony - Grzegorz - Świętosław,
- droga powiatowa Chełmża - Brąchnowo,
- droga powiatowa Chełmża - Grzywna Mała - Mirakowo,
- droga gminna Chełmża - Nowa Chełmża - Zelgno,
- droga gminna Chełmża - Strużal,
- droga gminna Chełmża - Osiedle pod Kończewicami.

Przebieg drogi wojewódzkiej tranzytowej nr 551 przez obszar zwartej zabudowy śródmieścia na styku z zabytkowym zespołem staromiejskim, należy uznać za sytuację nieprawidłową i konfliktową ze względu na utrudnienia przejazdu ograniczonego istniejącą zwartą zabudową.

4.1.2. Powiązania wewnętrzne.

Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne na obszarze miasta nakładają się na podstawowy układ ulic miejskich tworząc lokalny węzeł drogowy, wyprowadzający ruch w 10 kierunkach :

a) Układ podstawowy o funkcji powiązania rejonów miasta i kontynuacji dróg zamiejskich, obejmujący ulice zbiorcze (Z) :

- ulica zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 551 obejmując ulice : Bydgoską, Sikorskiego, Mickiewicza, Chełmińską i 3 Maja,
- ulica zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 44422, po śladzie ul. Toruńskiej,
- ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 447 po śladzie ul. Chełmińskie Przedmieście,
- ulice zbiorcze w ciągu drogi powiatowej po śladzie ul. Trakt i Wyszyńskiego.

b) Układ obsługujący o funkcji obsługi osiedli obejmujący ulice lokalne (L) :

Kościuszki, Dworcową, Polną i Hallera.

c) Układ obsługujący o funkcji obsługi zespołu budynków (obiektów), który tworzą pozostałe ulice dojazdowe (D).

Na uwagę zasługuje organizacja ruchu na obszarze Starego Miasta, gdzie ze względu na ograniczone możliwości przepustowości przyjęto zasadę ruchu jednokierunkowego i podporządkowania ulic drugorzędnych.

4.1.3. Uwarunkowania rozwoju komunikacji drogowej.

Utrudnienia w funkcjonowaniu układu komunikacyjnego miasta Chełmża wynikają z występowania barier fizjograficznych jakimi są Jezioro Chełmżyńskie wraz z dolinami pojeziornymi. W/w czynniki fizjograficzne spowodowały powstanie specyficznego układu komunikacyjnego, w którym drogi wylotowe zbiegają się w miejscach wylotów dawnych bram Starego Miasta w kierunku na wschód i zachód.

Parapoktywiczny układ komunikacyjny przyjęty w dotychczasowym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego zakłada przebudowę tego układu przez doraźne wyznaczenie przebiegu dróg dla ruchu tranzytowego na odcinku od ul. 3 Maja i Mickiewicza, wprowadzeniu wiaduktu nad linią kolejową dla przebiegu drogi wojewódzkiej nr 551 wprowadzenie dla drogi wojewódzkiej nr 551 obwodnicy północnej miasta. W mieście występuje okresowy wzrost ilości pojazdów w okresie sezonu turystycznego oraz w związku z kampanią cukrowniczą.

4.2 Komunikacja autobusowa.

- a) zewnętrzna : w Chełmży znajduje się dworzec autobusowy PKS, sprzężony ze stacją kolejową PKP, oprócz PKS funkcje przewozowe świadczą prywatni przewoźnicy. Miasto Chełmża posiada bezpośrednie połączenia PKS m.in. z miastami : Toruń, Chełmno, Wąbrzeźno, Grudziądz, Świecie, Golub-Dobrzyń i Gdynia.
- b) wewnętrzna : miasto posiada obsługi ruchu pasażerskiego w zakresie komunikacji miejskiej.

4.3 Komunikacja kolejowa.

Chełmża jest węzłem kolejowym o znaczeniu regionalnym, obsługiwanym przez PKP. W mieście zbiegają się dwie linie drugorzędne, jednotorowe : Toruń - Chełmża - Grudziądz - Malbork i Bydgoszcz - Chełmża. Uciążliwość dla ruchu pociągów stanowią linie jednotorowe, szczególnie dotyczy to linii Toruń - Chełmża - Grudziądz - Malbork.

4.4 Szlaki turystyczne.

Przez teren miasta przechodzą dwa szlaki turystyczne piesze :

- a) szlak niebieski : Chełmża (dworzec PKP, PKS) - Grzywna - Mirakowo - Grodno - Kamionki Duże - Nowy Dwór - Kamionki Ośrodek Wypoczynkowy - Grodno - Młyniec - Kępa - Elgiszewo - Ciechocin, dł. 40 km, łączący środkową część Ziemi Chełmińskiej z doliną Drwęcy wzdłuż tzw. rynny Chełmżyńskiej.
- b) szlak żółty : Chełmża (dworzec PKP, PKS) - Bielczyny - Kucborek - Papowo Biskupie, dł. 10 km, łączący przez szlak czerwony Chełmno i Kornatowo z historyczną stolicą biskupów chełmińskich - Chełmżą.

5. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

5.1. Zaopatrzenie w wodę.

Zróżdła wody.

Chelmsza zaopatrywana jest w wodę pitną z ujęć głębinowych zlokalizowanych wzdłuż północnego brzegu Jeziora Chelmszyńskiego, studnie głębokości ok. 40 m, o zdolności produkcyjnej 6480 m³/d.

Ujęcie oparte jest o piętro wodonośne czwartorzędowe i posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kat. B.

Oprócz ujęć ogólnomiejskich istnieją ujęcia zakładowe :

- Cukrownia Chelmsza S.A. ujęcie nad Jeziorem Chelmszyńskim o wydajności: 22 000 m³/d, oraz ujęcie głębinowe o wydajności 670 m³/d

Zużycie wody na 1 mieszkańca w 1997 r. wynosiło 37,2 m³/rok.

Woda pochodząca z ujęć gruntowych jest wodą twardą, mętną na skutek wytrącania się nadmiernych ilości związków żelaza i manganu oraz zanieczyszczona amoniakiem.

Każda ze studni posiada strefę ochrony bezpośredniej 8-10 m oraz projekt strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia.

Stacja uzdatniania wody.

Woda ujmowana ze studni głębinowych na potrzeby ogólnomiejskie uzdatniana jest na filtrach zamkniętych pośpiesznych o łącznej wydajności 3048 m³/d.

Ciśnienie w sieci zapewniają zbiorniki hydroforowe oraz zbiornik wieżowy przy ul. Paderewskiego o poj. 300 m³. Jest to zbiornik stalowy oparty na konstrukcji ceglanej, rzędna górnego zwierciadła wody 124,0 m.n.p.m. oraz zbiornik terenowy otwarty o pojemności 350 m³ zlokalizowany na terenie stacji uzdatniania wody.

Ponadto na terenie stacji kolejowej znajduje się zbiornik wieżowy na potrzeby własne PKP.

Sieć wodociągowa.

Woda uzdatniana w stacji wodociągowej tłoczona jest do sieci miejskiej magistralnej Dn 500 -200, dalej sieć wodociągowa rozprowadzona jest przewodami rozdzielczymi o mniejszej średnicy w systemie pierścieniowym i pokrywa obszar całego miasta oraz wychodzi na teren gminy Chelmsza. Stan techniczny istniejącej sieci wodociągowej należy uznać za dobry.

Ocena stanu istniejącego.

Stan techniczny ujęcia wody i stacji uzdatniania wody /rozbudowa zakończona 1994r./, należy uznać za dobry, zabezpieczający potrzeby w najbliższych latach.

Zdolność produkcyjna istniejącej stacji wodociągowej i ujęcia ze studni głębinowych zapewnia zapotrzebowanie mieszkańców w wodę pitną w 100%.

Aktualnie występują znaczne nadwyżki zasobów dyspozycyjnych wody i zdolności produkcyjnych ujęcia wody pitnej wynoszące ok. 4 tys. m³/d (ok. 40% obecnej wydajności).

5.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Miasto posiada system kanalizacji sanitarnej oparty głównie na systemie kanałów ogólnospławnych. Istniejący system kanalizacji sanitarnej działa dzięki rozbudowanemu systemowi przepompowni ścieków. Ścieki spływają kanałem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków znajdującej się na terenie Cukrowni Chelmsza S.A.

Oczyszczalnia utylizuje aktualnie 6 tys. m³/d. ścieków i posiada rezerwę możliwości przyjmowania ścieków w ilości 12 tys. m³/d.

5.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

Kanalizacja deszczowa działa w systemie grawitacyjnym i ogólnospawnym, w trzech odrębnych wododziałach. Stan techniczny sieci niezadowalający.

5.4. Zaopatrzenie w gaz.

Miasto zasilane jest w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy Dn 80. Gazociąg wysokiego ciśnienia doprowadza gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia zlokalizowanej przy ul. 3 Maja o przepustowości 8000 Nm³/h. Z powyższej stacji wyprowadzony jest rurociąg średniego ciśnienia Dn 80 do stacji redukcyjno-pomiarowych drugiego stopnia zlokalizowanych na terenie miasta przy ul. Toruńskiej, ul. Traugutta, oraz ul. Frelichowskiego. Gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowych drugiego stopnia rozprowadzany jest do odbiorców w mieście. Funkcjonujący system gazowy pokrywa potrzeby mieszkańców miasta zamieszkałych na obszarach zwartej zabudowy. Stan techniczny bardzo dobry.

5.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Biocł elektroenergetyczna miasta Chełmża zasilana jest z głównego punktu zasilania (GPZ – „Chełmża”) 110/15 kV zlokalizowanego przy ul. Frelichowskiego. Powyższy GPZ zasilany jest jednostronną linią wysokiego napięcia (WN) 110 kV z GPZ „Elana” w Toruniu. GPZ Chełmża wyposażony jest w dwa transformatory o mocy 25 MVA. Wadą powyższego systemu jest brak drugostronnego zasilania GPZ. Z GPZ „Chełmża” wyprowadzone są linie wysokiego napięcia zasilające stacje transformatorowe typu wewnętrznego w obszarze zwartej zabudowy i stacje transformatorowe napowietrzne na obrzeżach miasta. Istniejący GPZ pokrywa zapotrzebowanie miasta w energię elektryczną w ilościach ok. 8 MVA i posiada rezerwę mocy ok. 10 MVA. Odrębne zasilanie energetyczne posiada Cukrownia Chełmża S.A. wyposażona w turbowzeł o mocy 11,1 MVA.

5.6. Zaopatrzenie w ciepło.

Miasto Chełmża posiada fragmentaryczne systemy ciepłownicze, obsługujące budowane po II wojnie osiedla wielorodzinne. Elektrociepłownia Cukrowni Chełmża S.A. która dysponuje mocą 9 MW, obecnie ogrzewa wyłącznie własne obiekty.

5.7. Obsługa telekomunikacyjna.

Głównym operatorem świadczącym na terenie miasta usługi telekomunikacyjne w zakresie powszechnym jest Telekomunikacja Polska S.A. Miasto dysponuje centralą telefoniczną cyfrową Telekomunikacji Polskiej S.A. Gęstość telefonów na koniec 1997r. wynosiła 25 telefonów/100 mieszkańców. Dodatkowo na terenie miasta zainstalowane jest ok. 30 aparatów publicznych na karty magnetyczne. Miasto znajduje się w zasięgu działania sieci telefonii komórkowej Centertel, Plus GSM i Era GSM. Przez miasto przechodzą z północy na południe dwie linie kablowe telekomunikacji międzymiastowej relacji Toruń – Grudziądz, Toruń – Chełmno. W zakresie zaspokajania potrzeb telekomunikacyjnych miasto posiada pełne pokrycie w istniejącej centrali cyfrowej TP-S.A. zabezpieczające potrzeby na okres perspektywiczny. Przyrost sieci będzie następował w miarę napływu zgłoszeń abonentów.

5.8. Gromadzenie odpadów stałych.

Miasto Chełmża korzysta ze składowiska odpadów na obszarze wsi Kamionki Duże gm. Łysomice. Składowisko obsługuje ponadto tereny gminy Łysomice i gminy Chełmży, miasta i gminy Kowalewo Pomorskie. W I etapie składowania na powierzchni 1,6 ha pojemność wysypiska wynosi 95 tys. m³ odpadów, co zabezpiecza potrzeby składowania odpadów do 2005r.

C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. CELE ROZWOJU MIASTA.

Nadrzędnym celem wszelkiej działalności człowieka winna być stała poprawa warunków życia ludzi przy zachowaniu odpowiedniej równowagi ekologicznej.

Definicję zrównoważonego rozwoju określa ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska. Cele określone w Studium winny mieć istotne znaczenie przy konstruowaniu programu gospodarczego miasta, w tym listy inwestycji publicznych, bądź przyczynić się do zainicjowania prac nad tym programem.

W ten sposób informacje zawarte w Studium mogą się przyczynić do racjonalizacji budżetu miasta i być pomocne przy podejmowaniu starań o uzyskanie odpowiednich subwencji na określone „programy” rozwoju miasta.

1.1. Cele ekologiczne :

a) Odnowa powierzchni ziemi:

Ochronie podlegają obszary wyłączone z zabudowy : doliny rynien polodowcowych, obszary zalesione i zadrzewione.

Rekultywacja terenów zdegradowanych działalnością człowieka.

b) Ochrona wód:

Niedopuszczenie do skażenia wód podziemnych i powierzchniowych.

Gwarancją dla ochrony wód podziemnych i powierzchniowych jest kompleksowe uzbrojenie terenu miasta w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

c) Ochrona powietrza:

Polega na ograniczeniu i eliminacji zanieczyszczeń powietrza i hałasu.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń miasta są : Cukrownia Chełmża S.A. i „Izolacja” S.A. oraz lokalne kotłownie i paleniska. Ochrona przed hałasem to głównie zagrożenia komunikacji samochodowej.

d) Ochrona i kształtowanie zieleni: ochrona zieleni obejmuje wyłączenie spod zabudowy terenów zieleni oraz stworzenie systemu zieleni miejskiej.

1.2. Cele gospodarcze :

a) Wyznaczenie nowych terenów dla rozwoju funkcji gospodarczych, mieszkaniowych i usługowych które zapewnią prawidłowy rozwój przestrzenny miasta.

b) Przebudowa układu komunikacyjnego.

Nieprawidłowo funkcjonujący układ komunikacyjny stanowi zagrożenie dla rozwoju przestrzennego miasta. Poprawa tego układu może nastąpić przez eliminację i ograniczanie ruchu tranzytowego w obszarze śródmiejskim.

Postulowane w Studium tereny aktywizacji gospodarczej wymagają :

- tworzenia zasobów gruntów skomunalizowanych,
- rozbudowy infrastruktury technicznej,
- budowy dróg dojazdowych dla obsługi projektowanych terenów,
- promocji postulowanych terenów /marketing/.

Rozwój infrastruktury technicznej

Utrzymanie i rozbudowa istniejących systemów infrastruktury technicznej, głównym zadaniem w tym zakresie to :

- budowa systemu rozdzielczego kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- kompleksowe uzbrajanie nowych terenów rozwojowych miasta (m.in. osiedle Kościuszki, osiedle Wyszyńskiego).

1.3. Cele społeczne.

Głównym celem społecznym jest zapewnienie mieszkańcom dobrej dostępności do usług podstawowych i ponadpodstawowych, w zakresie kultury, oświaty, wypoczynku, sportu, zdrowia i opieki społecznej, oraz odpowiedniej ilości miejsc pracy.

Poprawy warunków życia mieszkańców wymaga m.in. w zakresie:

- bazy lokalowej usług oświaty,
- zorganizowania wypoczynku codziennego i świątecznego,
- utrzymanie dotychczasowej, ponadlokalnej rangi szpitala,
- tworzenia zasobów mieszkań socjalnych.

2. KIERUNKI ROZWOJU.

2.1. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. określa uwarunkowania, które mają wpływ na politykę przestrzenną miasta. Są to w szczególności:

- występowanie obiektów i terenów chronionych,
- stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia,
- ponadlokalne powiązania przyrodniczo-ekologiczne (ciągi ekologiczne).

Najważniejszym założeniem rozwoju przestrzennego miasta Chełmża jest priorytetowe traktowanie funkcjonowania środowiska przyrodniczego - jako podstawy zrównoważonego rozwoju przestrzennego. Nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego miasta jest ochrona wartości przyrodniczych, oraz dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej, a więc kształtowanie optymalnej struktury użytkowania terenów i ładu przestrzennego.

Z przeprowadzonej oceny istniejących uwarunkowań przyrodniczych wynikają następujące podstawowe kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- zachowanie, ochrona i kształtowanie miejskiego systemu obszarów przyrodniczych,
- ekologizacja terenów rolniczych w mieście,
- ekologizacja przestrzeni osadniczej.

