

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Chełmna
z dnia

URZĄD MIASTA CHEŁMNO
UL. DWORCOWA 1
86-200 CHEŁMNO
www.chelmno.pl



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA CHEŁMNA

CHEŁMNO 2022 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY: MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK

PROJEKTANT: MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK

WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. KAROLINA DRAGA
MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA GRZEŚKOWIAK
MGR INŻ. MAGDALENA WASZCZUK



I. WSTĘP.....	11
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY MIASTA CHEŁMNA.....	13
1.1. Struktura użytkowania gruntów	14
1.2. Tereny zamknięte	15
1.3. Sieć osadnicza i ludność Gminy Miasta Chełmna	15
1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej	18
1.5. Ruch budowlany	18
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA.....	19
2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska	19
2.1.1. Rzeźba terenu.....	19
2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych..	20
2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	21
2.1.4. Wody powierzchniowe.....	21
2.1.5. Wody podziemne	22
2.1.6. Gleby	22
2.1.7. Szata roślinna	23
2.1.8. Świat zwierzęcy	23
2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego	24
2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otoczeniem.....	26
2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną	27
2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	32
3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	33
4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	35
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	35
5.1. Historia.....	35
5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	37
5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków.....	39
5.4. Zabytki archeologiczne	39
5.5. Dobra kultury współczesnej.....	39
5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego.....	40
6. TURYSTYKA	40
7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	41
7.1. Rynek pracy.....	41
7.2. Mieszkalnictwo	41



7.3. Oświata i wychowanie	42
7.4. Usługi zdrowia	43
7.5. Sport.....	43
7.6. Kultura.....	45
7.7. Baza noclegowa.....	45
7.8. Inne usługi.....	46
7.9. Działalność gospodarcza	47
7.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia	47
8. SYSTEM KOMUNIKACYJNY	48
8.1. Infrastruktura drogowa.....	48
8.2. Infrastruktura kolejowa.....	49
8.3. Infrastruktura rowerowa.....	49
8.4. Infrastruktura lotnicza.....	49
9. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	49
9.1. Zaopatrzenie w wodę.....	49
9.2. Gospodarka ściekowa	50
9.3. Gospodarka odpadami.....	50
9.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa	51
9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną	51
9.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz.....	51
9.7. Rurociągi naftowe	51
9.8. Infrastruktura teletechniczna.....	51
9.9. Energia odnawialna.....	52
9.10. Energetyka cieplna.....	52
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	52
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	53
11.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	54
11.2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego	55
11.3. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci	



komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy	55
11.4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	56
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	57
1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA	57
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY MIASTA CHEŁMNA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)	57
2.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy	57
2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów	59
2.2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę	61
2.2.2. Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania	65
2.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy	70
2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej	71
2.4. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej	73
2.5. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej	73
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	73
3.1. Zasady ochrony zasobów środowiska	73
3.2. Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni	75
3.3. Kierunki ochrony przyrody	76
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	79
4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	79
4.2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych	82
4.3. Dobra kultury współczesnej	83
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	83
5.1. Drogi krajowe	83
5.2. Drogi wojewódzkie	84
5.3. Drogi powiatowe	85
5.4. Drogi gminne	85
5.5. Infrastruktura rowerowa	86
5.6. Kolej	86
5.7. Normatyw parkingowy	86
5.8. Infrastruktura lotnicza	87



6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	87
6.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	87
6.2.	Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych	88
6.3.	Kanalizacja deszczowa i melioracja	89
6.4.	Elektroenergetyczna sieć przesyłowa	89
6.5.	Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym)	89
6.6.	Zaopatrzenie w gaz	90
6.7.	Zaopatrzenie w ciepło	90
6.8.	Telekomunikacja	91
6.9.	Gospodarka odpadami	91
7.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	91
8.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	92
8.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	92
8.1.1.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	92
8.1.2.	Obszary przestrzeni publicznej	92
8.2.	Obszary, dla których Miasto Chełmno zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	92
9.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	92
9.1.	Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	92
9.2.	Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej	93
10.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	94
11.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	94
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	95
13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	95
14.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	95
15.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	95
16.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.....	96
17.	OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M ²	96



18. INNE OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE CHEŁMNO97
19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM97

ZAŁĄCZNIK A - Zabytki nieruchome architektury, budownictwa, cmentarze i zieleń komponowana ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

ZAŁĄCZNIK B - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę



I. WSTĘP

PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA CHEŁMNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „Studium”, to dokument planistyczny, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.).

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowi Uchwała Nr XLIX/285/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, sporządzona na podstawie art. 9 w/w ustawy.

Obecnie, na terenie miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna wynika z konieczności jego aktualizacji i wprowadzenia spójności jego ustaleń z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, programami i raportami, które uległy zmianom na przestrzeni ostatnich lat. Zgodnie z przeprowadzoną *Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna*, podjętej uchwałą Nr LI/310/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 9 października 2018 r., zapisy obowiązującego Studium w wielu aspektach nie zaspokajają obecnych oczekiwań i warunków rozwoju przestrzennego miasta i powinny zostać zmienione w całości.

Ponadto, dokument ten należy dostosować do zmieniającej się sytuacji społeczno – gospodarczej, procesów demograficznych oraz zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie ustalenia Studium wymagają aktualizacji wynikających ze zmian w obowiązujących przepisach prawa, m.in. w:

- ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, tekst),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, ze zm.),
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, ze zm.),
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779, ze zm.),
- ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420),
- ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Zmiany te dotyczą przede wszystkim uwzględnienia obszarów specjalnej ochrony, problematyki odnawialnych źródeł energii, czy ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, choć sam dokument nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania w zgodności z nim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA CHEŁMNA

W celu określenia całościowych uwarunkowań na terenie Gminy Miasta Chełmna oraz zapewnienia kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, Studium została objęta cała Gmina Miasto Chełmno w granicach administracyjnych.



II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY MIASTA CHEŁMNA

Miasto Chełmno położone w północno-środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie chełmińskim. Miasto od kierunku południa, południowego-zachodu i północnego-wschodu graniczy z gminą Chełmno, od południa z gminą Kijewo Królewskie, od południowego-wschodu z gminą Stolno – wszystkie należą do powiatu chełmińskiego. Natomiast od północnego-wschodu Miasto Chełmno graniczy z gminą Świecie – powiat świecki. Powierzchnia Gminy Miasta Chełmna wynosi 13,56 km².

Położenie Gminy Miasta Chełmna w stosunku do gmin sąsiednich z przynależnością do powiatów



źródło: opracowanie własne na podstawie codgik.gov.pl

Miasto Chełmno jest ośrodkiem miejskim oraz powiatowym. Jego charakter odzwierciedla się przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-magazynowej, którego centrum miasta ściśle skorelowane jest z walorami historycznymi i zabytkowymi.

Miasto Chełmno cechuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, co przekłada się na jego rozwój. Sporym atutem jest przebiegająca przez obszar miasta droga krajowa nr DK91 Gdańsk-Cieszyn. Czas dojazdu transportem kołowym do głównego ośrodka wojewódzkiego - Torunia, przy wykorzystaniu drogi krajowej DK91, wynosi ok. 50 min. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność Gminy Miasta Chełmna wzrasta.



Spośród powierzchniowych form ochrony przyrody, na terenie Gminy Miasta Chełmna możemy wyróżnić Chełmiński Park Krajobrazowy znajdujący się na całej powierzchni miasta, Rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim” znajdujący się w północnej części miasta, Obszar Natura 2000 zlokalizowany w międzywale Wisły, liczne pomniki przyrody oraz zbiornik wód podziemnych.

1.1. Struktura użytkowania gruntów

Miasto Chełmno mimo miejskiego charakteru, w zestawieniu użytkowania gruntów posiada największy udział terenów rolniczych. Użytki rolne zajmują niemalże 50% powierzchni całkowitej miasta. Znaczną część terenów stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane – ok. 27%, z czego najwięcej powierzchni zajmują tereny mieszkaniowe. Lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią ok. 10,5%. Centralna część miasta to tereny zabudowane. Są one otoczone przez obszary przeznaczone do celów gospodarczych. Na peryferiach miasta znajdują się głównie użytki leśne i grunty orne.

Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

tereny wg użytkowania:	powierzchnia w ha	udział % w ogólnej powierzchni Gminy Miasta Chełmno
użytki rolne, w tym:	636,00	46,90 %
<i>grunty orne</i>	504,00	37,17 %
<i>sady</i>	17,00	1,25 %
<i>łąki trwałe</i>	16,00	1,18 %
<i>pastwiska trwałe</i>	87,00	6,42 %
<i>grunty rolne zabudowane</i>	9,00	0,66 %
<i>grunty pod rowami</i>	3,00	0,22 %
las i grunty zadrzewione i zakrzewione, w tym:	142,00	10,47 %
<i>las</i>	54,00	3,98 %
<i>grunty zadrzewione i zakrzewione</i>	88,00	6,49 %
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	371,00	27,36 %
<i>tereny mieszkaniowe</i>	125,00	9,22 %
<i>tereny przemysłowe</i>	42,00	3,10 %
<i>tereny inne zabudowane</i>	54,00	3,98 %
<i>tereny zurbanizowane i niezabudowane</i>	22,00	1,62 %
<i>tereny rekreacji i wypoczynku</i>	33,00	2,43 %
<i>tereny komunikacyjne – drogi</i>	88,00	6,49 %
<i>tereny komunikacyjne – kolejowe</i>	7,00	0,52 %
grunty pod wodami	103,00	7,60%
inne	104,00	7,67 %
RAZEM	1356,00	100,00 %

Dane: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych, GUS, stan na 2014 rok



1.2. Tereny zamknięte

W granicach Gminy Miasta Chełmna znajdują się tereny zamknięte, MON, zgodnie z art.2 ust. 9 ustawy z dnia 17maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Wykaz w/w terenów przedstawia poniższa tabela. Łączna powierzchnia terenów zamkniętych wynosi 55,1173 ha.

obręb	nr działek	powierzchnia [ha]
1	521	0,2253
2	167/4	5,5145
3	19, 420/31, 420/39	18,7473
5	71/1, 70/2	30,6302

1.3. Sieć osadnicza i ludność Gminy Miasta Chełmna

System osadniczy Gminy Miasta Chełmna składa się z 8 obrębów. Miasto jest siedzibą władz samorządowych. Jest to teren silnie zurbanizowany w centrum. W ostatnich latach zauważalny jest spadek liczby mieszkańców, co może być spowodowane migracją ludności na tereny mniej zurbanizowane, tj. na wieś. Miasto wyróżnia się wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia (1 454,3 os./km²), w porównaniu do powiatu chełmińskiego (99,3 os./km²), czy pobliskich gmin Kijewo Królewskie (62,3 os./km²), czy Stolno (53,1 os./km²). Miasto Chełmno wyróżnia się stopniem zurbanizowania, gęstością oraz formą zabudowy.

Miasto Chełmno zamieszkuje 19 720 osób wg danych GUS na 2018 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały lub czasowy jest 18 314 osób (dane z Urzędu Miasta Chełmno – stan na 31.12.2019 r.).

Zmiana liczby ludności w Mieście Chełmno w latach 1997 – 2018

lata	liczba ludności	wzrost/spadek w porównaniu do lat poprzednich
2018	19 720	-191
2017	19 911	- 80
2016	19 991	- 224
2015	20 215	- 219
2014	20 434	- 188
2013	20 622	- 191
2012	20 813	- 55
2011	20 868	- 107
2010	20 975	+ 766
2009	20 209	- 123
2008	20 332	- 49
2007	20 381	-
2006	20 381	- 47
2005	20 428	- 155
2004	20 583	+ 22



lata	liczba ludności	wzrost/spadek w porównaniu do lat poprzednich
2003	20 561	- 65
2002	20 626	- 61
2001	20 687	+ 37
2000	20 650	+ 129
1999	20 521	- 1 617
1998	22 138	+ 10
1997	22 128	-

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do Gminy Miasta Chełmna jest nierównomierna i za wyjątkiem lat 2010, 2004, 2001, 2000, 1998) kiedy to odnotowano wzrost liczby mieszkańców, przez cały czas jest ujemna. Zważając na coroczny spadek liczby ludności w ostatnich latach o około 200 osób, można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Jest to jednak czysto teoretyczne założenie, gdyż tendencja spadkowa w ostatnich latach maleje (w latach 2017 i 2018 liczba ludności zmniejszyła się o mniej niż o 200 osób).

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1997 do 2018 r., widoczny jest spadek liczby mieszkańców w Mieście Chełmno w ilości 2 408 osób, tj. średnio około 115 osób na rok, co przedstawia poniższa tabela.

lata	liczba ludności	wzrost/spadek %
2019	18 314	- 6,79 %
2015	19 557	- 5,82 %
2010	20 695	- 5,60 %
2000	21 854	+ 4,69 %
1990	20 875	-

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Analizując ludność Gminy Miasta Chełmna w latach 1990-2019 r. można odnotować, odpływ liczby ludności, który od początku XX wieku utrzymuje się na stałym poziomie, tj. około – 5% ludności rocznie. Może to być spowodowane cieszącą się coraz większą popularnością suburbanizacją - migracją ludzi na wieś i przedmieścia, przy wyborze miejsca zamieszkania.

Ludność Gminy Miasta Chełmna wg wieku i płci w 2019 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-2 lat	443	224	219	2,42%
3 lata	153	81	72	0,84%



grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
4-5 lat	311	155	156	1,70%
6 lat	158	90	68	0,86%
7 lat	209	108	101	1,14%
8-12 lat	987	482	505	5,39%
13-15 lat	515	264	251	2,81%
16-17 lat	320	172	148	1,75%
18 lat	157	71	86	0,86%
19-65 lat	5650	5650	0	30,85%
19-60 lat	5237	0	5237	28,59%
65 lat i więcej	1251	1251	0	6,83%
60 lat i więcej	2923	0	2923	15,96%
Razem	18314	8548	9766	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Ludność Miast Chełmno wg grup ekonomicznych w 2019 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	3096	16,91%
w wieku produkcyjnym	11044	60,30%
w wieku poprodukcyjnym	4174	22,79%
Razem	18314	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Analizując strukturę ludności Gminy Miasta Chełmna wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 80% osób zameldowanych na pobyt stały to osoby dorosłe. Osoby do 18 roku życia stanowią znacznie mały odsetek ludności Gminy Miasta Chełmna.

Analizując strukturę Gminy Miasta Chełmna wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren Gminy Miasta Chełmna.

Prognozując liczbę ludności Gminy Miasta Chełmna można przyjąć następujące założenia:

- spadek liczby ludności w najbliższych latach, biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje,
- wzrost liczby mieszkańców obszarów podmiejskich, wynikający z podaży wiejskich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stopniowy spadek wskaźnika przyrostu naturalnego, ze względu na wejście w dorosłe życie roczników z niżu demograficznego,
- starzenie się społeczeństwa, zgodne z tendencjami kraju - w Mieście Chełmno przewiduje się nawet dwukrotny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.



Realizacja powyższych założeń będzie zależna także od tempa uruchamiania nowych terenów rozwojowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz powstawania nowych miejsc pracy, czyli od polityki przestrzennej gminy.

1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Miasta Chełmna wynika z uwarunkowań geograficzno-przyrodniczych i historycznego rozwoju osadnictwa. Ślady osadnictwa na omawianym obszarze pochodzą z VIII-IX w. i związane są z osadą na górze św. Wawrzyńca w Kałdusie. Znaczącym etapem w kształtowaniu się struktury urbanistycznej Gminy Miasta Chełmna są także lata 1228-1230, gdy Konrad Mazowiecki sprowadził na ziemię chełmińską Zakon Krzyżacki, a już dwa lata później zbudowano zamek i nowe miasto Chełmno na obecnym Starogrodzie. W 1233 r. nadano miastu przywilej lokacyjny tzw. „prawo chełmińskie”, stanowiące wzorzec dla ponad 200 miast. Dziedzictwem europejskiej kultury materialnej jest zabytkowe centrum Gminy Miasta Chełmna z zachowanymi do dnia dzisiejszego średniowiecznymi XIII-wiecznymi murami obronnymi, kościołami i układem urbanistycznym z centralnie usytuowanym rynkiem i odchodzącą od niego ortogonalną siatką ulic. Opiera się ona na dwóch głównych ciągach komunikacyjnych – ul. Grudziądzkiej i ul. Szkolnej oraz prostopadłych do nich ul. Rybackiej i ul. Toruńskiej. Układ ten stanowi klasyczny szachownicowy czteroulicowy plan średniowiecznego miasta, a sam rynek jest największym w północnej Polsce (116x113 m). Wytyczone są prostokątne i kwadratowe bloki zabudowy śródmiejskiej. Centrum miasta ma charakter publiczno-komercyjny.

Poza układem zwartej zabudowy miejskiej w centrum, w granicach miasta można wyodrębnić także zabudowę głównie jednorodzinną Nad Browiną i Uśc. Odrębne jednostki stanowią także zabudowania południowej części ul. Toruńskiej i os. Dworzyska – tereny otwarte o funkcji rolnej, leśnej i rekreacyjnej.