Zachowanie, ochrona i kształtowanie miejskiego systemu obszarów przyrodniczych odnosi się przede wszystkim do ciągów ekologicznych, w obrębie których występują najważniejsze powiązania przyrodnicze. Głównymi ciągami ekologicznymi miasta są:

- ciąg ekologiczny rynny Jeziora Chełmżyńskiego, przechodzący przez teren miasta w kierunku zachodnim i północno - zachodnim przez otoczenie jeziora Miałkusz,
- ciąg ekologiczny w południowej części miasta, łączący się z południową odnogą Jeziora Chełmżyńskiego /jeziora Grażyna/ i dochodzący prawie do zbiegu ulic Wyszyńskiego i Bydgoskiej. Poza elementami liniowymi ważną rolę w tym systemie przyrodniczym odgrywiają tzw. punkty ekologiczne, które stanowią drobne, wyizolowane, ale względnie cenne ekologicznie powierzchnie. Na terenie miasta są to stosunkowo liczne obniżenia wysoczyznowe, niewielkie fragmenty leśne itp. Jest to dla przykładu bezodpływowe zagłębienie terenowe położone na południe od ul. Kościuszki.

Ochrona i kształtowanie systemu obszarów przyrodniczych miasta wymagają podjęcia następujących działań:

- respektowania przepisów odnoszących się do sposobu użytkowania istniejących terenów i obiektów chronionych,

wprowadzenie do rejestru nowych użytków ekologicznych oraz objęcie ochroną szczególnie cennych zespołów roślinnych; dotyczy to w szczególności obniżenia terenowego /mokradło stałe/ wraz z zanikającym jeziorem Miałkusz ze stanowiskami lęgowymi ptactwa wodnego oraz roślinnością bagienną.

- eliminację istniejących źródeł zagrożeń czystości wód powierzchniowych i podziemnych w celu doprowadzenia czystości wód powierzchniowych do planowanej klasy czystości.

Wymaga to: odprowadzenia większości ścieków komunalnych do systemu kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków, wprowadzenia zakazu likwidacji rowów melioracyjnych, bieżącej konserwacji rowów melioracyjnych /oczyszczania brzegów, zapewnienia drożności/, wprowadzania dolesień głównie lasami mieszanymi o bogatym podsyciu leśnym, pozwalającymi na magazynowanie większej ilości wody, wprowadzania zadrzewień o płytkim i rozległym systemie korzeniowym, co powoduje powstanie barier biogeochemicznych,

- likwidacji istniejących lokalnych wysypisk śmieci i nieczystości, wraz z podjęciem działań rekultywacyjnych. W szczególności odnosi się to do terenu położonego na południe od jeziora Archidiakonka /w rozwidleniu ul. Chełmińskie Przedmieście i ul. Trakt/,

- pielęgnacji istniejących elementów zieleni, oraz wprowadzanie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych /pasy i szpalery drzew i krzewów/ - spełniających także rolę wiatrochronną - usytuowanych równolegle do osi korytarzy i ciągów ekologicznych oraz wokół obniżen wysoczyznowych tzw. „oczek wodnych”,

- eliminacji istniejących barier ekologicznych /obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska/ ograniczających swobodną migrację zwierząt, np. budowa odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach, drogach, liniach kolejowych, a w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy i ciągów ekologicznych,

- ograniczenie rozwoju miasta na terenach o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych, charakteryzujących się płytkim poziomem wód gruntowych /do 2,0 m od powierzchni terenu/, oraz występowaniem gruntów organicznych, na obszarach tych należy wprowadzać przede wszystkim zielen urządzoną.

Przykładem niewłaściwego zagospodarowania tego typu terenów jest obszar położony na poł. od ul. Polnej, gdzie przegrodzony został naturalny ciąg ekologiczny przez zasypanie gruzem istniejącego naturalnego obniżenia.

Ekologizacja terenów rolniczych w mieście wymaga podjęcia następujących działań:

prowadzenie zabiegów przeciw erozyjnych na gruntach ornych zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną, przede wszystkim przez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych. Dotyczy to przede wszystkim północnej części miasta. Powiększenie istniejącego systemu ciągów ekologicznych, np. w postaci zadrzewień śródpolnych, wprowadzanie zadrzewień pełniących ważną funkcję w ekosystemie miasta. Są to zadrzewienia przydrożne, przywodne, pasmowe, kępowe. Modyfikują one mikroklimat przyległych pól, zmieniając bilans cieplny i wodny krajobrazu, ograniczają migrację związków chemicznych na drodze erozji wodnej i wietrznej, ograniczają zanieczyszczenia wód gruntowych.

Ze względu na duże znaczenie zieleni dla funkcjonowania systemu krajobrazu, wskazane jest opracowanie dla całego miasta kompleksowego programu zalesień, zadrzewień i zakrzewień o znaczeniu ekologicznym, wprowadzanie sadów i ogrodów. Ze względu na w wielu przypadkach, korzystne uwarunkowania glebowe istnieją predyspozycje do rozwoju funkcji sadowniczo-ogrodniczych, co dotyczy zwłaszcza stref zboczowych rynien jeziornych.

Występujące na obszarze miasta gleby klas II-IV ustawowo podlegają ochronie przed użytkowaniem nierolniczym. Jednak z punktu widzenia dalszego przestrzennego rozwoju miasta koniecznością jest wyłączenie części tych gruntów z produkcji rolnej z przeznaczeniem do zabudowy.

Ekologizacja przestrzeni osadniczej ma przede wszystkim na celu podniesienie standardu życia mieszkańcom miasta.

Osiągnąć to można przez następujące działania:

- eliminację źródeł zagrożeń środowiska znajdujących się na terenie miasta przez podłączenie do systemu ogrzewania gazem, eliminujących zanieczyszczenie powietrza,
- skanalizowanie wszystkich terenów miejskich o zwartej zabudowie,
- wzbogacanie terenu miasta zielenią /zielen izolacyjna/, zwiększenie udziału powierzchni terenów zielonych /parki, ogrody przyzagrodowe, sady/,
- ochronę i pielęgnację istniejących parków, cmentarzy, zadrzewień itp.

Dążąc do zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko takich elementów jak : ruch komunikacyjny i działalność przemysłowa, należy wprowadzić system odpowiednich zabezpieczeń. Powinny to być : ekrany akustyczne, zadrzewienia o charakterze powierzchniowym i szpalerowym.

Bardzo ważną rolę dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego na terenie miasta odgrywają tereny leśne i zielone, które podlegać powinny maksymalnej ochronie.

Należy dążyć do powiększenia udziału tych terenów w ogólnej powierzchni miasta.

Z koniecznych do podjęcia działań ekologicznych na terenie miasta wymieniłem należy :

- rekultywację wód powierzchniowych, zwłaszcza jezior : Chełmżyńskiego i Archidiakonka,
- poszerzenie, a w niektórych przypadkach utworzenie stref zieleni ochronnej w sąsiedztwie obiektów uciążliwych, wprowadzenie zakazu przegradzania istniejących ciągów ekologicznych.

Ocena warunków fizjograficznych pozwoliła na określenie strategicznych kierunków rozwoju miasta. Są to w szczególności:

- kierunek południowo - wschodni: z planowanym osiedlem „Kościuszki”, oraz terenami otaczającymi - jako teren o korzystnych warunkach fizjograficznych i atrakcyjnym położeniu krajobrazowym w sąsiedztwie południowego brzegu Jeziora Chełmżyńskiego, oraz odznaczający się brakiem występowania istotnych barier fizjograficznych,
- kierunek wschodni - wzdłuż północnego brzegu Jeziora Chełmżyńskiego - jako teren o szczególnych predyspozycjach do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych,
- kierunek północny: z rozszerzeniem zabudowy po obu stronach ul. Trakt - jako teren o korzystnych warunkach fizjograficznych,
- kierunek południowo-zachodni po obu stronach ul. Wyszyńskiego - jako teren o korzystnych warunkach fizjograficznych i dobrej dostępności komunikacyjnej.

Rejon Jeziora Chełmżyńskiego charakteryzuje się dużą atrakcyjnością do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji.

Przy odpowiednim zagospodarowaniu mogą tutaj rozwijać się takie formy jak :

- wypoczynek świąteczny dla mieszkańców regionu, w tym zwłaszcza dla mieszkańców Chełmży i Torunia,
- wypoczynek pobytowy,
- rekreacja i sporty wodne, zwłaszcza żeglarsstwo, a w okresie zimowym bojeiry,
- wędkarstwo,
- turystyka krajoznawcza z ośrodkiem w Chełmży,
- formy turystyki kwalifikowanej, zwłaszcza: turystyka konna, piesza i rowerowa,
- obsługa turystycznego tranzytu drogowego /droga krajowa nr 1/.

Rejon Jeziora Chełmżyńskiego może stanowić konkurencyjny teren wypoczynku świątecznego dla mieszkańców Torunia w stosunku do takich tradycyjnych ośrodków tego typu jak: jeziora Kamionkowskie, Okonin, Osiek i Dzikowo.

W przypadku odpowiedniego zagospodarowania rejon Jez. Chełmżyńskiego może być ponadto terenem wypoczynku dla turystów odwiedzających Toruń. Należy podkreślić, że dotychczasowy rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych w rejonie Jeziora Chełmżyńskiego ma charakter żywiołowy. Wobec braku odpowiedniej koncepcji zagospodarowania i użytkowania turystycznego i rekreacyjnego nastąpić może nieodwracalna degradacja walorów przyrodniczych tego terenu.

W tej sytuacji konieczne jest opracowanie docelowej koncepcji zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego rejonu Jeziora Chełmżyńskiego w warunkach maksymalnej ochrony istniejących wartości przyrodniczych. Koncepcja ta powinna stanowić jedną z podstaw przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Chełmża.

2.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.

2.2.1. Kierunki ochrony.

Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych miasta polega na zachowaniu, wyeksponowaniu oraz harmonijnej adaptacji struktur i elementów historycznych w dalszym procesie rozwoju miasta. Dotyczy to również działań powstrzymujących procesy degradacji zasobów kulturowo-krajobrazowych miasta. Procesy modernizacyjne winny uwzględniać nadrzędność wartości kulturowych jako elementów dorobku pokoleń i świadectw tożsamości miejscowej. Dlatego też umiejętność współczesnego kształtowania krajobrazu miasta z uwzględnieniem form i struktur wcześniejszych winna być celem zasadniczym w procesie rozwoju przestrzennego. Ochrona konserwatorska obejmuje zachowane elementy historycznego zagospodarowania terenu, wartości architektoniczno-przestrzenne i artystyczne zabudowy, jej wartość naukową, tworzące razem krajobraz kulturowy miejscowości. Specyfika jego odbioru poprzez wyznaczniki tożsamości lokalnej winna być w najwyższym stopniu przedmiotem uwagi mieszkańców. Większość miejscowych wartości kulturowych winna być przedmiotem ochrony poprzez prawo miejscowe.

Elementami krajobrazu kulturowego miasta, które podlegają ochronie są:

- a) Struktury historycznego osadnictwa miejskiego, tzn. miasto lokacyjne wraz z wszystkimi historycznymi elementami zabudowy mieszczkańskiej i systemu obronnego.
 - Bezwzględnemu zachowaniu podlegają wszystkie elementy historyczne układu przestrzennego tj. rozplanowanie (sieć ulic, linie zabudowy, podziały wewnętrzne), charakter zabudowy, struktura funkcjonalna i ukształtowanie terenu.
 - Obowiązują wytyczne i zalecenia konserwatorskie do wcześniejszych edycji planu ogólnego i planu szczegółowego, zawarte w studiach historyczno-konserwatorskich, sporządzonych dla tego obszaru.
 - Sylweta miasta stanowiąca wynik jego najkorzystniejszych ekspozycji zewnętrznych, tworząca historyczną i krajobrazowo-kulturalną panoramę, wymaga starannego opracowania ustaleń zagospodarowania szeroko rozumianego przedpola.
- b) Struktury przestrzenne z okresu nowożytnej i XIX-wiecznej rozbudowy miasta, których ochrona polega na:
 - zachowaniu historycznego rozplanowania przebiegu ulic oraz ich przekroju i ukształtowania placów,
 - dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych do istniejącej, o wartościach historycznych,
 - odtworzeniu, w miejscach gdzie jest to możliwe, ciągów i zespołów zabudowy zniszczonych z nawiązaniem do historycznego programu mieszkalnego i usługowego,
 - usunięciu elementów dysharmonizujących, degradujących i zniekształcających historyczne struktury przestrzenne.
- c) Tereny założeń parkowych, zieleni komponowanej i innej o wartości kulturowo-krajobrazowej (parki, zieleńce, promenady).
- d) Zespoły architektoniczne, obiekty i tereny o funkcji sakralnej podlegają bezwzględnej ochronie polegającej na:
 - zachowaniu w istniejącym kształcie architektonicznym i utrzymaniu pierwotnej funkcji lub jej przywróceniu,
 - na wyeksponowaniu walorów historycznych i poddaniu wszelkich prac remontowych ścisłej kontroli służb konserwatorskich, w zespołach adaptowanych, nie pełniących pierwotnych funkcji,
 - cmentarze podlegają ochronie jako miejsca kultu i pomniki historii, również cmentarze zamknięte muszą być zachowane z utrzymaniem wszystkich elementów związanych z funkcją terenu, jak ogrodzenie, bramy, kaplice i nagrobki.

e) Obiekty użyteczności publicznej wzniesione przed rokiem 1939, w większości w 3 ćwierci XIX i pocz. XX wieku, jak: budynki poczty, sądu, szpitala miejskiego, szkoły i inne o wartościach historycznych i architektonicznych podlegają ochronie polegającej na:

- zachowaniu w istniejącym kształcie architektonicznym z utrzymaniem pierwotnej funkcji,
- zachowaniu, bądź przywróceniu historycznych relacji przestrzennych (ochrona otoczenia obiektu),
- modernizacji technicznej z maksymalnym zachowaniem historycznej struktury budowli, detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrz.

f) Obiekty kolejnictwa w rozumieniu budowli o wartościach historycznych, jak zabudowa dworca kolejowego, parowozownie, strażnice drogowe, budynki mieszkalne kolejarzy, perony, których ochrona polega na zachowaniu w historycznym kształcie.

g) Obiekty techniki i kultury materialnej tj. zespoły przemysłowe oraz budowle i urządzenia komunalne podlegają ochronie jako założenia o walorach przestrzennych i często architektonicznych :

- remonty i modernizacje budynków o wartościach historycznych i architektonicznych winny być prowadzone z uszanowaniem tych wartości,
- możliwa adaptacja na cele muzealne, handlowe, kulturalne w przypadku konieczności zmiany dotychczasowej funkcji.

h) Stanowiska archeologiczne i obszary obserwacji archeologicznej:

- stanowiska archeologiczne posiadające ekspozycję terenową tj. grodziska podlegają bezwzględnej ochronie z zakazem jakiegokolwiek ingerencji w substancję zabytkową,
- na terenach stanowisk nie posiadających ekspozycji terenowej możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych, poprzedzających realizację inwestycji,
- na obszarach zastrzeżonych do obserwacji archeologicznej wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

i) Świadectwa kultury materialnej stanowiące dokument historyczny, zachowane w postaci nazw własnych miejsc, ulic i placów, określające m.in. historyczny rozwój przestrzenny miasta (nazwy topograficzne, kierunkowe, funkcjonalne itp.), podlegają ochronie i winny być utrwalone.

Omówione tu kierunki ochrony mają zakres ogólny.

W zależności od kulturowego charakteru danego, wyodrębnionego terenu, będą miały zastosowanie zasady ochrony przewidziane stosowanymi strefami ochrony konserwatorskiej.

2.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej.

STREFA "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej.

Ochrona historycznej struktury przestrzennej w tej strefie polega na:

- a) zachowaniu rozplanowania tj. sieci ulic i placów bez zmiany historycznego przebiegu, przekroju poprzecznego, linii zabudowy oraz wysokości ścian tzn. gabarytu zabudowy,
- b) zachowaniu systemu parcelacji tj. podziału na bloki zabudowy i działki w obrębie bloków, który winien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza bloków,
- c) zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetę całego zespołu oraz jego fragmentów, szczególnie "oprawy" placów i ulic,
- d) zachowaniu i konserwacji historycznego ukształtowania terenu (fosy, nasypy etc.), ewentualnie usunięciu elementów zniekształcających założenie,
- e) dostosowaniu nowej zabudowy plombowej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązaniu form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- f) dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i obiektów, a nie odwrotnie; w przypadku obiektów o znacznej wartości kulturowej projekt adaptacji do współczesnych potrzeb należy poprzedzić badaniami architektonicznymi,
- g) restauracji i modernizacji technicznej obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrza.

Uwaga: na obszarze objętym strefą "A" wszelkie remonty, prace ziemne, modernizacje, adaptacje, projekty uzupełnienia zabudowy etc. należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

STREFA "B" - ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim.

Strefa "B" obejmująca tereny w różnych częściach miasta, często nie łączących się bezpośrednio ze sobą, została podzielona na strefy mniejsze w których mają zastosowanie następujące zasady ochrony;

Ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej w tej strefie polega na:

- a) zachowaniu zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego,
- b) zachowaniu historycznych linii zabudowy,
- c) restauracji i modernizacji technicznej obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrza,
- d) dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów,
- e) dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych do już istniejących o wartościach kulturowych,
- f) usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną,
- g) utrzymaniu, podkreśleniu i utrwaleniu zasadniczych elementów planu tj. kształtu placów i przebiegu dróg,
- h) zachowaniu zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i pocz. XX wieku,
- i) uzupełnieniu zabudowy i zagospodarowania w formie otuliny d. traktów i dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej.

STREFA "OW" - obserwacji archeologicznej.

Strefą tą objęte są obszary poddawane obserwacji archeologicznej, na których obowiązują następujące ustalenia:

a) wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi. Prace ziemne związane z budową infrastruktury technicznej podziemnej muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

b) w przypadku stwierdzenia reliktyw kultury materialnej, teren winien być udostępniony do badań archeologicznych.

Obok terenów wskazanych strefami "OW", obserwacji archeologicznej podlegają tereny stanowisk nie eksponowanych, które występują w całym obszarze miasta i poza jego bezpośrednimi granicami.

Stanowiska te zostały zewidencjonowane i wniesione na mapę.

STREFA "K" - ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego miasta.

Strefą "K" objęto tereny naturalnego i komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych.

Strefa ta obejmuje obszary wyznaczone równocześnie strefami: A i B.

Wymogi ochrony, jakie stwarza strefa ochrony krajobrazu kulturowego miasta są następujące:

a) utrzymanie charakterystycznego dla danej partii miasta klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, nazw własnych, miejsc i wydarzeń z nimi związanych, a także tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie miejskim do dziś.

b) Projektowania nowych elementów zabudowy i wyposażenia miasta dostosowywanych do tradycji miejsc, jego otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu historycznego miasta.

c) ustaleń konserwatorskich szczegółowych odnośnie postępowania w zakresie polityki realizacyjnej w mieście oraz w zakresie ochrony.

d) zachowania odrębności terytorialnej historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta - utrzymania rozplanowania tj. linii regulacyjnych ulic i placów, linii zabudowy i podziałów parcelacyjnych.

e) utrzymania, podkreślenia i utrwalenia przebiegu historycznych traktów komunikacyjnych:

- drogi w kierunku Chelмна i Grudziądza (ul. Chelmińska),

- drogi w kierunku Wąbrzeźna i Kowalewa (ul. 3 Maja),

- drogi w kierunku Nawry i Bydgoszczy (ul. Bydgoska),

- drogi w kierunku Grzywny i Torunia (ul. Toruńska),

- drogi w kierunku miejscowości Strużal (ul. Kościuszki)

f) utrzymanie linii regulacyjnych i linii zabudowy wzdłuż dróg historycznych, podziałów parcelacyjnych, oraz uzupełnienie pierzei w formie zabudowy zwartej (szczególnie na odcinkach w obrębie stref A i B).

g) utrzymanie i utrwalenie przebiegu linii kolejowej wraz z historycznymi obiektami.

STREFA "E" - ochrony ekspozycji.

Ochrona terenów w obrębie strefy „E” wymaga:

a) uporządkowania substandardowej zabudowy, wytworzenia przestrzennych przesłon malogabarytowych odkrytych tyłów zabudowy od strony jeziora.

b) uczynienia układu starego miasta na styku z terenami zielonymi wzdłuż brzegów jeziora.

f) określenia sposobu użytkowania terenów na przedpolu ekspozycji panoramy miasta z uwzględnieniem ograniczeń wznoszenia znaczących obiektów kubaturowych i przystosowania zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej oraz charakterystycznych osiach widokowych.

Strefą "E" objęte są tereny naturalnego i komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym miasta i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych. Wskazania dotyczące konieczności porządkowania zabudowy obrzeżnej zespołu staromiejskiego wzmacniają wymóg postępowania w tym względzie nałożony w tych partiach miasta przez strefę "K".

Walory kulturowo-krajobrazowe Chełmży w wysokim stopniu określone są przez jej położenie bezpośrednio nad znacznym akwenem Jeziora Chełmżyńskiego. Wyznaczone rejonu odbioru ekspozycji zespołu, uwzględniają równocześnie tereny stanowiące przedpole widokowe panoramy miasta.

Strefę "E" wyznaczono linią otwartą, ciągnącą się wzdłuż zachodniego brzegu jeziora, z pasem terenu do tego brzegu przylegającym wraz z fragmentem cmentarza, usytuowanym na spadku terenu nad jeziorem, na wschód od starego miasta.

2.2.3. Wyodrębnione obszary krajobrazu kulturowego miasta.

W toku opracowywania wartości historyczno-przestrzennych i krajobrazowo-kulturowych Chełmży, zostały wyodrębnione tereny historycznego krajobrazu kulturowego miasta.

W ramach syntezy pozyskanych w ten sposób danych, skorelowano ustalone strefy ochrony konserwatorskiej z obszarami o wartościach kulturowych, wskazując niezbędne w opracowaniu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-kierunki ochrony.

Obszar "O"

a) Położenie:

Obszar obejmuje teren starego miasta zawierający elementy średniowiecznego zespołu miejskiego z połowy XIII wieku, powstałego na bazie wcześniejszego układu przedlokacyjnego (wieś Łoza). Wyznaczony on jest linią dawnego systemu obronnego (ul. Paderewskiego, Mickiewicza, Rynku) - do brzegu Jeziora Chełmżyńskiego.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe:

Miasto lokacyjne usytuowano korzystnie ze względów obronnych - na najwyższym terenie "chełmżyńskiej" wyspy, ze stokiem w kierunku południowo-wschodnim do brzegu Jeziora Chełmżyńskiego. Zespół posiada wysokie walory kulturowo-krajobrazowe, tworzone m.in. przez dominanty architektoniczno-przestrzenne w postaci brył średniowiecznych kościołów i wypiętrzające się elementy zabudowy w obrębie placu rynkowego.

Od strony jeziora widoczna jest najwartościowsza panorama miasta.

Krajobraz kulturowy zespołu tworzy zwarta zabudowa mieszczkańska usytuowana na stosunkowo wąskich działkach, charakterystyczna dla średniowiecznych układów urbanistycznych.

Zachowana zabudowa posiada metrykę późniejszą-głównie z XIX i przełomu XIX/XX wieku, zastąpiła ona wcześniejszą, mniej trwałą (szachulec). Ze względu na konsekwentne utrzymywanie historycznych podziałów własnościowych, charakter układu został w dużej mierze zachowany.

Zabudowa w obszarze starego miasta posiada średnią wysokość 2-3 kondygnacji, a w ciągu głównym i przy placu rynkowym 3-4 kondygnacyjne.

Ze względu na charakter artykulacji architektonicznej i wystroju fasad tworzy niepowtarzalny, własny klimat historyczny utożsamiający się z miejscowym krajobrazem kulturowym.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej:

- układ urbanistyczny starego miasta z poł. XIII wieku,
- zespół kościoła katedralnego p.w. św. Trójcy z poł. XIII wieku, przy ul. Tumskiej 14,
- kościół filialny p.w. św. Mikołaja, przy ul. Kopernika 9,
- budynek ratusza z 1790 roku, przy ul. Hallera 2,
- budynek d. Sądu Grodzkiego z 1879 roku, przy ul. Sądowej 2,
- budynki d. szkoły dla chłopców z k. XIX wieku, przy ul. Tumskiej 10/12,
- dom zakonny ss. Elżbietanek z 1895 roku, przy ul. Tumskiej 18,
- budynek d. przytułku dla starców z 1906 roku, przy ul. Tumskiej 20,
- budynek d. plebani ewangelickiej z 1908-1912 roku, przy Rynku 4,
- promenada (bulwar spacerowy) z 1923 roku, nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

Zabudowa mieszkalna :

- przy ul. Błogosławionej Juty,
- przy ul. Chełmińskiej,
- przy ul. Hallera,
- przy ul. Kopernika,
- przy ul. Paderewskiego,
- przy Rynku Bednarskim,
- przy Rynku Garncarskim,
- przy ul. Sądowej,
- przy ul. Gen. Sikorskiego,
- przy ul. Strzeleckiej,
- przy ul. Szewskiej,
- przy ul. Tumskiej,
- przy ul. Wodnej,
- przy Rynku.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochronnymi:

- Strefą "A" ochrony konserwatorskiej - w całości,
- Strefą "OW" obserwacji archeologicznych - w całości,
- Strefą "E" ochrony ekspozycji starego miasta - od strony południowej, równoległe do brzegu Jeziora Chełmżyńskiego,
- strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta - w całości.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- Utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
- Kształtowanie nowego obrzeża zespołu zabudowy, od południa,
- Ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
- Likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie,
- Zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- Uwzględnianie ustaleń i wytycznych konserwatorskich do wcześniejszych edycji planu zagospodarowania przestrzennego lub rewaloryzacji,
- Zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- Wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- Opracowanie dla obiektów nowo wznoszonych indywidualnej dokumentacji architektonicznej,
- Porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,

- Utrzymanie dotychczasowej funkcji publicznej z zachowaniem architektury historycznej obiektu i jego wystroju,
- Utrzymanie historycznych obiektów sakralnych łącznie z tradycyjnym zagospodarowaniem terenu,
- Utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni,
- Zagospodarowanie terenu zielenią przestaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- Utrzymywanie komponowanych fragmentów (terenów) zieleni miejskiej jako towarzyszącej historycznym obiektom architektonicznym,
- Utrzymanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościowo urządzeń natury technicznej,
- Usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- Eliminacja częściowa, uciążliwości komunikacyjnych z terenu historycznego zainwestowania.
- Konieczność przeprowadzenia sondażu archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych,
- Dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

Obszar 1.

a) Położenie.

Teren położony na północny-wschód od starego miasta, przylegający bezpośrednio do zespołu staromiejskiego od południa. Zajmuje obszar w obrębie dawnej "wyspy chełmyńskiej", do XIX w. wolny od zainwestowania miejskiego. Ograniczony jest od zachodu ciągiem ul. Sienkiewicza, ulicą Polną od północy oraz ciągiem ulicy Hallera od wschodu.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe.

Obszar został zabudowany stosunkowo późno, w wyniku ekspansji budowlanej związanej z rozbudową przemysłu w Chełmży pod koniec XIX wieku. Na terenie, do tego czasu wolnym i użytkowanym rolniczo, powstała zabudowa, głównie mieszkalna, czynszowa o charakterze ubogim architektonicznie i skali zabudowy dwie, wyjątkowo trzy kondygnacje.

W wielu przypadkach zabudowa posiadała charakter substandardowy z oficynami mieszkalnymi. Zaplecza tej zabudowy do czasów dzisiejszych posiadają charakter nieuporządkowany.

Wolne partie terenu zostały wykorzystane na lokalizację okazałych obiektów szkolnych.

Poza nimi zlokalizowano zabudowania rzeźni miejskiej (ul. Polna, Hallera), oraz jedną z bardziej okazałych na Pomorzu, wieżę ciśnień (ul. Paderewskiego).

Krajobraz kulturowy uzupełniał do ostatnich czasów zachowany cmentarz ewangelicki, zlokalizowany przy ulicy Mickiewicza.

Po wojnie w latach siedemdziesiątych, na obrzeżu zachowanej partii obszaru zlokalizowano bloki mieszkalne o architekturze charakterystycznej dla tego okresu.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej :

- zespół budynków d. gimnazjum z lat 1908-1909r., przy ul. Gen. Hallera 23,
- zespół budynków Rzeźni Miejskiej z 1889 roku, przy ul. Gen. Hallera 33,
- budynek d. szkoły wyższej dla chłopców z 1898 roku, przy ul. Gen. Hallera 17,
- budynek d. ochronki dla dzieci z 1898 roku, przy ul. Gen. Hallera 19,
- budynek d. szkoły katolickiej dla dziewcząt z 1913-1916 roku, przy ul. Gen. Hallera 21,

budynek d. szkoły katolickiej dla chłopców z 1912-1914 roku, przy ul. Piotra Skargi 1,
 wloza ciśnien z 1893 roku, przy ul. Paderewskiego 22,
 kałka d. gminy ewangelickiej z pocz. XX wieku, przy ul. Mickiewicza 5,
 cmentarz ewangelicki z poł. XIX wieku, przy ul. Gen. Hallera 9 - nieczynny,
 cmentarz wojenny (radziecki) z 1945r., przy ul. Gen. Hallera i Mickiewicza 11 - zamknięty,
 kamień, głaz upamiętniający pomordowanych przez hitlerowców nauczycieli chełmżyńskich,
 przy ul. Piotra Skargi.

Zabudowa mieszkalna:

- przy ul. Gen. Hallera,
- przy ul. św. Jana,
- przy ul. Mickiewicza,
- przy ul. Paderewskiego,
- przy ul. Sienkiewicza,
- przy ul. Piotra Skargi.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B1" ochrony konserwatorskiej, z wyłączeniem pasa współczesnej zabudowy blokowej po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza.
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta - jak wyżej.

g) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- Ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
- Porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych,
- Uwzględnianie ustaleń i wytycznych konserwatorskich do wcześniejszych edycji planu zagospodarowania przestrzennego lub rewaloryzacji,
- Zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- Utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji
- Uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- Wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- Porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji pr.,
- Ograniczenie dostępności terenu nieczynnego cmentarza, uczytelnienie jego granic, ewentualne ogrodzenie i oznakowanie,
- Adaptacja terenu po nieczynnym cmentarzu jako zespołu charakterystycznej zieleni (w ramach chronionej przestrzeni przyrodniczej),
- Zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonansy przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- Uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- Konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych.

Obszar 2.

a) Położenie.

Obejmuje teren położony na północny - wschód od starego miasta, na jego bezpośrednim północy. Wyznaczony głębokością luźnej zabudowy ulicy Chełmińskiej, po jej zachodniej stronie, do rozwidlenia z ul. 3 Maja i ul. Górną. Od wschodu sięga brzegu Jeziora Chełmżyńskiego - do ul. Rybaki na południu.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe.

Obszar typowo przedmiejski. Mimo rozbudowy miasta, zachował się tu typowy charakter zabudowy historycznej obudowy dawnych szlaków komunikacyjnych wybiegających poza zwarte zespoły miejskie. Tradycyjna nazwa "Chełmińskie Przedmieście", jak i droga zwana chełmińską, wydają się być późnymi - z okresu po usprawnieniu szlaków komunikacyjnych w poł. XIX wieku, kiedy do Chełmna zaczęto jeździć z Torunia przez Grzywnę.

Omawiany rejon kulturowy, charakterystyczny jest również stopniem występowania w nim historycznych cmentarzy. Od granic miasta średniowiecznego do przesmyku jeziornego, istnieje historyczny cmentarz parafialny. (Po wschodniej stronie drogi chełmińskiej, za pasem zabudowy ul. Rybaki do brzegów jeziora, istnieje założony z pocz. XX wieku cmentarz nowofarny.

Ten specyficzny krajobraz kulturowy wyznaczał założony w końcu XVIII wieku kirkut żydowski, usytuowany za rozwidleniem dróg do Grudziądza i do Wąbrzeźna, Kowalewa, przy drodze do Witkowa (róg ul. Górnej i 3 Maja). Zabudowa historyczna wyszła nieznacznie poza omawiane wyżej rozwidlenie dróg.

Nowe, często chaotyczne realizacje budowlane w niewielkim stopniu zastępują przetrwałą zabudowę historyczną, głównie z przełomu XIX/XX wieku.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej:

- zespół zabudowań wodociągów miejskich z przełomu XIX/XX wieku, przy ul. 3 Maja 12,
- cmentarz katolicki d. kościoła św. Jerzego i szpitala franciszkanów, po 1825 roku parafialny, przy ul. Chełmińskiej 27,
- cmentarz katolicki, tzw. nowy parafialny, założony w 1908 roku, przy ul. Chełmińskiej 30,
- cmentarz żydowski, założony w 1792 roku, przy ul. Górnej – nieczynny.

Zabudowa mieszkalna:

- przy ul. Chełmińskiej,
- przy ul. Chełmińskie Przedmieście
- przy ul. 3 Maja.

Obiekty kulturowo-krajobrazowe poza obszarem:

- park miejski z lat 1923-1924, nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, przy ul. 3 Maja,
- promenada spacerowa z lat 1923-1924, nad brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego do tzw. Białej Góry.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B2" ochrony konserwatorskiej,
- Strefą "E" ochrony ekspozycji starego miasta, od strony południowo - wschodniej,
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- opracowanie architektoniczno-urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy.
- likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem.

- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych.
- utrzymanie dotychczasowego gabarytu zabudowy.
- kształtowanie zabudowy dostosowanej charakterem do krajobrazu kulturowego otoczenia.
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia.
- zachowanie cmentarza z utrzymaniem wszystkich elementów jego historycznego zagospodarowania :układ, zieleni, kaplice, nagrobki, ogrodzenia, bramy itp.
- utrzymanie bez zmian historycznej kompozycji przestrzennej cmentarza i nienaruszanie jego granic.
- ograniczenie dostępności terenu nieczynnego cmentarza, uczynienie jego granic, ogrodzenie i oznakowanie.
- adaptacja terenu po nieczynnym cmentarzu jako zespołu charakterystycznej zieleni, w ramach chronionej przestrzeni przyrodniczej.
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni.
- utrzymanie historycznych alei, promenad spacerowych i przyrodniczych osi widokowych.
- utrzymanie tradycyjnych skupisk zieleni o znaczeniu kulturowo krajobrazowym.
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji.
- ochrona terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta.
- utrzymanie historycznego układu i przebiegu dróg oraz dawnych urządzeń drogowych.
- utrzymanie historycznego charakteru brzegów zbiorników wodnych z odsunięciem ewentualnych inwestycji poza ogólnodostępny pas brzegowy.
- zachowanie tradycyjnej zieleni nadbrzeżnej o znaczeniu krajobrazowo-kulturowym.
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych.
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

Obszar 3.

a) Położenie.

Obejmuje tereny przylegające bezpośrednio do starego miasta od strony zachodniej wzdłuż ul. Sikorskiego, wyznaczony ulicami: Mickiewicza od ulicy Paderewskiego, Browarną i parkingiem przy Bulwarze 1000-lecia, ul. Toruńską, do jej zbiegu z ul. Kościuszki i Dąbrowskiego, do torów kolejowych, wzdłuż ulicy Dworcowej z zabudową po jej północnej stronie, do ulicy św. Jana.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo – krajobrazowe.

Omawiany obszar to historyczne Toruńskie Przedmieście. Jego charakter jest dziś typowo śródmiejski. Zabudowa, która przekroczyła średniowieczny pas umocnień (poł. XIX wieku), zniszczyła go i zatarła granice zespołu staromiejskiego od tej strony, niczym odmiennym nie wyróżnia się od zabudowy starego miasta, stanowi wręcz jej kontynuację (szczególnie przy ulicy Sikorskiego, d. Toruńskiej).

Śródmiejski krajobraz kulturowy, wytworzony przez XIX-wieczny ruch budowlany, rozciągający się w kierunku zachodnim, wzmocniony jest charakterystycznym trójkątnym skwerem w miejscu zaniku a właściwie likwidacji zachodniego przesmyku jeziornego i miejsca przeprawy komunikacyjnej do d. Chełmży.

Zabudowa śródmiejska ciągnie się do przejazdu kolejowego i zakręca w ulicę Dworcową.

Charakter miasta w tym rejonie jest odmienny - tworzony przez zabudowę o większej skali (przeważnie 3 kondygnacje). Budynki nie utrzymują zwartej linii zabudowy, często są wolno - stojące i mają charakter willowy (ul. Dąbrowskiego).

Z historyczno-architektonicznego punktu widzenia, zabudowa ta posiada wielokrotnie charakter rezydencjonalny i tworzy wartościowy zestaw składający się na miejscowy krajobraz kulturowy miasta.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej:

- budynek d. hotelu z restauracją i salą widowiskową "Concordia" z pocz. XX wieku, przy ul. Sikorskiego 47,
- magazyn d. odlewni żelaza z 1923 roku, przy ul. Dworcowej 22,
- budynki magazynowe z końca XIX wieku, przy ul. Paderwskiego 1/3,
- skwer, dawny Park Weldego z końca XIX wieku, w trójkącie ulic: Toruńskiej, Dąbrowskiego i Sikorskiego, obecnie Park Wilsona,
- Park Miejski i Bulwar 1000-lecia przy ul. Toruńskiej.

Zabudowa mieszkalna:

- przy ul. Dąbrowskiego,
- przy ul. Sikorskiego,
- przy ul. Dworcowej.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B3" ochrony konserwatorskiej, w całości,
- Strefą "OW" obserwacji archeologicznej, od granic starego miasta do linii ul. Dąbrowskiego,
- Strefą "E" ochrony ekspozycji starego miasta, ujmującej teren Parku przy ul. Toruńskiej,
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta, w całości.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- przywrócenie walorów kompozycyjnych przestrzeni kulturowej - m.in. tradycyjnego charakteru ciągu ulicy lub placu,
- utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych,
- uwzględnianie ustaleń i wytycznych konserwatorskich do wcześniejszych edycji planu zagospodarowania przestrzennego lub rewaloryzacji,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury.
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie komponowanych fragmentów (terenów) zieleni miejskiej w postaci zieleńców i skwerów jako wyposażenie miejskiej przestrzeni kulturowej,
- utrzymanie zespołów zieleni parkowej wraz z historycznym wyposażeniem terenu, z wyłączeniem lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie posiadających funkcji związanej z parkiem,
- utrzymanie historycznych alei, promenad spacerowych i przyrodniczych osi widokowych,
- utrzymanie historycznego charakteru brzegów zbiorników wodnych z odsunięciem ewentualnych inwestycji poza ogólnodostępny pas brzegowy. Zachowanie tradycyjnej zieleni nadbrzeżnej o znaczeniu krajobrazowo-kulturowym,

- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

Obszar 4.

a) Położenie:

Obejmuje pas terenu po zachodniej stronie ulicy Dworcowej, do przejazdu kolejowego raz tereny położone przy ulicy Polnej, do styku z obszarem 3.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe.

Obszar zdominowany jest obecnością dworca i urządzeń kolejowych.

Dworzec chełmżyński posiada pełny zestaw obiektów charakterystycznych dla kolei z końca XIX wieku na terenach Pomorza. Obok, przy ulicy Polnej, zachowały się domki mieszkalne kolejarzy. Klimat architektoniczno-przestrzenny tego zespołu wyodrębnia się z pośród innych obszarów kulturowych miasta.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej

- zespół zabudowań dworca kolejowego z 1904 roku, przy ul. Dworcowej,
- budynek odlewni żelaza z 1923 roku, przy ul. Ks. Piotra Skargi 14.

Zabudowa mieszkalna.

- przy ul. Dworcowej,
- przy ul. Polnej.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B4" ochrony konserwatorskiej, w całości,
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta wzdłuż pasa zabudowań kolejowych, przy ul. Dworcowej.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- stosowanie w przypadku wprowadzania zabudowy nowej - gabarytu średnio 3 kondygnacji,
- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- kształtowanie zabudowy dostosowanej charakterem do krajobrazu kulturowego otoczenia,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- zagospodarowanie terenu zielenią przestaniającą dysonansy przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- zachowanie historycznych obiektów i urządzeń kolejowych w dawnej formie architektonicznej, przy ewentualnej zmianie funkcji, właściwa adaptacja na cele usługowo-handlowe lub muzealne związane z koleją,
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych.

Obszar 5.

a) Położenie.

Teren położony w południowej części miasta, wzdłuż ulicy Kościuszki, po obu jej stronach, wyznaczony ulicą Głowackiego oraz odcinkiem ulicy Toruńskiej do jej zbiegu z ulicą Kościuszki i skwerem miejskim.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe.

Obszar określony jest w zasadzie biegiem ulicy Kościuszki - byłej drogi lokalnej do wsi Strzał. Droga ta nie posiadała dalszego biegu, gdyż obszar otoczony był z trzech stron akwenem Jeziora Chełmżyńskiego. W okresie przemysłowej rozbudowy miasta (koniec XIX wieku), powstała tu zabudowa mieszkalna typu czynszowego, będąca architektonicznym odpowiednikiem domów budowanych przy ul. Paderewskiego i Sienkiewicza (w obszarze 1). Tak samo i tu zabudowa nie przekraczała 1-2 kondygnacji i legitymowała się uboższym standardem budowlano-użytkowym. Podobnie detal ozdobny na fasadach domów był ubogi w formie, dlatego też charakter zabudowy czyni wrażenie architektury podmiejskiej. W sumie jest ona typowa dla tej dzielnicy i dla jej historycznego krajobrazu kulturowego.

Od strony północnej, przy zbiegu ulicy Kościuszki i Toruńskiej, spotyka się zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, związaną z lokowanymi tu zakładami (właściciele i administracja tartaków, składów etc.).

Na styku z terenami parkowymi, powstałymi w miejscu nieistniejącej odnogi jeziora przy ul. Toruńskiej, wybudowano w końcu XIX wieku Gazownię Miejską, której historyczne obiekty zachowały się. Krajobraz kulturowy obszaru to historyczne obiekty gospodarcze oraz zabudowa, w pojedynczych przypadkach o stosunkowo niezłej wartości historyczno-architektonicznej.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej:

- zespół budynków Gazowni Miejskiej z 1897 roku, przy ul. Toruńskiej,
- zespół zieleni (park leśny) na południowym brzegu Jeziora Chełmżyńskiego, vis a vis starego miasta (poza obszarem).

Zabudowa mieszkalna:

- budynki mieszkalne z 1900-1910r., przy ul. Głowackiego,
- budynki mieszkalne z pocz. XX wieku, przy ul. Kościuszki,
- budynki mieszkalne z przełomu XIX/XX wieku, przy ul. Toruńskiej.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B5" ochrony konserwatorskiej - w całości,
- Strefą "E" ochrony ekspozycji starego miasta, w pasie nadbrzeżnym jeziora, równoległe do ulicy Kościuszki,
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta - w całości.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie architektoniczno-urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy,
- przywrócenie walorów kompozycyjnych przestrzeni kulturowej - m.in. tradycyjnego charakteru ciągu ulicy lub placu,
- utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych,
- likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego.

- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury.
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie obiektów o historycznej architekturze przez zmianę funkcji na handlowo-usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc,
- zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonansy przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- utrzymanie tradycyjnych skupisk zieleni o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni leśnej i leśno-parkowej z występującymi charakterystycznymi elementami historycznego ukształtowania terenu,
- ochrona terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta,
- utrzymanie historycznego układu i przebiegu dróg oraz dawnych urządzeń drogowych,
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych.

Obszar 6.

a) Położenie.

Obejmuje tereny położone na zachód od przejazdu kolejowego, wzdłuż ulicy Bydgoskiej, z zabudową po obu jej stronach - do jej zbiegu z ulicą Stefana Wyszyńskiego.

b) Charakterystyka obszaru i wartości kulturowo-krajobrazowe.

Dominującym kompleksem architektoniczno-przestrzennym obszaru jest historyczny zespół zabudowy przemysłowej "Cukrowni Chełmża", powstałej w przeważającej większości w końcu XIX wieku (1882-1885). Ulica Bydgoska na tym odcinku wyposażona jest przeważnie w obiekty noszące charakter przemysłowo-gospodarczy, co określa typ krajobrazu miejskiego.

c) Ważniejsze obiekty o wartości kulturowej:

- zespół historycznych budynków przemysłowych "Cukrownia Chełmża" z 1882-1885 roku przy ulicy Bydgoskiej.

d) Strefy ochrony.

Obszar objęto następującymi strefami ochrony:

- Strefą "B6" ochrony konserwatorskiej - po obu stronach ulicy Bydgoskiej - na północy rozszerzonej zasięgiem historycznej zabudowy przemysłowej cukrowni,
- Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego miasta - w całości.

e) Kierunki ochrony.

Dla obszaru ustala się następujące kierunki ochrony:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- opracowanie architektoniczno-urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy.
- likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem,
- stosowanie właściwego dla cech kulturowych miasta (terenu), poziomu projektowania i zagospodarowania terenu, przy wprowadzaniu nowych form architektonicznych,
- dopuszczalne bardziej swobodne kształtowanie zabudowy, ze względu na niższe wymogi kulturowo-krajobrazowe i brak większych zastrzeżeń konserwatorskich,
- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji,

- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie obiektów o historycznej architekturze przez zmianę funkcji na handlowo-usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc.,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu zdokumentowania nawarstwień kulturowych.

2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego.

2.3.1. Funkcja i wielkość miasta.

Miasto Chełmża w strukturze powiatu toruńskiego pełnić będzie funkcję ośrodka miejskiego o znaczeniu ponadlokalnym.

Przewiduje się, że w przyszłości nastąpi zmiana głównej funkcji miasta z przemysłowo-usługowej na funkcję usługowo-przemysłową.

Analizując dotychczasowe trendy rozwoju demograficznego miasta Chełmży przyjmuje się docelową chłonność około 20 tys. mieszkańców.

Istniejące granice administracyjne miasta nie będą stanowiły bariery dla racjonalnego rozwoju przestrzennego miasta – patrz rysunek pt. Obszar funkcjonalny.

2.3.2. Jednostki strukturalne.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyodrębnić można następujące jednostki strukturalne (bilansowe) :

- A – Staromiejska /funkcja usługowo-mieszkaniowa/,
- B – Śródmiejska /funkcja mieszkalno-usługowa/,
- C – Zachodnia /funkcja gospodarczo-mieszkaniowa/,
- D – Kościuszki /funkcja mieszkaniowa/,
- E – Wschodnia /funkcja mieszkaniowa/,
- F – Chełmińskie Przedmieście /mieszkalno-gospodarcza/,
- G – Trakt /mieszkalno-gospodarcza/.

Podział miasta na jednostki strukturalne służyć ma lepszemu zrozumieniu jego funkcjonowania i powiązaniu poszczególnych obszarów miasta w jednorodny organizm.

W/w podziały na jednostki strukturalne winny być wykorzystane przy wyborze zasięgów obszarów przewidywanych do sporządzania planów miejscowych.

2.3.3. Obszary wyłączone z zabudowy.

Obszarami wyłączonymi z zabudowy są :

- tereny objęte ochroną środowiska przyrodniczego,
- tereny stanowiące system ekologiczny terenów otwartych systemu zieleni miejskiej.

Dla miasta Chełmży będą to następujące tereny :

- tereny obniżen ryńien pojeziornych Jeziora Chełmżyńskiego i Archidiakonka,
- tereny przykrawędziowe ryńien jeziornych wraz z zielenią,
- tereny leśne, parki, zieleńce, cmentarze, zieleń pocmentarna, ogrody działkowe(adaptowane),
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej /nieprzydatne do zainwestowania/.

2.3.4. Obszary przeznaczone pod zabudowę.

Pozostałe tereny po wyłączeniu z przestrzeni miejskiej obszarów wyłączonych z zabudowy stanowią istniejącą i potencjalną przestrzeń, która może być przeznaczona pod zabudowę czyli rozwój przestrzenny miasta. Obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w pierwszym rzędzie będą tereny w granicach obecnego zainwestowania, w ramach których dopuszcza się przekształcenia, rehabilitację oraz uzupełnienia zabudowy.

Pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią głównie grunty rolne (z wyłączeniem gruntów przewidzianych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

a) Tereny mieszkalnictwa.

Miasto Chełmża posiada sprzyjające warunki terenowe dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Postulowane w Studium tereny mieszkaniowe stanowią kontynuację terenów mieszkaniowych przyjętych w obowiązujących planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego (osiedle „Kościszki”, osiedle „Górna” i osiedle „Wyszyńskiego”).

Tereny te należy traktować jako obszary zabezpieczające potrzeby mieszkańców wspólnoty samorządowej, wyznaczone zgodnie z art. 6 ust. 4 pkt. 5a Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową uzupełniającą, której realizację wymuszą istniejące uwarunkowania.

Tereny te obejmują rejony ul. Trakt, ul. 3 Maja i ul. Chełmińskie Przedmieście.

Na terenach mieszkaniowych powinny być wyznaczone strefy objęte zakazem prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej.

Dominującą formą zabudowy na w/w obszarze miasta winna być zabudowa niska, do wysokości max. 3 kondygnacji, z przewagą zabudowy jednorodzinnej o zróżnicowanych formach zabudowy.

b) Tereny aktywizacji gospodarczej.

Tereny aktywizacji gospodarczej obejmują różnorodną działalność gospodarczą jak : przemysł, składy, drobna wytwórczość, zakłady rzemieślnicze, obiekty obsługi i produkcji gospodarki rolniczej, stacje paliw itp.

Dla rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej na obszarze miasta Chełmża występują ograniczone możliwości terenowe.

Nowe tereny winny być kontynuacją i rozwinięciem istniejących terenów przemysłowo – składowych. Tereny takie znajdują się przy ul. Bydgoskiej (po stronie Cukrowni Chełmża S.A.), przy ul. Dworcowej oraz przy linii kolejowej na zapleczu zakładu „Izolacja” S.A., a linią kolejową. Znaczne możliwości dla lokalizacji obiektów aktywizacji gospodarczej występują przy ul. Trakt.

Najkorzystniejsze tereny dla lokalizacji obiektów aktywizacji gospodarczej występują poza granicami miasta Chełmża wzdłuż drogi międzyregionalnej nr 1 i przy drodze wojewódzkiej do wsi Grzywna na gruntach gminy Chełmża.

c) Tereny usługowe.