Duże znaczenie w kontekście urbanistyki miasta stanowi również granica z rzeką Wisłą, która ma szansę stanowić potencjalną strukturę urbanizacyjną mianowaną aglomeracją dolnej Wisły. Miasto Chełmno zdecydowanie determinuje historyczna struktura urbanistyczna oraz topografia terenu.

1.5. Ruch budowlany

Na terenie Gminy Miasta Chełmna odnotowuje się średni ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie Gminy Miasta Chełmna w latach 2003-2019 zawierają łącznie 202 pozycji. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego było 18. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2003-2019 w poszczególnych rocznikach jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na raczej niskim poziomie, w przedziale od 0 do 84. Niemalże połowa wydawanych decyzji w okresie tych szesnastu lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 89 wydanych decyzji, co stanowi 44% wszystkich decyzji.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2003 – 84 szt., w tym 23 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2004 – 40 szt., w tym 20 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2005 – 44 szt., w tym 30 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2006 – 32 szt., w tym 15 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2007-2008 – brak,
- w roku 2009 – 1 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2010-2013 – brak,
- w roku 2014 – 1 szt.,
- w roku 2015-2019 – brak.



Obowiązujące plany miejscowe stanowią aż 86,3% powierzchni całego miasta, zostały one przyjęte uchwałami Rady Miasta Chełmna (stan na dzień 01.03.2020 r.):

- Nr XLVIII/309/2006 z dnia 05.09.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr XXXVI/204/2009 z dnia 26.05.2009 r. w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno,
- Nr IV/18/2011 z dnia 25.01.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna
- Nr IV/19/2011 z dnia 25.01.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr VII/49/2011 z dnia 31.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr VII/50/2011 z dnia 31.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr XVIII/121/2012 z dnia 24.04.2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr XL/256/2014 z dnia 21.01.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I” Dworzyska,
- Nr XLVII/307/2014 z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „C” Rybaki,
- Nr XVII/98/2016 z dnia 12.01.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XVIII/105/2016 z dnia 16.02.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XXIV/140/2016 z dnia 18.07.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie,
- Nr XXV/150/2016 z dnia 11.10.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Górczyckiego w Chełmnie,
- Nr XXVII/157/2016 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XL/226/2017 z dnia 24.10.2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 2 Maja w Chełmnie,
- Nr XL/227/2017 z dnia 24.10.2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie,
- Nr LI/311/2018 z dnia 9.10.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych w Chełmnie.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska

2.1.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego, Miasto Chełmno położone jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie, w którego skład



wchodzą dwa makroregiony Pojezierze Chełmińsko – Dobrzyńskie i Dolina Dolnej Wisły. W podziale na mezoregiony, obszar opracowania znajduje się w większości na terenie Pojezierza Chełmińskiego, natomiast północno – zachodnia część usytuowana jest w granicach Doliny Fordońskiej.

Rzeźba terenu Gminy Miasta Chełmna wykazuje znaczne zróżnicowanie. Północna część leżąca w dolinie Wisły obniżona jest od pozostałej części miasta znajdującej się na obszarze Wysoczyzny Chełmińskiej, wykształconej w postaci moreny dennej płaskiej i miejscami falistej.

Rzeźbę Chełmna stanowią przede wszystkim formy akumulacji lodowcowej i rzeczno – lodowcowej w obszarze młodoglacjalnym, a dokładnie są to wzgórza morenowe. Natomiast w obszarze dolin cieków są to formy akumulacji rzecznej – tj. równiny zalewowe i nadzalewowe holoceni. Krawędź wysoczyzny morenowej stromo opadająca ku dolinie Wisły jest nieustannie modelowana przez procesy erozyjne i denudacyjne - jest silnie rozcinana głębokimi i długimi parowami erozyjnymi oraz dolinkami erozyjnymi i denudacyjnymi. Efektem działalności procesów rzeźbotwórczych jest powstanie ostańców wysoczyznowych, które trwale zachowały się w topografii miasta (Chełmno określane jest jako miasto na 9 wzgórzach).

Rzeźba terenu Gminy Miasta Chełmna jest dosyć silnie zróżnicowana, deniwelacje terenu w kontekście całego obszaru opracowania wynoszą blisko 65,0 m. Najwyższy punkt położony jest na wysokości 86 m n.p.m w przysiółku Dworzyska na wysoczyźnie morenowej, natomiast najniższy zlokalizowany jest na wysokości ok. 21 m n.p.m. w korycie rzeki Wisły.

Rzeźba terenu Miasta może stwarzać pewne ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach jednostki geologiczno-strukturalnej pod nazwą niecka brzeżna. Struktury geologiczne przykryte są w większości osadami czwartorzędowymi, które na obszarze Gminy Miasta Chełmna stanowią zwartą pokrywę. Głównym osadem glacialnym są gliny zwałowe, formujące pasy moren czołowych. Wysoczyzna morenowa zajmująca znaczną część obszaru opracowania zbudowana jest z kilku pokładów gliny zwałowej, których miąższość dochodzi do 20 m. Glinom tym towarzyszą osady fluwioglacjalne, wodnolodowcowe i osady zastoiskowe – piaski, muły i ropy. Miąższość utworów czwartorzędowych sięga do 100 m, zalegają one na ropy i piaskach mioceńskich z wkładkami węgla brunatnego o miąższości 20 – 40 m, podścielonych głównie ropy i piaskami oligoceni. Wapienie i piaskowce kredy w rejonie Chełmna występują na głębokości 140 – 160 m. Ponadto część północna ma charakter półwyspu wysoczyznowego i jest kwalifikowana jako ostaniec denudacyjny. Na stan gruntu wpływ ma silne przekształcenie związane z nawożeniem materiału gruzowego i gruzowo-mineralnego. Przeciętna miąższość tych materiałów ma 1 – 1,3 m, miejscami sięga jednak nawet do 5 m. Sytuacja ta ma miejsce w obszarze starego miasta. W pozostałych obszarach zabudowań miąższość przeciętnie wynosi 0,6 – 1,3 m. Zalegają one głównie na piaskach wodnolodowcowych, drobnoziarnistych, średnioziarnistych i gliniastych o zmiennej miąższości, które podścielane są najczęściej przez gliny zwałowe. Część północną wysoczyzny morenowej od części południowej różni ilość piasków nasypowych i materiałów gruzowo-mineralnych, przy czym mniejsza miąższość tych pokładów znajduje się w części południowej. Na obrzeżu glin morenowych występują piaski gliniaste ze żwirem, zalegające na glinie zwałowej. W rynnach Browiny występują osady akumulacji rzecznej – piaski drobnoziarniste, muły i czasem ropy. W postaci przewarstwień mogą występować osady organiczne – torfy i muły torfowe. W części na południe od starego miasta występują dwa poziomy terasowe, zbudowane z piasków wodnolodowcowych przewarstwionych żwirem. Lokalnie mogą występować ropy i muły. Poziomy terasy VI budują grunty nasypowe zalegające na piaskach gliniastych i glinie zwałowej. Ponadto istotnym elementem budowy geologicznej na terenie Gminy Miasta Chełmna są osady zastoiskowe – tj. ropy i muły czwartorzędowe, które odsłaniane są w przypadku procesów erozyjnych. W strefie zbocza



Wisły występują osady deluwialne o strukturze piasków gliniastych. Natomiast w samej dolinie Wisły dominują osady aluwialne (piaski drobnoziarniste, pylaste, gliniaste, mułki i ility).

2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze Gminy Miasta Chełmna (w południowej jego części, pomiędzy ulicą Strusią i Toruńską), występuje jedno udokumentowane złożo kopaliny kruszywa naturalnego „Chełmno I” (nr złoża: KN 9195, powierzchnia: 0,7 ha). Obecnie złożo to jest zrekultywowane w kierunku rolniczym, wcześniej w sposób odkrywkowy eksploatowało czwartorzędowe piaski budowlane.

2.1.4. Wody powierzchniowe

Miasto Chełmno położone jest w dorzeczu Wisły oraz w regionie wodnym Dolnej Wisły. Obszar opracowania charakteryzuje się dużą zasobnością wód powierzchniowych. Sieć wodną na obszarze Miasta stanowi przede wszystkim rzeka Wisła, Fryba (Browina) oraz Kanał Starogrodzki i Kanał Główny Wiejskiej Niziny Chełmińskiej. Rzeka Wisła usytuowana jest marginalnie w stosunku do obszaru Miasta i przepływa przez północną jego część. Rzeka Fryba (zwana Browiną) jest prawobocznym dopływem Wisły i przepływa przez Chełmno na odcinku 5,25 km. Dnem doliny Wisły płynie Kanał Starogrodzki (zwany też Papówką lub na odcinku ujściowym Trynką), który odwadnia obszar Basenu Unistawskiego. Kanał Starogrodzki jest największym dopływem Fryby, a długość ciek na terenie Miasta wynosi 1,87 km. W dolnym biegu przepływa przez jeziora Starogrodzkie Południowe i Północne. Kanał Główny Wiejskiej Niziny Chełmińskiej (KGWNC) bierze początek na północ od Chełmna, a uchodzi do Wisły w Grudziądzu, do którego odchodzi sieć rowów melioracyjnych odprowadzających nadmiar wody z równiny zalewowej na północny - wschód od Chełmna.

Ponadto w południowo – zachodniej części Miasta znajduje się jezioro Starogrodzkie (w granicach administracyjnych Miasta leży północna jego część), które znajduje się w zlewni Kanału Głównego Wiejskiej Niziny Chełmińskiej. Powierzchnia jeziora wynosi 21,6 ha, a jego średnia głębokości to ok. 2,7m (maksymalna 5,2m). Jezioro to jest starorzeczem, będące szczątkami dawnych ramion Wisły, odciętych dopiero w czasie budowy wałów przeciwpowodziowych.

Jakość wód

Rzeka Wisła, zgodnie z właściwością, poddawana jest monitoringowi prowadzonemu przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. W 2016 r. została przebadana w punkcie pomiarowo-kontrolnym zlokalizowanym poza granicami Gminy Miasta Chełmna – punkt Przechowo, gmina Świecie. Badania wykazały, że jakość wód powierzchniowych rzeki Wisły była w stanie poniżej dobrego dla klasy elementów fizykochemicznych oraz została zakwalifikowana do klasy II pod względem elementów hydromorfologicznych i do III klasy elementów biologicznych. Stan elementów chemicznych oceniono jako dobry, natomiast potencjał ekologiczny na umiarkowany.

Rzeka Fryba została przebadana w punkcie pomiarowo-kontrolnym: ujście do Wisły, Chełmno (gm. Chełmno). W 2017 r. badania wykazały, że jakość wód powierzchniowych rzeki Fryby była w stanie poniżej dobrego dla klasy elementów fizykochemicznych oraz została zakwalifikowana do klasy II pod względem elementów hydromorfologicznych i do IV klasy elementów biologicznych. Stan elementów chemicznych oceniono jako poniżej stanu dobrego, potencjał ekologiczny jako słaby, natomiast ocena bakteriologiczna była niezadowolająca.



2.1.5. Wody podziemne

Miasto Chełmno w części południowo-wschodniej położone jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 131 „Chełmno”. Jest to zbiornik typu porowego, o charakterze międzymorenowym, który zaliczany jest do zbiorników wysokiej ochrony (OWO). Jego całkowita powierzchnia wynosi 76km². Średnia głębokość ujęcia wynosi 10 – 60 m, a szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą ok. 31 tys. m³/d.

Głównym poziomem użytkowym wód podziemnych jest poziom czwartorzędowy, w warstwach wodonośnych dobrze zaizolowanych. Wykształcony w postaci osadów piaszczystych o zróżnicowanej granulometrii: od piasków drobnoziarnistych przez średnioziarniste do różnoziarnistych ze żwirem. Generalny kierunek spływu wód podziemnych przebiega z południowego - wschodu na północny - zachód ku dolinie Wisły.

Miasto Chełmno jest zasobne w wody podziemne, a występowanie wód podziemnych jest ściśle związane z geomorfologią obszaru. Pierwszy poziom wodonośny Chełmna występuje pod gliną brunatną i zalega na głębokości 4 - 7 m. Jego miąższość waha się od 0,2 do 1 m. Jest to poziom o małej zasobności. Bardziej zasobny i mniej narażony na zanieczyszczenia jest drugi poziom, zalegający pod gliną jasno szarą na głębokości 12 – 17 m. Miąższość tej warstwy wynosi od 0,5 do 1,5 m. Natomiast trzeci poziom wodonośny znajduje się na zróżnicowanej głębokości od 25 - 45 do 78 m. Jego miąższość wynosi od kilku do kilkudziesięciu metrów. Zwierciadło wód gruntowych w granicach Gminy Miasta Chełmna zalega na głębokości od ok. 1,0 m p.p.t. do ok. 5,0 m p.p.t.

Jakość wód

Miasto Chełmno zlokalizowane jest w obrębie jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 29 oraz w obrębie jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 38. Badania dla obu JCWPd prowadzone są przez WIOŚ w Bydgoszczy, m.in. na terenie miasta (JCWPd nr 29) i w miejscowości Robakowo, gm. Stolno (JCWPd nr 38). Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami w 2017 r., wody JCWPd nr 29 oraz JCWPd 38, pod względem końcowej klasy jakości, zostały zaliczone do III klasy. Głównym celem dla tych obszarów będzie osiągnięcie oraz utrzymanie przynajmniej dobrego stanu wód oraz zapobieganie dopływowi zanieczyszczeń do wód podziemnych, zapewnienie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem wód podziemnych.

2.1.6. Gleby

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna występują autogeniczne gleby brunatnoziemne oraz brunatne właściwe, brunatne kwaśne i płowe. W obszarze wysoczyzny morenowej skałami macierzystymi gleb brunatnych są piaski gliniaste przechodzące w glinę na głębokości 50 – 100 cm, gliny lekkie i średnie z węglanami w środkowej i dolnej części profilu. Zawierają niewiele, bo 1,2 % substancji organicznej i mają miąższe poziomy próchniczne (do 35 cm). Są zaliczane do gleb pszennych dobrych i bardzo dobrych. Na częściowo rozmytej przez wody roztopowe, z cofającego się lądolodu morenie dennej, w dolinie Browiny i miejscami na zboczach wysoczyzny rozwinęły się gleby piaszczyste: brunatne kwaśne i pseudobielicowe. W dolinie Wisły na płaskich powierzchniach teras rzecznych dominują gleby należące do działu: gleby napływowe, do rzędu: gleby aluwialne i do typu mady rzeczne – wykształcone na osadach rzecznych i organicznych budujących terasę zalewową. Natomiast wyższe terasy nadzalewowe zbudowane są z nieurodzajnych, przemytych piasków rzecznych.

Pod względem gleboznawczej klasyfikacji gruntów na terenie Gminy Miasta Chełmna największy udział (ok. 40%), mają gleby słabej jakości klasy V i VI. Duży areał zajmują również gleby średniej jakości klas IVa i IVb – łącznie ok. 35% powierzchni gruntów rolnych. Gleby wysokich klas bonitacyjnych, takich jak IIIa i IIIb, stanowią ok. 23,5% powierzchni gruntów rolnych.



2.1.7. Szata roślinna

Według podziału geobotanicznego Polski Miasto Chełmno leży w obszarze działu Mazowiecko – Poleskiego, poddziale Mazowieckim, w krainie Chełmińsko – Dobrzyńskiej, na pograniczu dwóch okręgów. Północna część obszaru opracowania należy do okręgu Doliny Dolnej Wisły (podokręg: Doliny Wisły "Fordon - Grudziądz"), zaś południowa do okręgu Pojezierza Chełmińskiego (podokręg: Chełmiński).