Przyjmuje się zachowanie istniejącego ogólnomiejskiego ośrodka usługowego na obszarze śródmieścia miasta Chełmża i zakłada się jego modernizację i przekształcenia w kierunku podniesienia standardu świadczonych usług i rozszerzenia jego programu usługowego.

Na nowych terenach mieszkaniowych należy przewidzieć niezbędny zakres usług podstawowych, bilansowany w danej jednostce strukturalnej, lokalizowanych głównie w osiedlowych ośrodkach usługowych, na terenach powstających osiedli mieszkaniowych.

W ramach usług ponadpodstawowych dla miasta Chełmża przewiduje się utworzenie Miejskiego Ośrodka Sportowo - Rekreacyjnego nad Jeziorem Chełmżyńskim (ul. 3 Maja).

d) Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Obszary zabudowy historycznej Starego Miasta wraz z przyległymi terenami dzielnicy śródmiejskiej należy uznać za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji. Na obszarze tym należy zachować historyczny układ urbanistyczny, obiekty zabytkowe oraz pozostałe obiekty o wartościach kulturowych.

2.3.5. Obszary wyznaczone do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze miasta.

Na terenie miasta polityka przestrzenna państwa w zakresie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych realizowana będzie głównie przez :

- a) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z obowiązujących ustaw (o ochronie i kształtowaniu środowiska przyrodniczego, o ochronie dóbr kultury, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody) należą tu m.in. pomnik przyrody, tereny lasów i zadrzewień, tereny wyłączone z zabudowy, ochrona wód podziemnych i powierzchniowych,
- b) modernizację układu komunikacyjnego na ciągach dróg wojewódzkich, polegającą na poszerzeniu pasów drogowych oraz realizacji obwodnicy północnej /droga nr 551/,
- c) modernizację linii kolejowej Toruń - Malbork (budowa drugiego torowiska),
- d) przebiegu przez miasto ponadlokalnych urządzeń infrastruktury technicznej: linii 110 kV, kabli telekomunikacyjnych międzymiastowych, gazociągów wysokiego ciśnienia itp.,
- e) zapewnienie możliwości retencjonowania wód powierzchniowych na cele rolnicze,
- f) wyznaczenie obszarów ochronnych miejskiego ujęcia wody,
- g) zapewnienie obszarów dla zorganizowania wypoczynku sobotnio-niedzielnego,
- h) rozwój dróg rowerowych.

2.3.6. Potrzeby terenowe rozwoju przestrzennego miasta.

a) Tereny mieszkalnictwa.

W założeniach docelowej prognozy mieszkaniowej przyjęto rozgęszczenie istniejących zasobów mieszkaniowych w wysokości ok. 20% (chłonność istniejących zasobów wynosi $15\ 400 \times 0,8 = 12\ 300$ mieszkańców). Część zasobów mieszkaniowych Śródmieścia, szczególnie partery domów mieszkalnych, postuluje się przekształcić na cele usługowe. Nastąpi zasadnicza zmiana formy przyszłej zabudowy mieszkaniowej, przyjmuje się że ok. 20% będzie stanowiła zabudowa wielorodzinna, a pozostałe ok. 80% zabudowa jednorodzinna.

Wg powyższych założeń, orientacyjne zapotrzebowanie nowych terenów mieszkaniowych wyniesie :

- zabudowa wielorodzinna (do wysokości 3 kondygnacji) - $1400\text{mk} : 150\text{mk/ha} = 10,0\ \text{ha}$
- zabudowa jednorodzinna - $6300\text{mk} : 60\text{mk/ha} = 100,0\ \text{ha}$

Możliwość pozyskania nowych terenów mieszkaniowych :

- osiedle „Kościuszki” - 60,0 ha,
- osiedle „Górna” - 14,0 ha,
- osiedle „Wyszyńskiego” - 26,0 ha.

W bilansie terenów mieszkaniowych nie uwzględniono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Trakt , zabudowy uzupełniającej tzw. plombowej na całym obszarze miasta, oraz terenów budowlanych już przeznaczonych pod zabudowę, a dotychczas niezabudowanych, które będą stanowiły rezerwę docelową.

Z w/w bilansu terenów mieszkaniowych wynika, że miasto posiada niezbędne tereny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

b) Tereny usługowe.

Zapotrzebowanie terenów pod usługi podstawowe :

- szkoła podstawowa, pow. terenu 2,0 ha,
- gimnazjum, pow. terenu 1,5 ha,
- osiedlowe ośrodki usługowe „Kościuszki”, „Górna” i „Wyszyńskiego”, pow. 1,5 ha,
- przedszkola o pow. 0,5 ha /wg zapotrzebowania/,
- żłobki o pow. 0,5 ha /wg zapotrzebowania/.

Zapotrzebowanie terenów pod usługi ponadpodstawowe :

Ponadpodstawowe urządzenia usługowe /służą zaspokajaniu potrzeb stałych, a nie codziennych/ :

- miejski ośrodek sportowo-rekreacyjny (rozbudowa istniejącego ośrodka sportowego przy ul. 3 Maja) pow. ok. 14,0 ha,
- cmentarz komunalny : lokalizacja poza granicami miasta na gruntach wsi Nowa Chełmża gmina Chełmża, pow. 6,9 ha,
- rezerwa na usługi ogólnomiejskie ok. 0,5 ha (dot. obszaru centrum miasta i proj. osiedlowych ośrodków usługowych),
- targowisko miejskie, wg zapotrzebowania, pow. ok. 1,0 ha,
- tereny zieleni publicznej , promenada wokół brzegów Jeziora Chełmżyńskiego,
- usługi turystyczne : hotel turystyczny, zajazd itp. wg zapotrzebowania, pow. ok. 1,0 -2,0 ha.

c) Tereny działalności gospodarczej.

Miasto posiada ograniczone możliwości lokalizacji terenów korzystnych dla rozwoju funkcji gospodarczych, ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe i funkcjonalne.

Potencjalne obszary dla rozwoju działalności produkcyjnej, stanowią tereny :

- ul. Bydgoskiej (obok Cukrowni) o pow. ok. 5,0 ha,
- ul. Bydgoskiej i ul. Toruńskiej, a linią kolejową o pow. ok. 12,0 ha (tereny wymagają melioracji),
- ul. Chełmińskie Przedmieście o pow. ok. 4,0 ha,
- ul. Trakt w kierunku do wsi Skąpe o pow. ok. 20,0 ha.

Miasto będzie odczuwać w przyszłości brak terenów dla rozwoju funkcji gospodarczych.

d) Tereny komunikacji.

W celu poprawy funkcjonowania istniejącego podstawowego układu komunikacji drogowej w mieście przewiduje się :

- poszerzenie istniejących pasów drogowych w miarę możliwości terenowych i technicznych do szerokości zbliżonych do normatywnych /Normatywu Projektowania Ulic w Mieście/,
- zarezerwowanie terenu dla przeprowadzenia projektowanej obwodnicy północnej na ciągu drogi wojewódzkiej nr 551 z wiaduktem nad linią kolejową,
- zarezerwowanie terenu dla przeprowadzenia drogi powiatowej po śladzie ul. Frelichowskiego, do skrzyżowania z drogą do Mirakowa,
- modernizację i rozbudowę komunikacji drogowej układu obsługującego.

2.3.7. Przekształcenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Obecnie tereny upraw polowych stanowią potencjalne obszary dla rozwoju terenowego /przestrzennego/ miasta Chełmża.

Jednak ze względu na istniejące uwarunkowania fizjograficzno-przestrzenne docelowo pozostaną niewielkie enklawy terenów rolniczych w użytkowaniu rolniczym.

Będą to użytki zielone, oraz tereny przylegające do użytków zielonych w miejscach o utrudnionej dostępności i mało atrakcyjnych dla ewentualnej zabudowy. Tereny rolne będą wykorzystywane do prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej głównie w rejonie ul. Trakt. Wzbogacenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowiąc będą ogrody działkowe, które będą pełnić również funkcję rekreacyjną.

2.3.8. Problemy stykowe.

Miasto Chełmża graniczy z terenami gminy Chełmża, gdzie na styku występują różnorodne wzajemne powiązania :

a) w sferze ekologicznej – główne powiązanie stanowi ciąg ekologiczny jakim jest rynna Jeziora Chełmżyńskiego przecinająca miasto z północnego-zachodu na południowy-wschód o znaczeniu ponadlokalnym, oraz równoleżnikowe obniżenie ciągnące się z kierunku Zelgna do Jeziora Archidiakonka.

Problematyka ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w mieście winna być rozwiązywana kompleksowo przy udziale samorządu gminy Chełmża.

b) w sferze gospodarczej – zasadnicze powiązania z terenami przyległymi wynikają z istniejącego układu komunikacji drogowej i kolejowej (główne drogi zbiegają się w mieście). Powiązania z terenami przyległymi występują w zakresie głównych dostawców elementów infrastruktury technicznej (zasilanie w energię elektryczną, gaz, linie telekomunikacyjne, melioracje itp.).

Miasto pełni funkcję ponadlokalnego ośrodka gospodarczego, głównie za sprawą dobrze rozwiniętego przemysłu rolno-spożywczego /Cukrownia Chełmża S.A./ . W mieście znajdują się też obiekty związane z obsługą rolnictwa dla potrzeb terenów sąsiednich.

Przykładem wspólnego działania dla dobra mieszkańców miasta i gmin sąsiednich jest obecne składowisko nieczystości stałych we wsi Kamionki Duże gmina Łysomice, którego rozbudowa nastąpi na tereny gminy Kowalewo Pomorskie, oraz lokalizacja nowego cmentarza komunalnego dla miasta i gminy Chełmża na terenie wsi Nowa Chełmża, gmina Chełmża.

c) w sferze społecznej – miasto pełni funkcje ośrodka ponadlokalnego w zakresie dostępu ludności gmin sąsiednich do urządzeń usługowych znajdujących się na terenie miasta jak : kultura, sport, oświata, zdrowie, opieka społeczna itp.

Problematyka zagospodarowania turystycznego Jeziora Chełmżyńskiego, oraz jego ochrony, musi być rozwiązywana przy udziale samorządów lokalnych miasta i gminy Chełmża.

2.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

2.4.1. Zaopatrzenie w wodę.

W celu ochrony ujęcia wód przed skażeniem wód podziemnych, wymagane jest ustanowienie strefy ochrony pośredniej ujęcia. Aktualnie wykonano projekt ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęcia, który wymaga prawnego ustanowienia strefy.

Do wyznaczenia w/w strefy zobowiązany jest inwestor – Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

Dla istniejącego ujęcia wody przyjęto że, ze względu na czas przesączania wody z powierzchni terenu do filtra jest dłuższy niż 30 dni, a więc zapewniający ochronę ujęcia przed zagrożeniem skażenia bakteriologicznym - postuluje się ustanowienie wyłącznie obszaru ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody. Istniejące ujęcie wody oraz system sieci wodociągowej wymagają stałej modernizacji i konserwacji, m.in. remontu wymaga zbiornik wieżowy przy ul. Paderewskiego.

2.4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Głównym zadaniem jest budowa systemu rozdzielczego kanalizacji sanitarnej.

W celu uporządkowania gospodarki ściekowej na obszarze miasta, przewiduje się :

- odbudowę kanału sanitarnego od przepompowni przy ul. Polnej do ul. Sikorskiego i dalej do ul. Kościuszki,
 - budowę kolektora sanitarnego w ul. Wyszyńskiego i ul. Sikorskiego,
 - budowę kolektora sanitarnego w ul. 3 Maja,
 - budowę kolektora sanitarnego w ul. Trakt,
 - budowę kolektora sanitarnego w ul. Chełmińskie Przedmieście,
 - odbudowę kanału sanitarnego w ul. Bulwar 1000-lecia pomiędzy ul. Łazienną i ul. Toruńską.
- Przewiduje się również konieczność budowy nowych przepompowni ścieków, m.in. w rejonie osiedla „Kościuszki” i osiedla „Wyszyńskiego”.

2.4.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

Przewiduje się budowę rozdzielczego systemu grawitacyjnego kanalizacji deszczowej, który będzie zbierał wody opadowe z trzech odrębnych wododziałów.

Na wylotach winny być wykonane zbiorniki retencyjne i odpowiednie urządzenia oczyszczające ścieki przed zrzutem do odbiorników naturalnych.

Kolektory deszczowe należy realizować równoległe z budową kolektorów sanitarnych.

Głównym zadaniem będzie realizacja kolektora deszczowego poniżej Starego Miasta od strony Jeziora Chełmżyńskiego.

2.4.4. Zasilanie w energię elektryczną.

W celu zapewnienia prawidłowego zasilania energetycznego miasta wymagane jest wykonanie drugostronnego zasilania linią elektroenergetyczną napowietrzną 110kV relacji GPZ „Unisław” (zasilanie z GPZ „Przysiek”) – GPZ „Chełmża”. Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych przewiduje się strefę uciążliwości 20 m od osi linii po obu jej stronach. Istniejący układ sieci średniego napięcia wymaga modernizacji i rozbudowy m.in. wymiany linii napowietrznych na linie kablowe podziemne oraz modernizację i budowę stacji transformatorowych typu wewnętrznego.

Ze względów krajobrazowych postuluje się likwidację istniejącej linii napowietrznej 15 kV, przechodzącej przez Jezioro Chełmżyńskie.

2.4.5. Zaopatrzenie w gaz.

Istniejący system gazowniczy w mieście pokrywa aktualne i przyszłe potrzeby mieszkańców miasta zamieszkałych na obszarach zwartej zabudowy.

Przewiduje się dalszą rozbudowę systemu gazowniczego niskiego ciśnienia na obszarach rozwoju przestrzennego miasta, oraz związaną z tym potrzebę budowy stacji redukcyjnych drugiego stopnia.

2.4.6. Zaopatrzenie w ciepło.

Przewiduje się modernizację sieci ciepłowniczej wg opracowanego programu, który obejmuje m.in. modernizację źródeł ciepła pod kątem eliminacji nie ekologicznego opalania paliwem stałym, modernizację sieci ciepłowniczych oraz rozbudowę systemu w oparciu o lokalne źródła ciepła.

2.4.7. Obsługa telekomunikacyjna.

Dla potrzeb łączności międzymiastowej planuje się ułożenie kabla światłowodowego relacji Chełmża – Chełmno.

Na lokalnym rynku pojawił się drugi inwestor /operator/ Netia – Telekom, który zamierza objąć zasięgiem obszar miasta.

2.4.8. Składowanie odpadów stałych.

W zakresie gromadzenia odpadów stałych przewiduje się składowanie odpadów w oparciu o istniejące składowisko we wsi Kamionki Duże gm. Łysomice (II etap rozbudowy składowiska - na gruntach wsi Nowy Dwór gm. Kowalewo Pomorskie).

Docelowa wielkość składowiska odpadów, jako inwestycja finansowana przez zespół sąsiednich gmin, zaspokoi potrzeby miasta Chełmża na przestrzeni kilkudziesięciu lat.

2.5. Kierunki rozwoju komunikacji.

2.5.1. Komunikacja drogowa.

Adaptuje się istniejący system komunikacji drogowej i przewiduje się jego modernizację i rozbudowę.

Głównym celem przekształceń istniejącego układu drogowego jest ograniczenie ruchu tranzytowego na obszarze Starego Miasta i Śródmieścia. W tym celu postuluje się wprowadzenie obwodnicy dla drogi wojewódzkiej nr 551, poprowadzonej po śladzie ul. Chełmińskie Przedmieście, do ul. Bydgoskiej z wiaduktem nad torami kolejowymi.

Trasa obwodnicy przebiega przez obszar miasta i gminy Chełmża, realizacja inwestycji ze środków wojewódzkich.

Drugą propozycję usprawnienia układu drogowego na kierunku wschód - zachód jest postulat połączenia drogi powiatowej biegnącej z Mirakowa z ulicą Frelichowskiego, inwestycja wspólna miasta i gminy Chełmża.

2.5.2. Komunikacja kolejowa.

Przewiduje się potrzebę budowy drugiego torowiska dla istniejącej linii kolejowej jednotorowej Toruń – Grudziądz – Malbork.

Linie Bydgoszcz – Chełmża adaptuje się jak w stanie obecnym, odcinek linii kolejowej Chełmża – Brodnica, aktualnie wyłączony jest z eksploatacji.

2.5.3. Szlaki turystyczne.

Adaptuje się istniejące szlaki turystyczne piesze, niebieski i żółty.

2.5.4. Ścieżki rowerowe.

Postuluje się urządzenia wspólne z gminą Chełmża systemu ścieżek rowerowych wychodzących z miasta :

- trasa pierwsza: wokół Jeziora Chełmżyńskiego (możliwość wykorzystania nieczynnego torowiska kolejowego),
- trasa druga: do Mełna po śladzie nieczynnego torowiska kolejowego.