Zgodnie z Mapą przeglądową potencjalnej roślinności naturalnej Polski, część północną miasta tworzą głównie łąki niżowe o odmianie nadrzecznych łąk jesionowo – wiązowych. Natomiast w części południowej dominują łąki subkontynentalne o odmianie środkowopolskiej. Roślinność potencjalna jest to roślinność jaka mogłaby się wykształcić spontanicznie, gdyby wyłączyć wszelką ingerencję człowieka na danym terenie. Największe kompleksy leśne na obszarze Chełmna usytuowane są w strefie krawędziowej doliny Wisły, a głównie w części południowo – zachodniej oraz w części południowo – wschodniej. Spośród typów siedliskowych lasów w drzewostanie przeważają siedliska lasu mieszanego świeżego, gdzie rośnie sosna pospolita z udziałem dębu szypułkowego i bezszypułkowego, niekiedy buka, świerka. Ponadto występują siedliska boru mieszanego świeżego. Najliczniej rośnie sosna zwyczajna z niewielką domieszką dębu bezszypułkowego oraz brzozy. Dużym udziałem charakteryzują się także siedliska lasu świeżego, gdzie rosną głównie: dąb szypułkowy, buk zwyczajny, lipa drobnolistna, klon jawor i klon pospolity, grab pospolity oraz bardzo rzadko dzika czereśnia, jabłoń płonka i dzika grusza. W dolinach rzek i strumieni występują siedliska lasów łąkowych i olsów jesionowych, w których pojawiają się: dąb szypułkowy, jesion wyniosły, wiązy (polny i szypułkowy), klon polny, topole (czarna i biała), wierzba krucha. Na terenie Chełmna występują zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Odgrywają one znaczącą rolę w krajobrazie, pełniąc funkcję ochronną, estetyczną, klimatyczną, a także orientacyjną. Zadrzewienia śródpolne, szczególnie o charakterze pasowym, przydrożne i przywodne pełnią rolę migracyjnych korytarzy środowiskowych. Ponadto mają także wpływ na przewietrzanie, temperaturę i wilgotność. Stanowią naturalną barierę dla migrujących substancji chemicznych. Dużą część obszaru Chełmna stanowią grunty orne oraz siedliska łąkowo-pastwiskowe, pokryte zielenią łąkową, często sitowiem, turzycami oraz roślinnością trawiastą. Na obszarze Chełmna występuje także szereg roślin synantropijnych. Występowanie licznych zbiorowisk roślin jednorocznych i wieloletnich z tej grupy, związane jest z uprawami roślinnymi, nieużytkami i innymi, często spotykane są w sąsiedztwie osad ludzkich i dróg. Wśród roślinności segetalnej występują ugrupowania komos, wierzbówki, babki i bylic. Spośród najbardziej rozpowszechnionych gatunków roślinności ruderalnej wymienia się: zespół bylicy pospolitej oraz wrotycza zwyczajnego. System obszarów biologicznie czynnych na terenie Chełmna uzupełnia zieleń urządzona, do której należą: ogrody przydomowe, roślinność parków i skwerów, w tym ciągów parkowo-spacerowych oraz roślinność cmentarzy.

Ponadto na terenie Miasta znajdują się przestrzenne i punktowe formy ochrony przyrody, które w swoich celach mają również ochronę naturalnie występującej na tym obszarze roślinności. Wśród nich znajdują się między innymi Chełmiński Park Krajobrazowy, obszary Natura 2000 – tj. „Dolina Dolnej Wisły” i „Solecka Dolina Wisły”, rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”, a także pomniki przyrody.

2.1.8. Świat zwierzęcy

Fauna, którą można spotkać na terenie Chełmna jest charakterystyczna dla obszarów nizinnych kraju i jest ściśle powiązana z siedliskiem, w jakim się znajduje. Siedlisko to tworzą przede wszystkim szata roślinna oraz stopień przekształcenia krajobrazu. Najcenniejsze siedliska fauny w Mieście Chełmno związane są terenami podmokłymi m. in. wzdłuż rzeki Trynki, Fryby oraz Wisły. Bogactwo fauny tego rejonu zawiera się w dużej mierze na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000 tj. „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003) i „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003). Charakterystyczna dla ww. przestrzennych form ochrony przyrody jest łatwość zobaczenia m. in.: bielika, derkacza, zurawia, rybitwy rzecznej i białoczelnej, zimorodka,



jarzębatki, nurogęsia, mewy srebrzystej i pospolitej, dzięcioła zielonego, brzegówki czy też trzciniaka. Ichtyofaunę rzeki Wisły cechuje wyjątkowa różnorodność oraz udział ryb o wysokich wymaganiach środowiskowych. Spośród gatunków ryb w granicach opracowania występuje m.in.: łosoś atlantycki, minóg rzeczny, boleń, różanka, brzana, miętus, troć wędrowna. W środowisku przywodnym i wodnym widoczne są ślady działalności bobrów. Z większych zwierząt możliwe do zaobserwowania są raczej zwierzęta przemieszczające się pomiędzy kompleksami leśnymi i zadrzewieniami. Do tych zwierząt należą m.in. sarny, dziki, zajęce czy lisy. Wśród mniejszych ssaków mogą występować krety oraz jeże. Najliczniej reprezentowanym rzędem ssaków są gryzonie: szczur wędrowny, mysz domowa i leśna. Ponadto nadmienić należy, że znaczna część terenu opracowania znajduje się w zabudowie miejskiej, w związku z czym występujące gatunki pospolite płazów i owadów, drobnych ssaków, gryzoni oraz ptaków, w tym również gatunki chronione, przystosowane są do życia w takich warunkach.

Część z wymienionych gatunków objętych jest ochroną, przede wszystkim ścisłą i częściową, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego

Klimat lokalny warunkowany jest rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Bardzo ważną rolę odgrywają tu wysokość opadów, siła i kierunek wiatru, temperatura powietrza oraz wilgotność.

Miasto Chełmno według podziału Polski R. Gumińskiego, położone jest w obrębie dzielnicy bydgoskiej (VI). Obejmuje ona południową część Pojezierzy Pomorskich i stanowi strefę przejściową pomiędzy dzielnicą pomorską i cieplejszą oraz suchszą od niej dzielnicą środkową. Opad roczny w tej dzielnicy kształtuje się na poziomie około 550 mm. Średnia roczna temperatura wynosi 7 - 8°C. Termiczne lato trwa tutaj ponad 90 dni, zaczyna się na początku czerwca i kończy na przełomie sierpnia i września, a liczba dni gorących w roku (powyżej 25°C) waha się pomiędzy 80 – 100. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (18 - 19°C), natomiast najchłodniejszym styczeń, kiedy średnia temp. wynosiła do ok. - 3°C. Zima w omawianej dzielnicy utrzymuje się przez 60-75 dni, czyli od połowy grudnia do trzeciej dekady lutego, przy czym liczba dni mroźnych poniżej (poniżej 0,0°C) waha się pomiędzy 55 – 75. Okres wegetacyjny trwa przeciętnie około 200 – 220 dni. Na terenie objętym opracowaniem dominują wiatry zachodnie i południowo-zachodnie.

Wielkość i częstość występowania opadów atmosferycznych ma istotny wpływ nie tylko na zasoby wód powierzchniowych i stosunki wodne w glebie, ale również na wilgotność powietrza i wymywanie zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z atmosfery. Warunki topoklimatyczne czyli tzw. klimatu lokalnego, uzależnione są od wielu czynników, do których przede wszystkim należą: ukształtowanie terenu, ekspozycja zboczy (co lokalnie zaznacza się w dolinie Wisły), użytkowanie i sposób zagospodarowania terenów oraz intensywność zabudowy (co z kolei wyróżnia tereny zwartej zabudowy śródmieścia).

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, Miasto Chełmno położone jest w zasięgu strefy kujawsko-pomorskiej PL0404 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. Roczna ocena jakości powietrza w województwie kujawsko-pomorskim za rok 2018 opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Bydgoszczy w 2019 roku wykazała, że strefa kujawsko-pomorska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, arsenu, kadmu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast dla benzo(a)pirenu, pyłu PM10 i pyłu PM2,5 do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę kujawsko-pomorską w całości w zakresie



zawartości dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A. W zakresie uwzględnienia poziomu docelowego dla ozonu wykazano klasę A, natomiast wg poziomu celu długoterminowego dla ozonu stwierdzono przekroczenie wartości normatywnej i zakwalifikowano do klasy D2.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe. Kwalifikacja do klasy D2 oznacza natomiast, że poziom stężenia zanieczyszczenia przekracza poziom celu długoterminowego (dotyczy tylko ozonu).

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza określające kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Klimat akustyczny

Na klimat akustyczny Gminy Miasta Chełmna wpływają lokalne źródła hałasu, do których zalicza się głównie hałas komunikacyjny. Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania występują lokalne źródła hałasu, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r.). Obowiązujące obecnie wartości wskaźników długookresowych mieszczą się w przedziałach: dla poziomu dziennie-wieczno-nocnego LDWN 50–68 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy LN 45–65 dB; w przypadku wskaźników krótkookresowych: dla poziomu równoważnego hałasu w porze dnia LAeqD 50–68 dB, dla poziomu równoważnego hałasu w porze nocy LAeqN 45–60 dB.

Klimat akustyczny środowiska Gminy Miasta Chełmna kształtowany jest przez hałas komunikacyjny drogowy, przede wszystkim od drogi krajowej nr 91 i drogi wojewódzkiej nr 245. W oparciu o Generalny Pomiar Ruchu z 2015 roku, SDR (średni dobowy ruch) dla drogi krajowej nr 91, na odcinku Chełmno – obwodnica Chełmna (pocz. 147,674 km – końc. 148,782 km), wyniósł 12277 pojazdów ogółem, z czego 9058 stanowiły samochody osobowe, 1001 samochody dostawcze oraz 1970 samochody ciężarowe. Z kolei SDR dla drogi wojewódzkiej nr 245, na odcinku Chełmno – DK 91 (pocz. 13,880 km – końc. 14,880 km), wyniósł 2810 pojazdów ogółem, z czego 2475 stanowiły samochody osobowe, 239 samochody dostawcze oraz 28 samochody ciężarowe. Natomiast dla drogi wojewódzkiej nr 550 na odcinku Chełmno / przejście/ (pocz. 1,100 km – końc. 3,000 km), w oparciu o Generalny Pomiar Ruchu z 2015 roku, SDR wyniósł 7783 pojazdów ogółem, z czego 6989 stanowiły samochody osobowe, 467 samochody dostawcze i 70 samochody ciężarowe.

Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą: natężenie ruchu, struktura strumienia pojazdów, a zwłaszcza udziału w nim transportu ciężkiego, stan techniczny pojazdów, rodzaj i stan techniczny nawierzchni, charakter zabudowy (zagospodarowanie) terenów otaczających. W 2016 r. WIOŚ w Bydgoszczy przeprowadził badania monitoringowe hałasu drogowego w Mieście Chełmno w punktach pomiarowo-kontrolnych przy ul. ul. 3 Maja (2 stanowiska), Wodnej, Toruńskiej oraz Młyńskiej. Na stanowisku pomiarowym przy ul. 3 Maja prowadzono pomiary metodą ciągłą z jednogodzinną rejestracją sygnału. W pozostałych punktach zastosowano metodę bezpośrednich pomiarów hałasu z wykorzystaniem próbkowania lub metodę pomiarów pojedynczych zdarzeń akustycznych. Obliczone wartości długookresowego poziomu dźwięku wahały się dla doby od 62,7 dB do 68,7 dB, przy natężeniu ruchu pojazdów od 401-642 poj./h z 1-2% udziałem pojazdów ciężkich, a dla pory nocy od 47,4 dB do 59,3 dB, przy natężeniu ruchu pojazdów od 18-56 poj./h z 2-5% udziałem pojazdów ciężkich. Przekroczenia dopuszczalnego długookresowego poziomu dźwięku zarejestrowano jedynie przy ulicy 3 Maja (na obu stanowiskach) i mieściły się one w przedziale od 0,5÷0,7 dB dla okresu doby. W porze nocnej naruszenie klimatu akustycznego stwierdzono jedynie w punkcie pomiarowym przy ul. 3 Maja 9 (0,3 dB). Odnotowane wartości



ww. długookresowego wskaźnika mieszczą się w granicach błędu pomiarowego. Natomiast wartości krótkookresowego równoważnego poziomu dźwięku, dla pory dnia (LAeqD) znalazły się w przedziale od 63,4 dB do 68,5 dB oraz dla pory nocy (LAeqN) w zakresie od 47,4 dB 59,3 dB. Przekroczenia dopuszczalnego krótkookresowego poziomu dźwięku na monitorowanych stanowiskach wahały się w porze dziennej od 0,7÷2,4 dB, natomiast w porze nocnej od 0,3÷5,4 dB. Największe wartości wskaźnika naruszenia klimatu akustycznego odnotowano, dla całej doby, w punkcie pomiarowym przy ulicy 3 Maja 3, przy natężeniu ruchu pojazdów w wysokości 642 poj./h dla pory dziennej oraz 56 poj./h dla pory nocnej.

Ponadto dla drogi krajowej nr 91 została wykonana mapa akustyczna, sporządzona przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (źródło: geoportal.gov.pl), ukazująca zasięg oraz stopień oddziaływania – określony w dB. Na oddziaływanie w największym stopniu narażone są tereny w odległości do 100 m od drogi krajowej. Na terenie Gminy Miasta Chełmna są to głównie tereny rolne oraz częściowo produkcyjno-usługowe i mieszkaniowe, zlokalizowane po wschodniej części obszaru opracowania.

Pola elektromagnetyczne

Źródła pola elektromagnetycznego mogą być naturalne oraz sztuczne i mogą mieć różną częstotliwość. Do sztucznych źródeł należą: stacje i linie elektroenergetyczne przede wszystkim wysokich i najwyższych napięć, stacje nadawcze radiowe i telewizyjne oraz stacje bazowe telefonii komórkowych. Przez teren Chełmna przebiegają liczne napowietrzne linie elektroenergetyczne, w tym linie wysokich napięć. W Chełmnie, ok. 180 m na północ od ul. Łunawskiej zlokalizowany jest zespół transformatorów (główny punkt zasilania GPZ).

Na terenie Gminy Miasta Chełmna zlokalizowanych jest 8 stacji bazowych telefonii bezprzewodowej, skupionych między innymi na dachu Ratusza na Rynku, na Farze oraz pomiędzy ul. Dworcową, a Słowackiego na maszcie. Zważywszy na ich parametry techniczne, a w szczególności wysokość, nie powodują one negatywnego oddziaływania na lokalne środowisko. Zgodnie z wynikami badań WIOŚ w Bydgoszczy z 2017 r., w Chełmnie przy ul. Polnej, natężenie pola elektromagnetycznego wyniosło 1,38 V/m przy dopuszczalnej normie 7 V/m.

2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otoczeniem

Przyrodnicze powiązania na obszarze kraju oraz w skali międzynarodowej zachodzą przede wszystkim pomiędzy obszarami należącymi do systemu obszarów chronionych. Są to parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Ponadto osnowę przyrodniczego systemu obszarów chronionych tworzy układ hydrograficzny oraz orograficzny.

W granicach Gminy Miasta Chełmna, spośród przestrzennych form ochrony przyrody wyróżnić można obszary sieci Natura 2000, tj. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003), Specjalny Obszar Ochrony „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003) i „Zbocza Płutowskie” (PLH040040), Chełmiński Park Krajobrazowy, a także rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”. Ponadto w granicach Gminy Miasta Chełmna zlokalizowanych jest 42 pomników przyrody.

Do lokalnych korytarzy ekologicznych na obszarze Chełmna można zaliczyć przede wszystkim układy zadrzewień, aleje wzdłuż dróg, oraz zieleni towarzyszącą ciekom wodnym. Natomiast funkcję lokalnych węzłów ekologicznych pełnią mniejsze i większe skupiska leśne (wyspy ekologiczne).

Wszystkie te elementy, tworzące system wzajemnych powiązań, wpływają pozytywnie na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego miasta. Jednakże wskazane jest, by struktury niepełne lub przerwane podlegały uzupełnieniu, tak aby układ powiązań przyrodniczych mógł w pełni spełniać swoją funkcję.



2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna zostały wyznaczone następujące formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Są to:

- Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003),
- Obszar Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003),
- Obszar Natura 2000 „Zbocza Płutowskie” (PLH040040),
- Chełmiński Park Krajobrazowy,
- rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”,
- pomniki przyrody.

Przez teren Gminy Miasta Chełmna przebiega korytarz ekologiczny „Kaszuby – Dolina Wisły” oraz „Dolina Drwęcy – Dolina Wisły”.

Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003)

Obszar o powierzchni ponad 33 559 ha. Utworzony został na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313). Obecnie obowiązującym aktem prawnym, który stanowi podstawę do podejmowania działań ochronnych na tym obszarze jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych (zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2506)).

Na podstawie standardowego formularza danych obszar rozciągnięty jest wzdłuż ponad 260 kilometrowego odcinka rzeki Wisły. Na niektórych jej odcinkach obecne są liczne mielizny i wyspy, odsłaniane szczególnie podczas niskiego stanu wody. W wielu miejscach na obszarze międzywala znajdują się rozległe podmokłe łąki. Na terasie zalewowej obecne są starorzecza i pozostałości lasów łęgowych. W obszarze prowadzona jest różnorodna gospodarka wodna i rolna. Ostoja jest ważnym miejscem dla ptaków wodno-błotnych podczas migracji i zimowania, ale także podczas lęgów. Gniazduje w niej 28 gatunków ptaków z listy zał. I Dyrektywy Ptasiej, natomiast 9 gatunków znajduje się w polskiej czerwonej księdze. W okresie lęgowym obszar ważny jest dla następujących gatunków ptaków wymienionych w zał. I Dyrektywy Ptasiej: błotniaka stawowego, bielika, rybitwy rzecznej, rybitwy białoczelnej, zimorodka i jarzębatki oraz dla 5 gatunków spoza zał. I Dyrektywy Ptasiej, tj. ohara, nurogęsia (5-7 % populacji krajowej), sieweczki rzecznej (ponad 2,5 %), brodziec piskliwego, mewy srebrzystej (ponad 2 %) i brzegówki (ponad 3 % populacji krajowej). W stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje łabędź niemy, mewa pospolita, trzciniak i remiz. Liczebność 20 gatunków ptaków spełnia warunki przyznania rangi „przedmiotów ochrony” (co najmniej 0,51 % populacji krajowej lub z innych względów); są to: łabędź niemy, ohar, nurogęś, bielik, błotniak stawowy, derkacz, żuraw, sieweczka rzeczna, brodziec piskliwy, mewa pospolita, mewa srebrzysta, rybitwa rzeczna, rybitwa białoczelna, rybitwa białowąsa, rybitwa czarna, zimorodek, dzięcioł zielony, brzegówka, trzciniak, jarzębatka, remiz i dziwonია.