2.6. Gospodarka nieruchomościami.

Samorząd gminy zobowiązany jest do prowadzenia odpowiedniej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami, której podstawą tworzenia jest m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt scalania lub wymiany gruntów uwzględnia również ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Polega on na przeznaczeniu gruntów na konkretne cele inwestycyjne poprzez doprowadzenie do uregulowania spraw własnościowych, polegających na: przeprowadzeniu komasacji, wymiany, sprzedaży bądź zakupu odpowiednich terenów.

Tak przygotowane tereny mogą być przeznaczone na cele publiczne mieszkańców miasta, bądź stanowić ofertę i następnie sprzedane, wydzierżawione lub wymienione w postaci aportu do spółki. Podstawową czynnością jest rozpoznanie posiadanych aktualnie gruntów skomunalizowanych na terenie miasta.

Analizując rozmieszczenie tych gruntów na planie miasta można formować pewne wnioski, co do ich dalszego racjonalnego wykorzystania, przez prowadzenie odpowiedniej polityki terenami. Taka forma działania może stanowić również poważne źródło dochodów gminy. Największy kompleks gruntów skomunalizowanych w mieście znajduje się w rejonie ul. Kościuszki.

Na obszarach skomunalizowanych miasto może prowadzić zorganizowany system działalności inwestycyjnej oraz lokalizować obiekty przeznaczone na cele publiczne.

Przykładem potrzeby tworzenia zasobów gruntów skomunalizowanych mogą być tereny publiczne jak: usługi ogólnomiejskie, oświata, kultura, sport, wypoczynek sobotnio-niedzielny, tereny zieleni, komunikacja itp.

3. SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

3.1. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

W związku z zapisem ustawy o ochronie dóbr kultury, obowiązek sporządzenia miejscowych planów obejmuje obszar Starego Miasta.

3.2. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązujące ze względu na istniejące uwarunkowania.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są narzędziem polityki przestrzennej miasta. W oparciu o priorytety rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, oraz uwarunkowania przestrzenne określone w niniejszym Studium wymagane jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów :

- a/ terenów wyłączonych z zabudowy - zapewniające ochronę obszarów cennych przyrodniczo /plan stanowić będzie podstawę do odmowy zabudowy chronionego terenu/,
- b/ podstawowego układu komunikacyjnego /w tym tereny rezerwowane dla przebiegu obwodnicy/,
- c/ zespołu śródmiejskiego,
- d/ osiedla „Wyszyńskiego”,
- e/ osiedla „Kościuszki”,
- f/ osiedla „Górna”,
- g/ funkcji gospodarczych w rejonie ul. Dworcowej,
- h/ funkcji gospodarczych w rejonie ul. Bydgoskiej i ul. Toruńskiej,
- i/ miejskiego ośrodka sportowo-rekreacyjnego, w rejonie ul. 3 Maja,
- j/ funkcji osadniczych rejonu ul. Trakt.

W/w plany winny uwzględniać m.in. : lokalne uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zasady uzbrojenia terenu, wskaźniki zabudowy oraz prawidłowe powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami przyległymi.

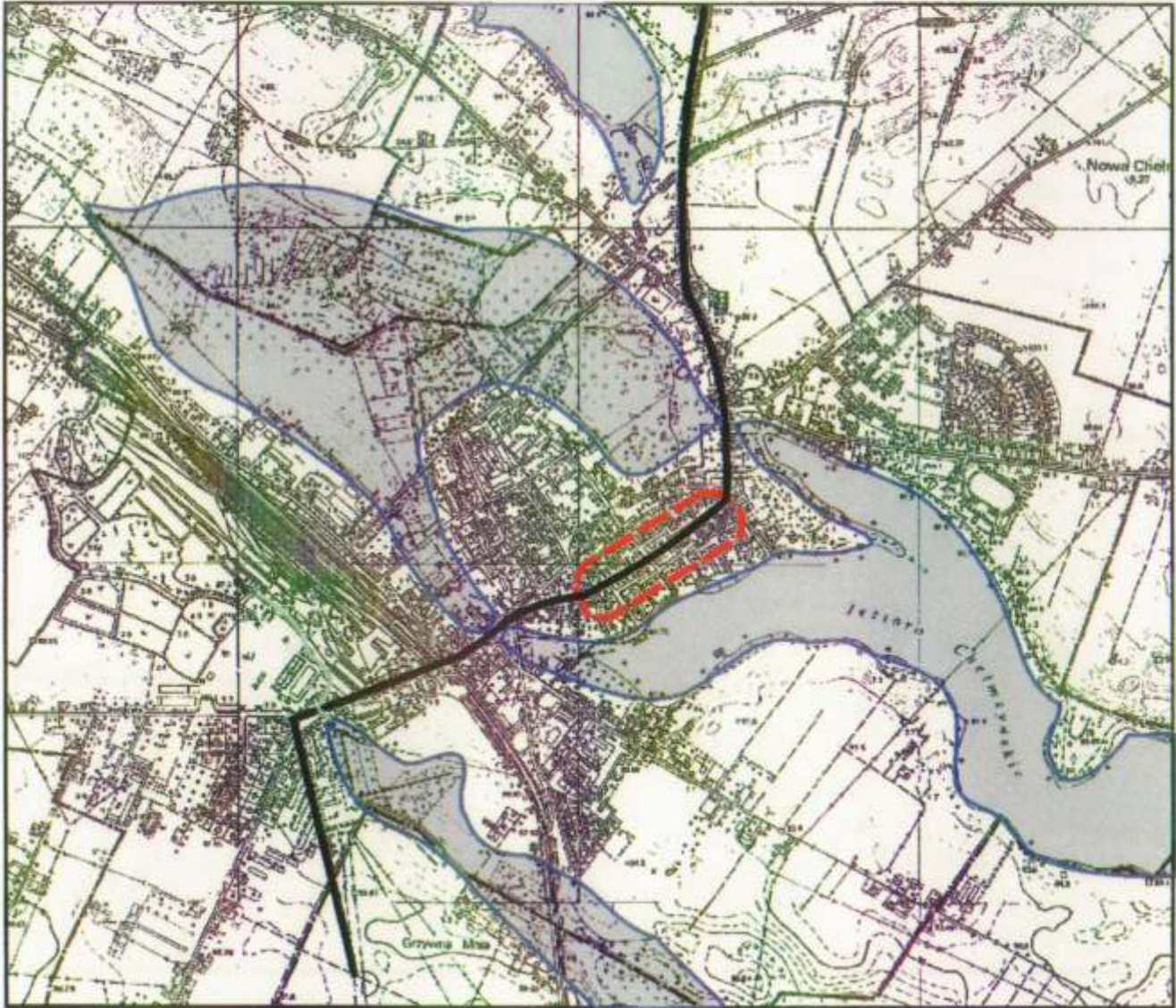
Obszary wskazane do sporządzania planów miejscowych, nie wyczerpują problematyki przestrzennej w zakresie planów miejscowych, w sytuacji kiedy istniejące uwarunkowania będą wywoływać potrzebę sporządzania planu, Zarząd Miasta może przystąpić do jego sporządzania.

Również, jeżeli potrzeba sporządzania planu wyniknie z przepisu szczególnego, Zarząd Miasta może przystąpić do jego sporządzania.

Przewodniczący
ZARZĄDU MIASTA CHEŁMŻA

Jerzy Czerwiński

CHEŁMŹA (ŁOZA)



Hipotetyczny układ przedlokacyjny
- przed 1251 r.

o z n a c z e n i a



dawny układ wód jeziornych



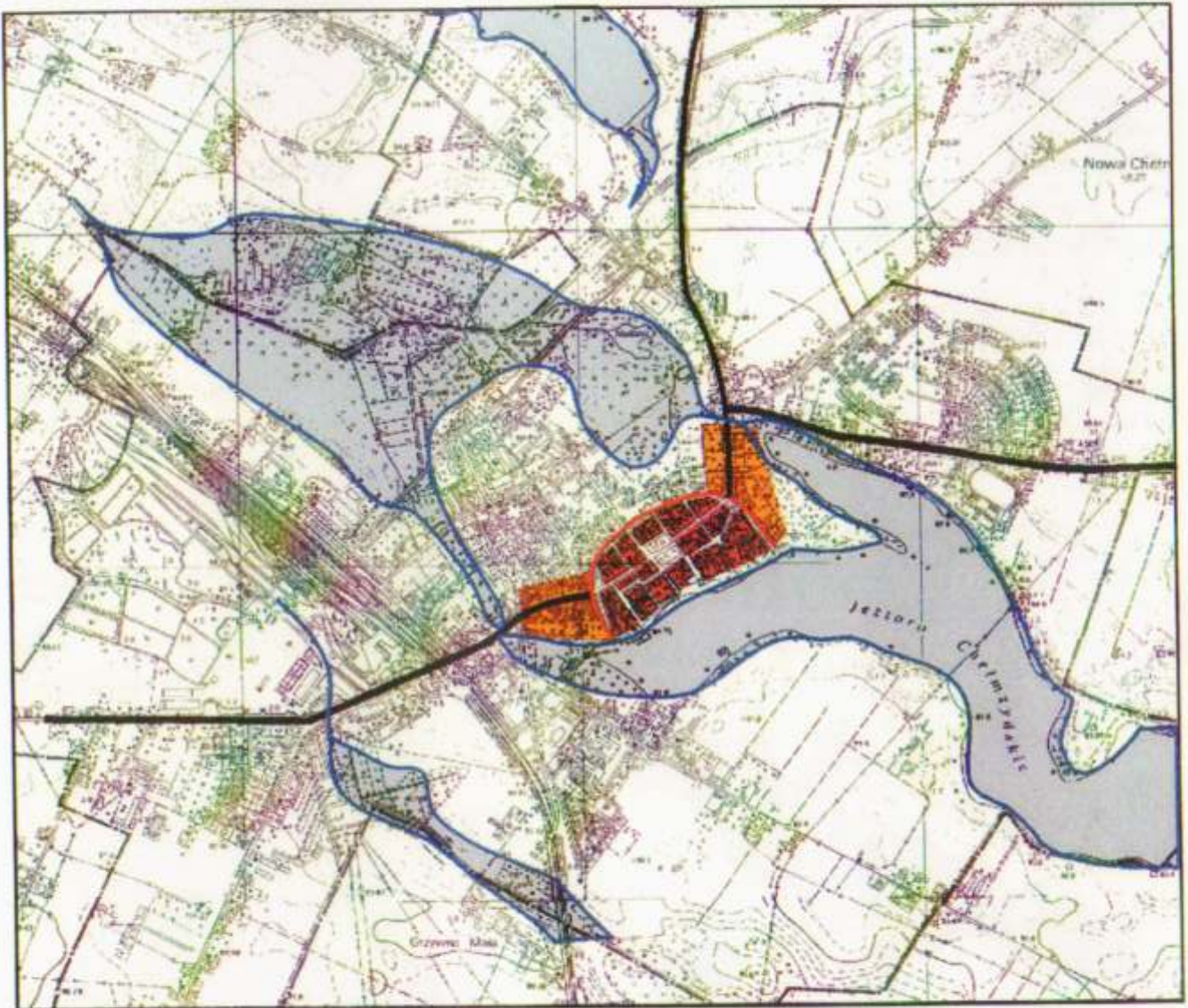
przedlokacyjna, wiejska
jednostka osadnicza



historyczny trakt
komunikacyjny
/ Toruń- Grudziądz/

opracował mgr Jan Zobołowicz

CHEŁMŹA



układ średniowieczny - po 1251 r.

o z n a c z e n i a

-  dawny układ wód jeziornych
-  średniowieczne miasto lokacyjne
-  przedmieścia :
TORUNSKIE I CHEŁMIŃSKIE
-  historyczny układ dróg

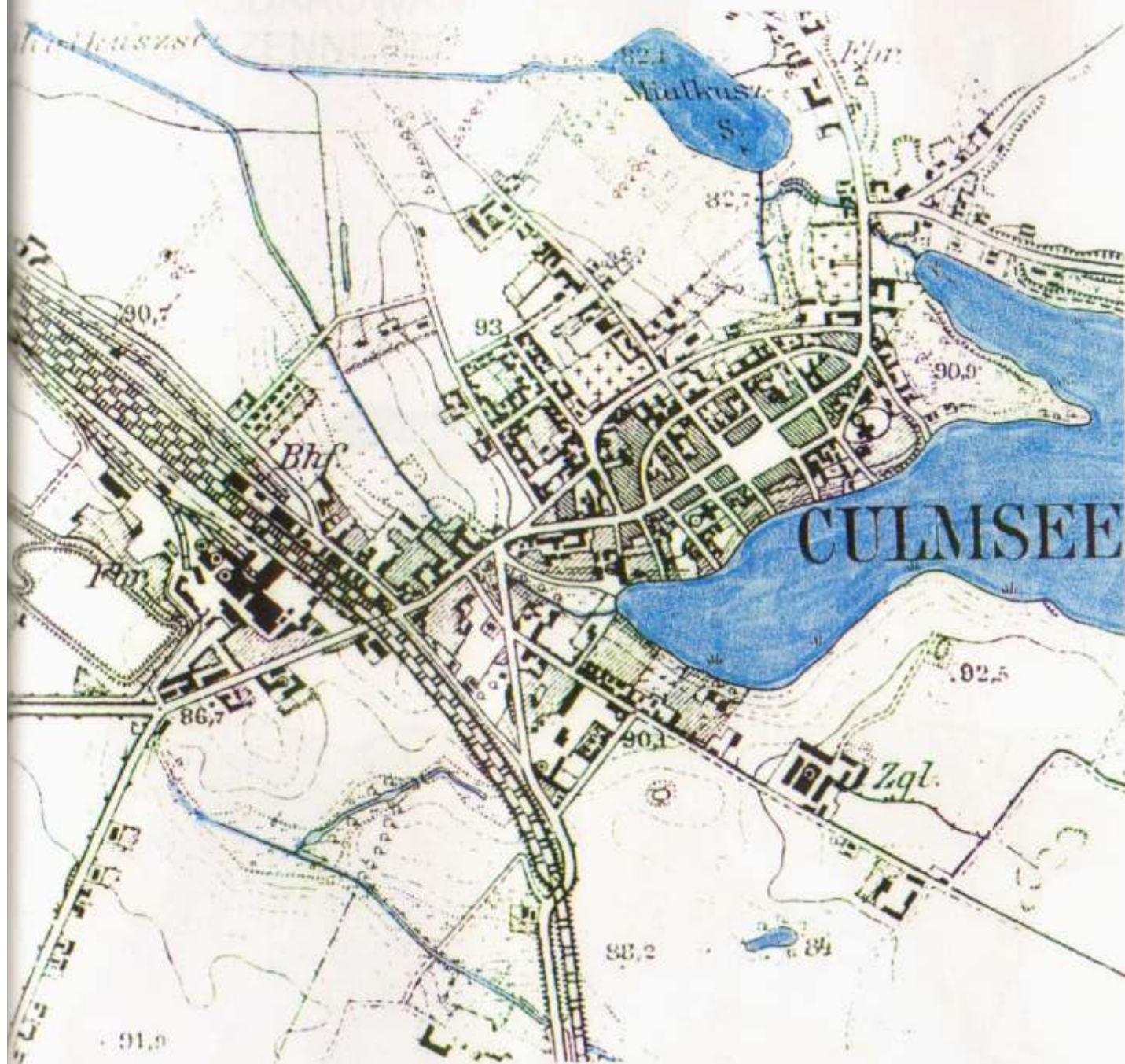
opracował mgr Jan Zobołowicz

CHEŁMŹA



Mapa wg Atlasu Schroettera k. 43, stan 1797-1802r.

CHEŁMŹA skala 1 : 25 000



Mapa topograficzna /Culmsee/, Wyd. 1909r. Instytut Geofizyki UMK, sygn. Culmsee 2877.

CHEŁMŹA 1: 20000

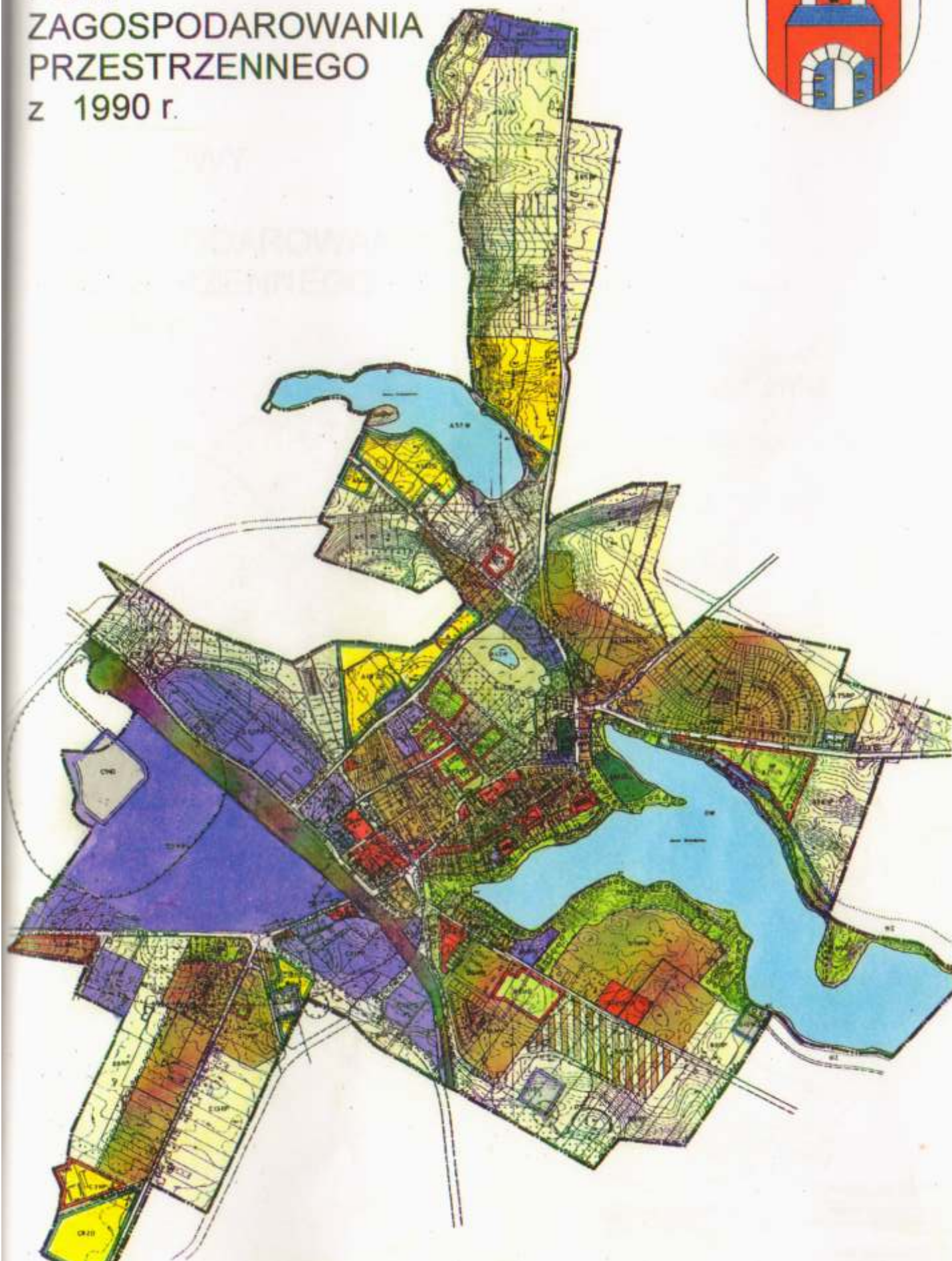
MIEJSCOWY

PLAN

ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

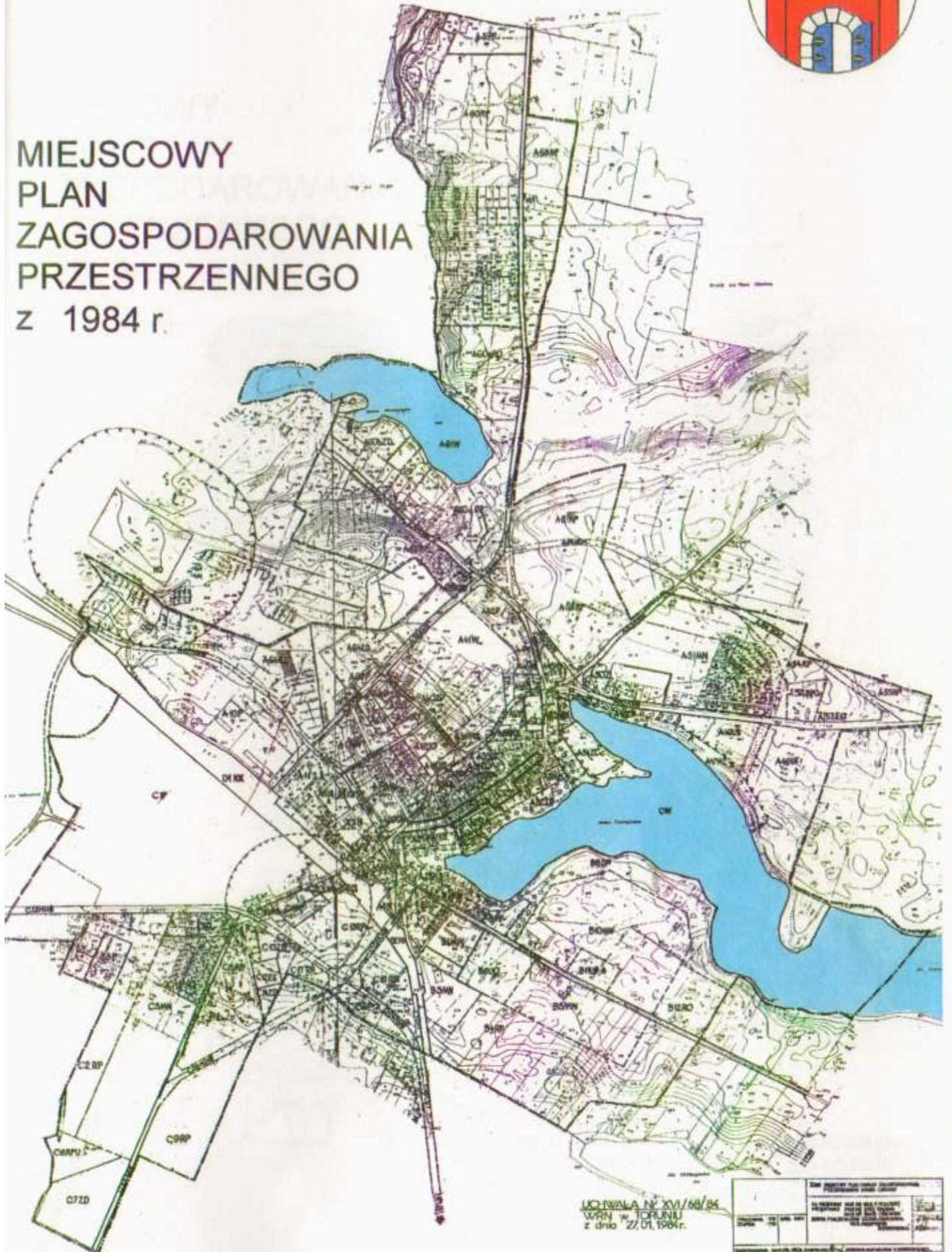
z 1990 r.



CHEŁMŻA 1: 20000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO z 1984 r.



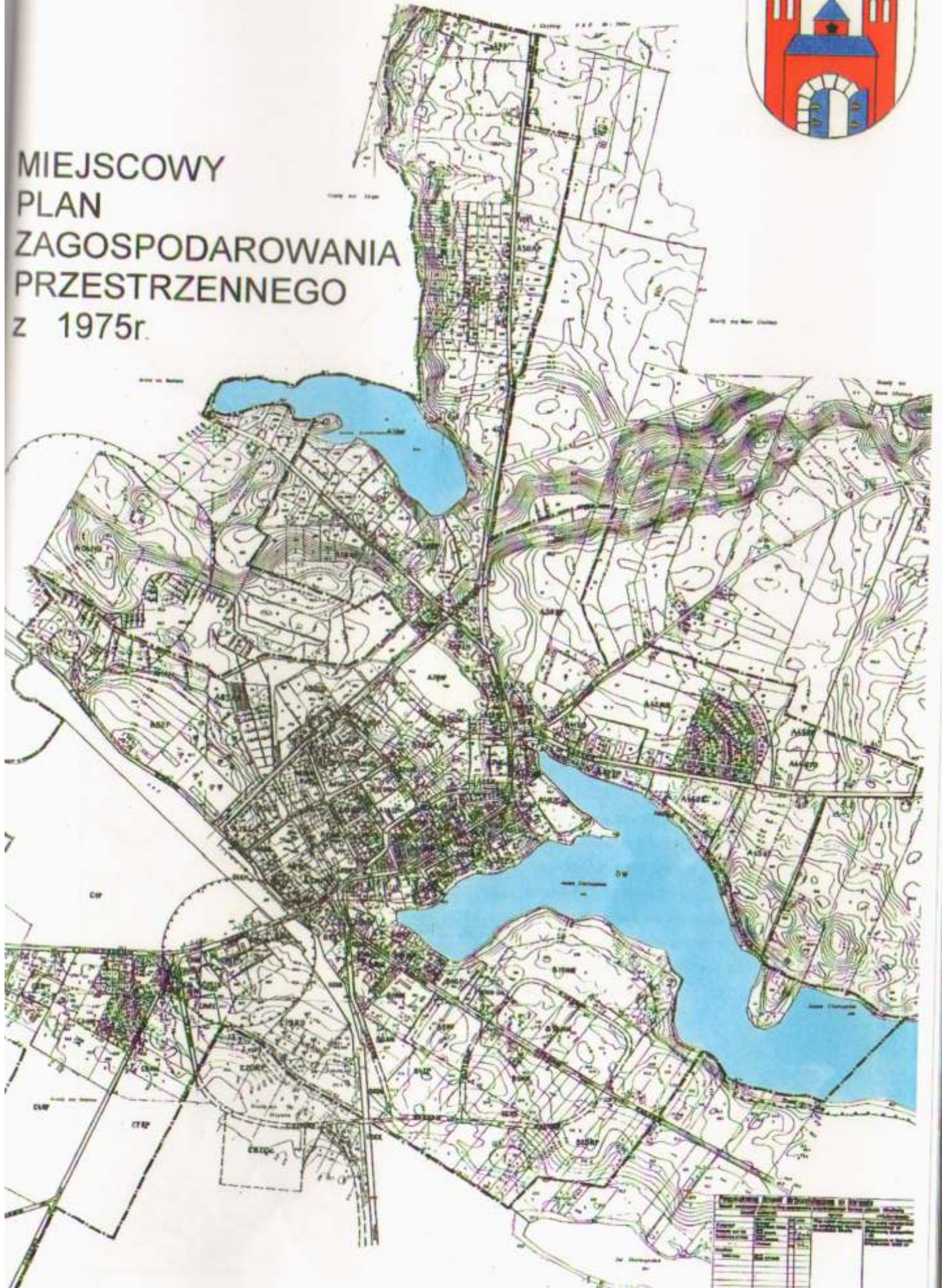
UCHWAŁA NR XVII/66/84
WRN w TORUNIU
z dnia 27/01/1984r.

Dane projektowe i techniczne	
Skala	1:20000
Wielkość formatu	A3
Wielkość arkusza	210x297
Wielkość linii	0,2-0,4
Wielkość czcionki	8-12
Wielkość znaków	4-6
Wielkość symboli	4-6
Wielkość linii	0,2-0,4
Wielkość czcionki	8-12
Wielkość znaków	4-6
Wielkość symboli	4-6

CHEŁMŹA 1: 20000







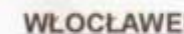

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO z 1975r.



WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO - POMORSKIE

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY



-  granica województwa
-  granica powiatów
-  granica gmin
-  **BYDGOSZCZ** siedziba Wojewody
-  **TORUŃ** siedziba Wojewódzkiego Sejmiku Samorządowego
-  **WŁOCŁAWEK** siedziba powiatu grodzkiego i ziemskiego
-  **ZNIN** powiat ziemski
-  **LUBICZ** gmina

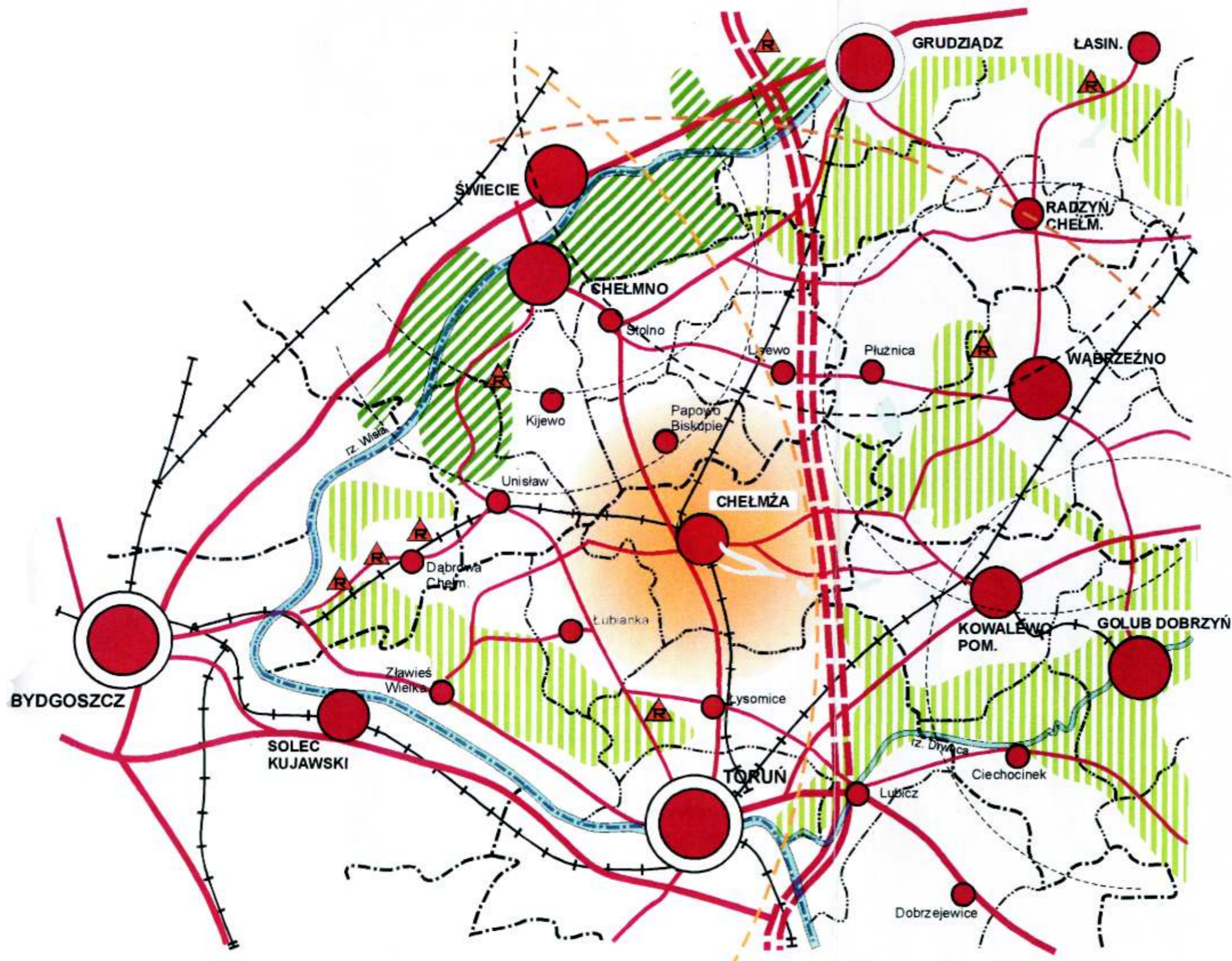


CHEŁMŹA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CHEŁMŹA NA TLE REGIONU