Zagrożenie na tym obszarze może być spowodowane między innymi poprzez: wycinkę zarośli wiklinowych oraz trzcinowisk wokół oczek i starorzeczy w wybranych kluczowych fragmentach międzywala Wisły, usuwanie istniejących zadrzewień wzdłuż linii brzegowej powodujące ubytki miejsc żerowania, lokalizowanie farm wiatrowych i napowietrznych linii elektrycznych, naturalny przepływ wezbraniowy powodujący podniesienie stanu wysokości wody w okresie od 01.05. do 31.08. powodujący zalewanie i niszczenie gniazd i lęgów ptaków, potencjalne zmniejszanie się powierzchni ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk na rzecz pól uprawnych i plantacji wierzby i topoli na cele energetyczne oraz zarastanie łąk i nieużytków roślinnością drzewiastą, a także poprzez rekreację pobytową – tj. biwakowanie, wędkowanie, uprawianie sportów wodnych (np. z użyciem głośnych skuterów wodnych, motorówek itp.) powodujące płoszenie, zwłaszcza w okresie lęgowym.



Obszar Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003)

Obszar o powierzchni ok. 7 030 ha. Zatwierdzony został Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039)(2009/93/WE). Obecnie obowiązującym aktem prawnym, który stanowi podstawę do podejmowania działań ochronnych na tym obszarze jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Solecka Dolina Wisły PLH040003 (zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 26 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3276)).

Na podstawie standardowego formularza danych obszar obejmuje odcinek Wisły o długości 49 km, położony pomiędzy Solcem Kujawskim (762 km biegu rzeki), a Świeciem (811 km biegu rzeki). Rzeka na tym odcinku ma charakter silnie uregulowanej rzeki nizinnej. Spadek lustra wody Wisły dolnej jest niewielki i wynosi ok. 0,20 ‰, przy prędkości przepływu rzędu 0,3 - 0,9 m s⁻¹. Reżim hydrologiczny Wisły jest determinowany przez spływ z górnych odcinków rzeki i modyfikowany przez hydroelektrownię we Włocławku. Na obraz i biologiczne funkcjonowanie analizowanego odcinka rzeki największy wpływ ma funkcjonująca od drugiej połowy XIX w. zabudowa hydrotechniczna. Na całym odcinku koryta rzeki występują częściowe tamy poprzeczne (ostrogi). Obszar ma znaczenie przede wszystkim dla ochrony mozaiki siedlisk nadrzecznych, charakterystycznych dla doliny dużej rzeki nizinnej oraz fauny związanej z rzeką i środowiskami dna jej doliny. Stanowi cenny zasób zróżnicowanych siedlisk dla gatunków zwierząt rzadkich i objętych ochroną gatunkową związanych ze środowiskiem wodnym. Występują tu liczne i zróżnicowane siedliska przyrodnicze wymienione w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, a także gatunki roślin i zwierząt wymienione w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Ponadto na obszarze tym stwierdzono obecność populacji rozrodzyczych i migrujących gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Rzeka Wisła i związane z nią obszary Natura 2000, w tym Solecka Dolina Wisły pełnią istotną rolę korytarza ekologicznego, wykorzystywanego przez organizmy wodne (w tym ryby i minogi) oraz inne gatunki, w szczególności ptaki. Obszar ten został również włączony w granice korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym (wyznaczonych przez Zakład Badań Ssaków PAN), wykorzystywanych przez duże ssaki: Dolina Dolnej Wisły. Ostoja pełni funkcję istotnego korytarza ekologicznego dla dwuśrodowiskowych gatunków ichtiofauny, w tym wymienionych w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej: łososia atlantyckiego i minoga rzeczno. Znaczenie ostoi, jako korytarza ekologicznego jest duże dla wszystkich występujących w rzece gatunków ryb. Ostoja stanowi istotny obszar występowania populacji rozrodzyczych gatunków ichtiofauny wymienionych w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej związanych z siedliskami charakterystycznymi dla dużej rzeki nizinnej: bolenia, różanki oraz kozy. Różnorodność środowisk koryta głównego rzeki oraz systemów starorzeczy stwarza dogodne warunki dla występowania stabilnych populacji tych gatunków. System drobnych zbiorników wodnych i cieków dna doliny stwarza warunki występowania populacji piskorza. Zbliżony do naturalnego charakter siedlisk rzecznych oraz przede wszystkim otwartość korytarza ekologicznego dolnej Wisły ma duże znaczenie dla szeregu ważnych gatunków ryb niewymienionych w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej, w tym przede wszystkim dla gatunków wędrownych i półwędrownych oraz gatunków typowo rzecznych, takich jak: troć wędrowna, certa, brzana, sapa oraz miętus. Gatunki zwierząt występujące w obszarze to m.in. pachnica dębowa, minóg rzeczny, łosoś atlantycki, boleń, koza, różanka, kiełb, kumak nizinny, wydra, bóbr, czerwończyk nieparek, mopek. Na obszarze tym występują następujące gatunki roślin: sasanka otwarta, starodub łąkowy, leniec bezpodkwiatkowy. Ponadto w granicach obszaru stwierdzono występowanie następujących siedlisk przyrodniczych: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*; ziołorośla górskie (*Adenostylyon alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*); niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*); łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*



glutinoso-incanae, olsy źródliskowe); grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*); łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*) oraz dąbrowy ciepłolubne (*Quercetalia pubescenti-petraeae*).

Zagrożenie na tym obszarze może być spowodowane między innymi poprzez prowadzenie intensywnej gospodarki rolnej, co może wpływać na jakość wód i zmianę struktury roślinności, czy też ewentualną ingerencję związaną z dalszym przekształcaniem koryta rzeki Wisły w celu podnoszenia klasy żeglowności lub jej kaskadyzacji. Ponadto, możliwym zagrożeniem mogą być prace związane z utrzymaniem i konserwacją wału, nieuwzględniające np. biologii bobra, a także uszczuplanie bazy żerowej gatunku poprzez nielegalne usuwanie roślinności drzewiastej.

Obszar Natura 2000 „Zbocza Pułtowskie” (PLH040040)

Całkowita powierzchnia obszaru wynosi ok. 1002 ha, przy czym jedynie niewielki jego fragment ok. 0,02 ha wchodzi w granicę Gminy Miasta Chełmna i zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części obszaru opracowania. Ustanowiony został Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE). Organem odpowiedzialnym za zarządzanie obszaru jest Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Na tym terenie obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zbocza Pułtowskie PLH040040 (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r. poz. 4324).

Na podstawie standardowego formularza danych obszar obejmuje głównie strome zbocza strefy krawędziowej Doliny Dolnej Wisły, nachylone do 30° i wzniesione do 60 m ponad dno doliny. Charakterystyczną cechą tego obszaru jest specyficzna rzeźba terenu i znaczne deniwelacje. Ponadto w jego granicach leży szereg śródpolnych, naturalnie wykształconych, zalesionych parowów, wcinających się w przyległą wysoczyznę morenową. Niektóre fragmenty wysoczyzny są użytkowane rolniczo. Granice obszaru obejmują też użytkowane rolniczo fragmenty dna doliny Wisły, wykorzystywane jako grunty orne lub użytki zielone. Łąki są przeważnie intensywnie zagospodarowane. W niektórych miejscach spotyka się małe płyty łągu wierzbowego i ziołorośla. Strome zbocza doliny są dobrze naświetlone, co sprzyja występowaniu tu licznych gatunków roślin i zwierząt termofilnych. Istniejące tu szlaki migracyjne roślin przyczyniły się do zachowania się na tym terenie wielu rzadkich, zagrożonych i chronionych gatunków. Występują tutaj jedne z lepiej zachowanych powierzchni muraw kserotermicznych w regionie. Murawom towarzyszą ciepłolubne zarośla, często również bogate gatunkowo. W parowach zachowały się lasy liściaste o cechach naturalnych. Do nich należą fitocenozy tzw. grądu zboczowego, czyli lasu klonowo-lipowego. Na dnie parowów można spotkać płyty łągu wiązowo-jesionowego. Obecność cienistych lasów obok kserotermicznych muraw bardzo podnosi różnorodność florystyczną i faunistyczną tego obszaru.