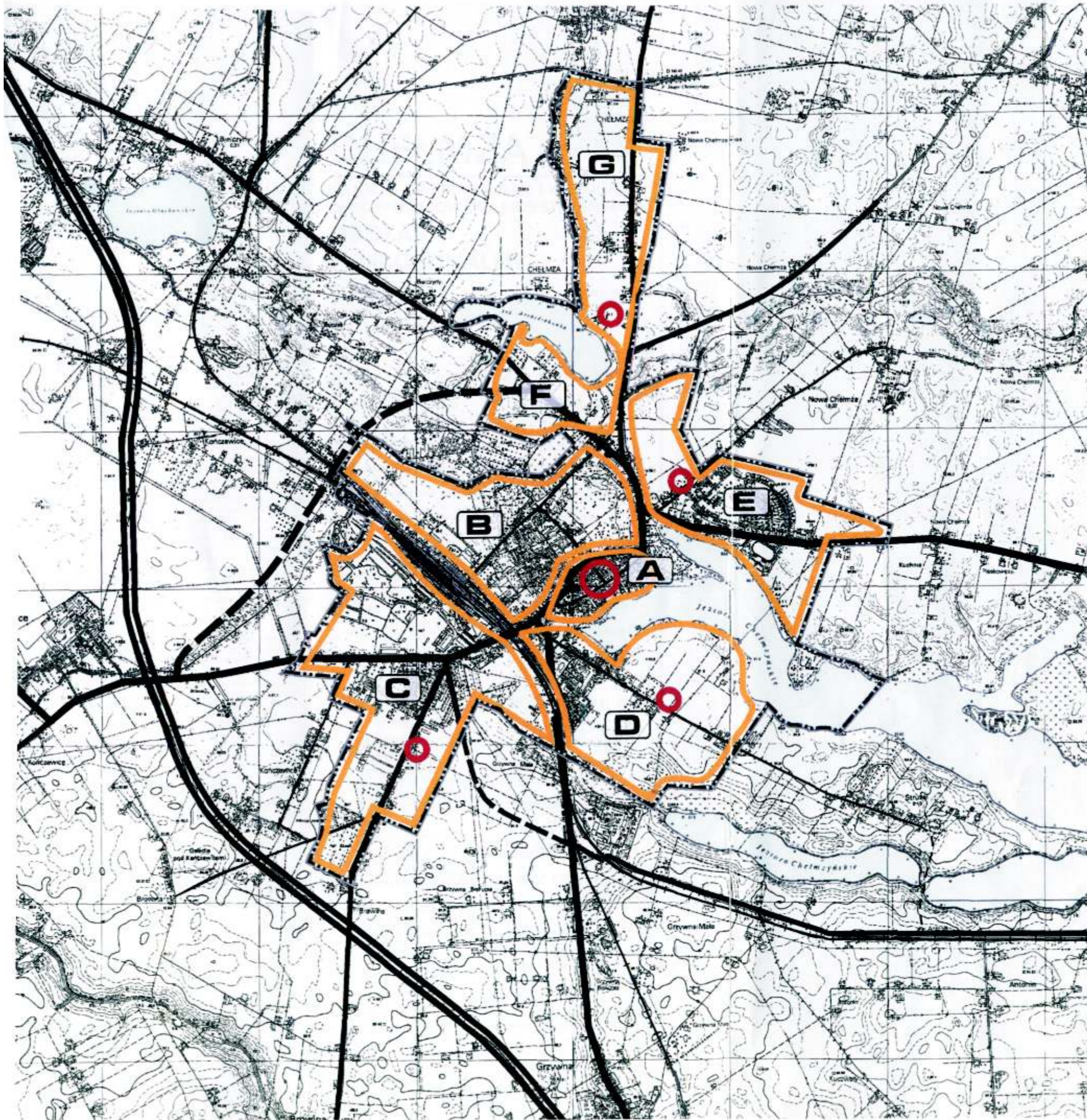
SKALA 1 : 300 000



o z n a c z e n i a

- granice powiatów
- granice gmin
- autostrada A-1
- drogi ekspresowe
- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie
- linie kolejowe
- wody powierzchniowe
- parki krajobrazowe
- obszary chronionego krajobrazu
- rezerваты przyrody

- SIEĆ OSADNICZA**
- ośrodki krajowe
 - ośrodki ponadregionalne
 - ośrodki okręgowé
 - ośrodki ponadlokalne
 - ośrodki lokalne






CHEŁMŻA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

JEDNOSTKI
STRUKTURALNE

SKALA 1 : 25 000

o z n a c z e n i a

-  centrum miasta
-  ośrodki usługowe-osiedlowe
-  układ komunikacji

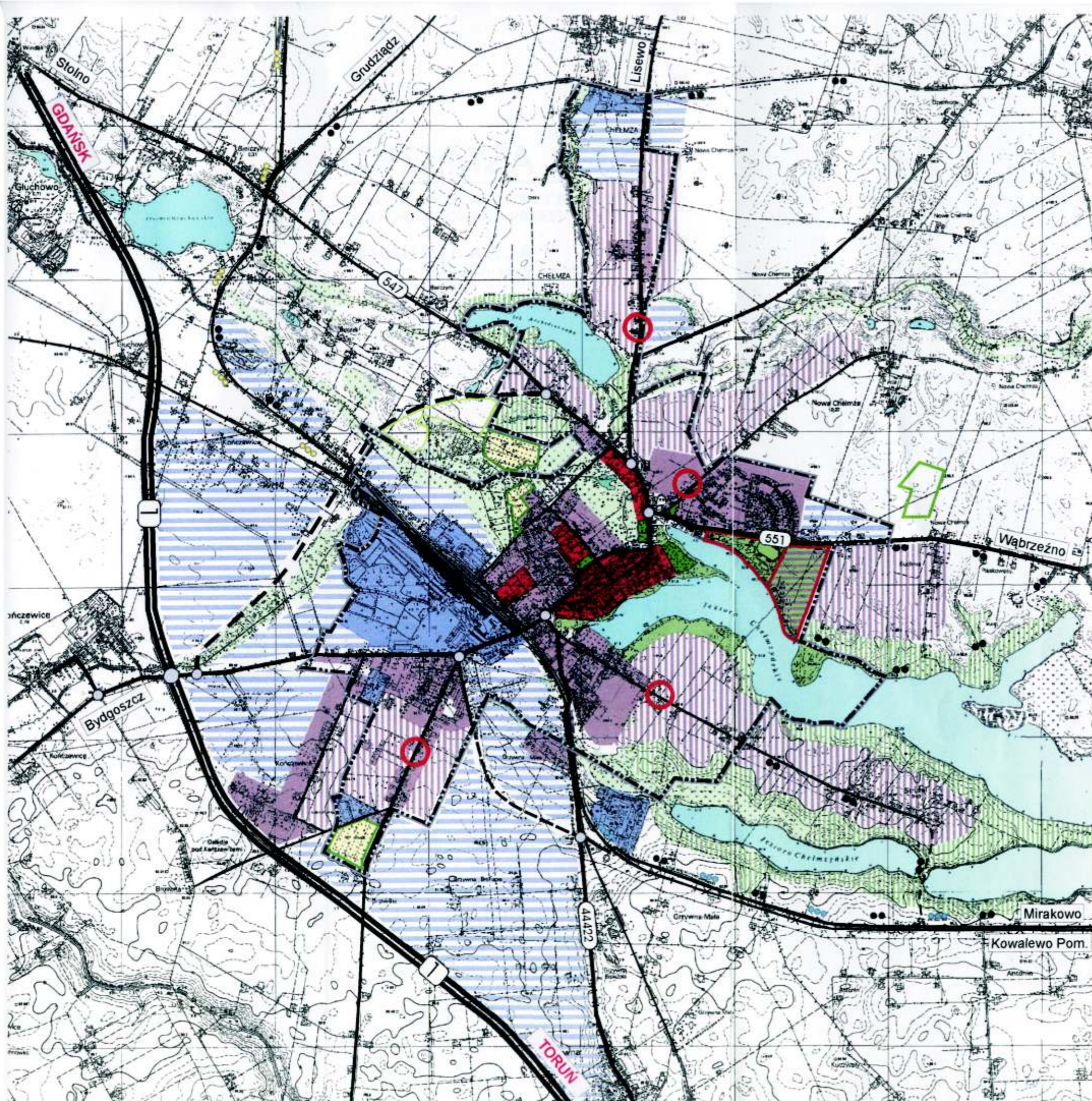
jednostki strukturalne :

- | | |
|---|--------------------------|
| A | STAROMIEJSKA |
| B | ŚRÓDMIEJSKA |
| C | ZACHODNIA |
| D | STRUŻAL |
| E | GÓRNA |
| F | CHEŁMIŃSKIE PRZEDMIEŚCIE |
| G | TRAKT |

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH
ODDZIAŁ TORUŃSKI

Wielkie Garbary 18
87 - 100 Toruń

opracował mgr inż. arch. Bogdan Fryndt



CHEŁMŻA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZAR FUNKCJONALNY

schemat

SKALA 1 : 25 000

o z n a c z e n i a

-----	granice miasta
istn. proj.	
====	droga krajowa
====	drogi wojewódzkie
====	drogi powiatowe
====	drogi gminne
++	linie kolejowe
++	linie kolejowe nieczynne
ooo	szlaki turystyczne
••	ścieżki rowerowe
○	ośrodki usługowe /osiedlowe/-proj.

przeznaczenie terenów

istn. proj.		
■	■	usługi centrowe
■	■	funkcje gospodarcze
■	■	mieszkalnictwo
■	■	zielen łąkowa
■	■	zielen parkowa
■	■	sport i rekreacja
■	■	ogrody działkowe
■	■	cmentarze
■	■	wody otwarte

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH
ODDZIAŁ TORUNSKI

Wielkie Garbary 18
87 - 100 Toruń

opracował mgr inż arch. Bogdan Fryndt

PLANSZA PODSTAWOWA

skala 1:25 000



CHEŁMŻA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA

A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- OZNACZENIA OGÓLNE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW
 - DZIAŁ WODNY
- OBSZARY ZDEFINIOWANE**
- ZIELEŃ PARKOWA
 - ZIELEŃ ŁĘGOWA
 - OGRODY DZIAŁKOWE
 - CMENTARZE
 - USŁUGI CENTROTWORCZE
 - DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA
 - MIESZKALNICTWO
 - SPORT I REKREACJA
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - KOMUNIKACJA DROGOWA
 - KOMUNIKACJA KOLEJOWA

- OCHRONA TERENÓW I OBIEKTÓW**
- WODY POWIERZCHNIOWE
 - GLEBY CHRONIONE III I/IV KL.
 - TERENY NIEPRZYDATNE DLA OSADNICTWA ZE WZGLĘDU NA NEKORZYŚNE WARUNKI FIZJOGRAFICZNE
 - TERENY NIEPRZYDATNE DLA OSADNICTWA ZE WZGLĘDU NA SPADKI POWYŻEJ 12 %

- ZAGROŻENIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- STREFY UCZULIWOŚCI TERENÓW I OBIEKTÓW
 - ZRÓDŁA HAŁASU PRZEMYSŁOWEGO
 - ZRÓDŁA ZAGROŻENI CZYSTOŚCI POWIETRZA
 - REJONY KONFLIKTOWE
 - POMNIK PRZYRODY

B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- POSTULOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
 - KLASY CZYSTOŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - CIĄGI EKOLOGICZNE

- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- STREFA „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPÓŁU STAROMEJSKIEGO
 - STREFA „K” OCHRONY MIEJSKIEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - STREFA „E” OCHRONY EKSPOZYCJI PANORAMY MIASTA
 - STREFA „OW” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE EKSPONOWANE W TERENIE
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NIEEKSPONOWANE W TERENIE
 - GRODZISKO WĄCZŚNOŚRODNIEWICZNE
 - DOMINANTY HISTORYCZNO - KRAJOBRAZOWE
 - GŁÓWNE KIERUNKI ODBIORU EKSPOZYCJI PANORAMY MIASTA

- KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH
 - OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH
 - OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH
 - OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI ZIELENI
 - OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA
 - OSIEDLOWE OŚRODKI USŁUGOWE
 - OSIE WIDOKOWE
 - KAPIELISKA URZĄDZONE

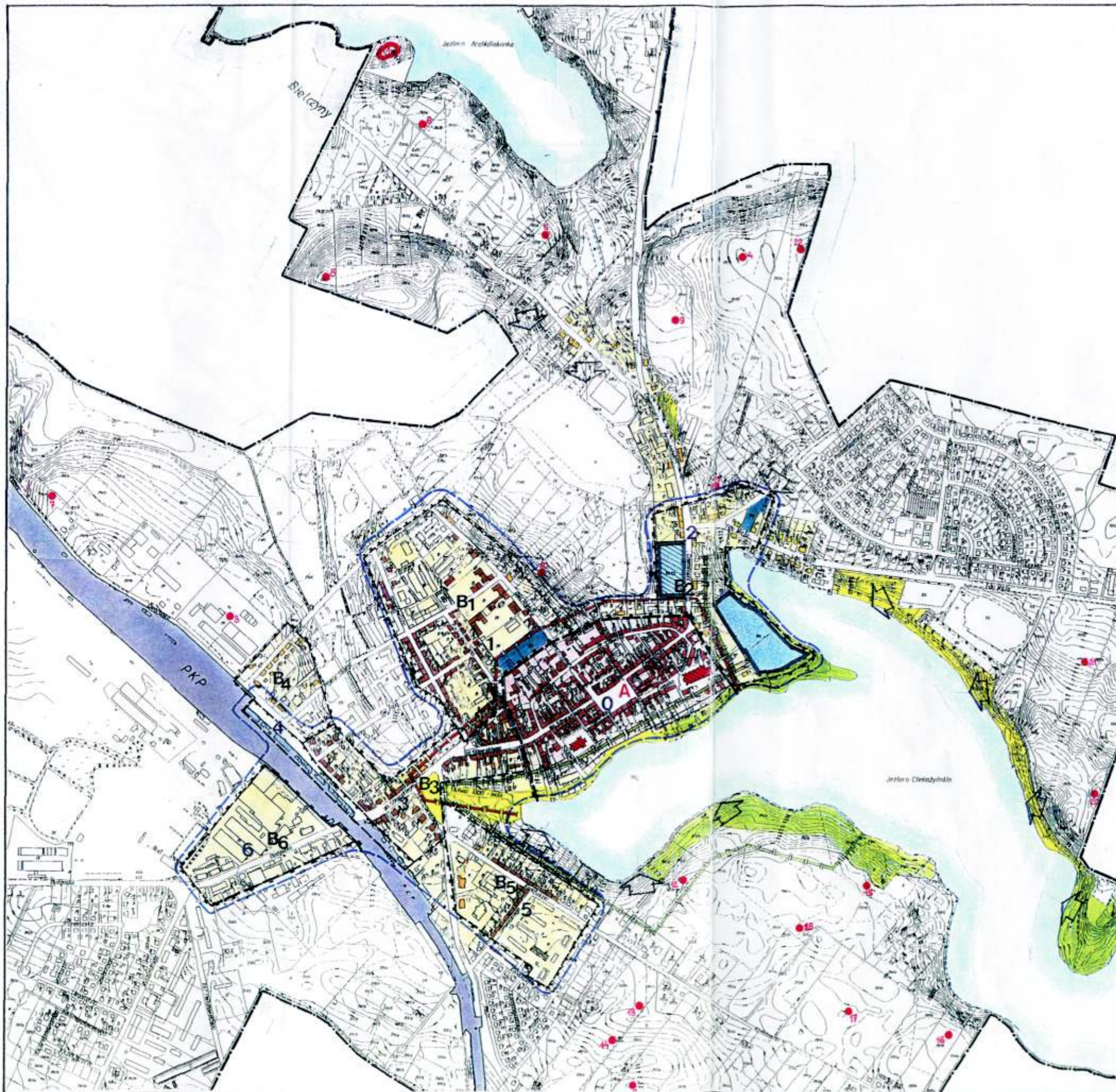
- KIERUNKI ROZWOJU KOMINIKACJI**
- GŁÓWNE DROGI I ULICE
 - OBSZARY DO PRZEKSZTAŁCENIA KOMUNIKACJI DROGOWEJ
 - LINIE KOLEJOWE CZYNNE
 - LINIE KOLEJOWE NIECZYNNE
 - WIADUKTY DROGOWE
 - SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZE
 - ŚCIEŻKI ROZOWEROWE

- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - LINE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
 - LINE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 15 KV
 - LINE ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 15 KV DO LIKWIDACJI
 - GRANICE ZEWNĘTRZNEJ STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WJĘCIA WODY
 - STACJE REDUKCYJNE GAZU I II
 - GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO / GPZ
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - STACJA UZDATNIANA WODY
 - STUDNIE GŁĘBINOWE
 - ZBIORNIK WIEZOWY
 - PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

ODDZIAŁ TORUNSKI Wielkie Garbary 18
87 - 100 Toruń

opracował mgr inż. arch. Bogdan Fryndt



CHEŁMŻA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

SKALA 1 : 10 000

o z n a c z e n i a

-  GRANICE WSPÓLCZESNEGO OBSZARU MIEJSKIEGO
-  TERENY HISTORYCZNEGO ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO
-  ŚCISŁY OBSZAR ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO
-  ZABUDOWA HISTORYCZNA O CHARAKTERZE MIEJSKIM
-  ZABUDOWA HISTORYCZNA O CHARAKTERZE PRZEDMIEJSKIM
-  DOMINANTY HISTORYCZNO-KRAJOBRAZOWE
-  OBIEKTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
-  TERENY HISTORYCZNYCH CMENTARZY NIESTNIĘJĄCYCH LUB NIECZYNNYCH
-  TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, PARKÓW, ZIELENCÓW I PROMENAD
-  TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ – LEŚNEJ, LĘGOWEJ I ZADRZEWIEN
-  HISTORYCZNE TERENY I OBIEKTY KOLEJNICTWA
-  STREFA „A” – OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAREGO MIA
-  STREFY „B1-B6” – OCHRONY KONSERWATORSKIEJ INNYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY HISTORYCZ
-  STREFA „OW” – OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNYCH
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE EKSPONOWANE W TERENIE
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NIEEKSPONOWANE
-  STREFA „K” – OCHRONY MIEJSKIEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
-  WYODRĘBNIONE OBSZARY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO MIASTA
-  STREFA „E” – OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEJ PANORAMY MIAS
-  GŁÓWNE KIERUNKI ODBIORU EKSPOZYCJI
-  WODY OTWARTE I CIEKI WODNE

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

ODDZIAŁ TORUNSKI

Wielkie Garbary 18
87 - 100 Toruń

autor: mgr Jan Zobołowicz