Chełmiński Park Krajobrazowy

Utworzony został Rozporządzeniem nr 11/98 Wojewody Toruńskiego z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie utworzenia Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Jego całkowita powierzchnia wynosi 22 336 ha, przy czym na terenie Miasta zajmuje powierzchnię 1 386 ha i swym zasięgiem obejmuje praktycznie cały obszar Chełmna. Park powołany został dla zachowania mozaikowości krajobrazu prawobrzeżnej części Doliny Dolnej Wisły. Ponadto ma na celu ochronę walorów przyrodniczych i historycznych obszarów włączonych do Parku, co gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie korytarza ekologicznego o randze europejskiej jaki stanowi Dolina Dolnej Wisły. W granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego występuje ponad 1 000 gatunków roślin naczyniowych, między innymi: ostnica Jana (*Stipa joannis*), ostnica włosowata (*Stipa capillata*), miłek



wiosenny (*Adonis vernalis*), zawilec wielkokwiatowy (*Anemone sylvestris*), salwina pływająca (*Salvinia natans*). Wraz z Nadwiślańskim Parkiem Krajobrazowym i Parkiem Krajobrazowym Góry Łosiowe funkcjonuje w ramach Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą.

Zgodnie z Uchwałą Nr II/57/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego wyznaczono cztery obszary o zróżnicowanych zakazach, którymi są międzywale, dno doliny Wisły, wysoczyzna morenowa wraz ze strefą krawędziową oraz zurbanizowane miasto Chełmno. Na terenie parku obowiązują następujące zakazy:

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

Na obszarze międzywala, ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Na obszarze dna doliny Wisły ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym



w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);

- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Na obszarze wysoczyzny morenowej wraz ze strefą krawędziową ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych.

Na obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna ponadto zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).

Ponadto w obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna nie obowiązują następujące zakazy:

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

W obszarze koryta Wisły położonego w obszarze międzywala nie obowiązują następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”

Rezerwat o powierzchni 34,43 ha, usytuowany jest w zachodniej części Chełmna, w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Jest to rezerwat fitocenotyczny, w którym chroni się naturalnie wykształcony łąg wiązowo - jesionowy *Ficario-Ulmetum minoris*. W obrębie łągu wyróżniono dwa warianty - pierwszy, z dzikim bzem czarnym, zajmuje stanowiska niższe, leżące bliżej Wisły, gdzie występują gatunki drzew charakterystyczne dla łągu wierzbowo-topolowego: wierzba krucha, topola biała i czarna. Drugi zaś, z klonem polnym, występuje na miejscach bardziej wyniesionych i suchych. Różni się on od poprzedniego udziałem gatunków grądowych i brakiem topól i wierzb. Charakterystyczne w tym wariantcie są też: czosnek węzowy



i storczyk podkolan zielonawy. W granicach rezerwatu znalazły się również plantacje topolowe i plantacja choinkowa. Są one stopniowo wycinane, a w ich miejsce sadzone są: dąb szypułkowy, wiąz polny i jesion wyniosły.

Rezerwat przyrody został uznany Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998 r. Nr 161, poz. 1093). Pozostałymi aktami prawnymi dla tego terenu są: Obwieszczenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do 31 grudnia 1998 r. oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Łęgi na Ostrowiu Panieńskim". Ponadto rezerwat posiada plan ochrony – Zarządzenie Nr 5/0210/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim” (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. Nr 312, poz. 3399).

Pomniki przyrody

W granicach Gminy Miasta Chełmna występuje 38 pomników przyrody (wg GDOŚ, stan na 02.2020 r.). Wśród nich wyróżnić można pojedyncze drzewa, jak i ich skupiska. Do drzewostanu należą takie drzewa jak: dąb szypułkowy, cis pospolity.

Korytarz ekologiczny „Kaszuby – Dolina Wisły” i „Dolina Drwęcy – Dolina Wisły”

Stanowią składową Korytarza Północnego, jednego z siedmiu głównych korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, wyróżnionych w 2011r. jako odcinki korytarzy paneuropejskich, których rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu. Korytarz Północny łączy Puszczę Augustowską, Knyszyńską i Białowieską z doliną Biebrzy, Puszczą Piską, lasami Napiwodzko-Ramuckimi i Pojezierzem Iławskim. Przebiega przez dolinę Wisły do Borów Tucholskich, Pojezierza Kaszubskiego, Puszczy Koszalińskiej, Goleniowskiej i Wkrzańskiej. Przechodząc przez Lasy Krajeńskie i Wałeckie, łączy się także z Lasami Drawskimi, a następnie dochodzi przez Puszczę Gorzowską do Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Korytarz ekologiczny na terenie Chełmna umożliwia zachowanie spójności obszarów chronionych, ułatwia migrację gatunków, co ważne – zapobiega fragmentyzacji i izolacji siedlisk, spadkowi różnorodności genetycznej, a także przyczynia się do poprawy bioróżnorodności. Ponadto w jego obrębie znajdują się ważne tereny żerowiskowe, głównie w dolinie rzeki Wisły.

Realizacja nowej zabudowy nie powinna zakłócić funkcjonowania korytarza ekologicznego.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Dla rzeki Wisły, przepływającej przez obszar Gminy Miasta Chełmna zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego ustalono, że teren Gminy Miasta Chełmna, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Ponadto teren Gminy Miasta Chełmna, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na rysunku studium zaznaczono powyższe obszary szczególnego zagrożenia powodzią.



Oznacza to konieczność zastosowania/zachowania w planach zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym zagospodarowaniu terenów - ograniczeń wynikających z położenia tych obszarów w opisanych powyżej strefach zagrożenia powodziowego.

3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna użytki rolne stanowią 46,9%, z czego 79,2% to grunty orne. Pod względem jakościowym i bonitacyjnym Miasto Chełmno charakteryzuje się glebami słabymi i przeciętnymi, które zajmują łącznie ok. 75% gruntów ornych. Pozostałe tereny nieurbanizowane stanowią łąki, pastwiska, lasy i nieużytki.

Struktura użytkowania gruntów w Mieście Chełmno (stan na rok 2014)

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia w ha	% powierzchni
Powierzchnia ogólna miasta	1356	100,0%
Użytki rolne w tym:	636	46,9%
grunty orne	504	79,2%
sady	17	2,7%
łąki i pastwiska	103	16,2%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione w tym:	142	10,5%
lasy	54	38,0%
grunty zadrzewione i zakrzewione	88	62,0%
Pozostałe grunty i nieużytki	578	42,6%

Dane: GUS, Bank Danych Lokalnych 2014.

Powierzchnia gruntów ornych na terenie Gminy Miasta Chełmna z wyszczególnieniem klas bonitacyjnych gleb.

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
Klasa I	10	0,03%
Klasa II	105	1,93%
Klasa IIIa	627	11,65%
Klasa IIIb	287	11,82%
Klasa IVa	1968	26,21%
Klasa IVb	177	8,47%
Klasa V	2035	30,39%
Klasa VI	60	9,50%



Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
Razem	636	100,00%

Dane: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasta Chełmna.

Według Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 r. na terenie Chełmna występowało 88 gospodarstw rolnych i wszystkie są gospodarstwami indywidualnymi. W Mieście Chełmno przeważają pod względem ilości gospodarstwa małe, liczące do 5 ha. Odnotowano w tej grupie łącznie 69 gospodarstw, które stanowią ponad 78% wszystkich gospodarstw występujących na terenie Miasta. Jedynie 7 gospodarstw rolnych zajmuje powierzchnię równą lub większą niż 10 ha, co stanowi niecałe 8%. Na jedno gospodarstwo przypada 7,2 ha użytków rolnych.

Struktura gospodarstw rolnych wg grup obszarowych użytków rolnych w Mieście Chełmno wg PSR z 2010 r.

Grupy obszarowe	Liczba gospodarstw ogółem	Liczba gospodarstw indywidualnych
do 1ha	27	27
1 do 5 ha	42	42
5 do 10 ha	12	12
10ha i więcej	7	7
Ogółem	88	88

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.

Strukturę zasiewów w Mieście Chełmno w roku 2010 przedstawiono w tabeli poniżej. Pod względem zajmowanej powierzchni dominowały zasiewy zbóż, których areał wynosił 141,51 ha, co stanowi 63,80% ogólnej powierzchni zasiewów. Uprawy ziemniaka zajmowały 27,75 ha co stanowi 12,51% wszystkich zasiewów. Rośliny przemysłowe zajmowały ok. 43 ha (19,41%). Pozostałe uprawy zajmowały blisko 9,50 ha czyli 4,27% powierzchni zasiewów.

Struktura upraw w Mieście Chełmno wg PSR z 2010 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
Zboża	141,51
Ziemniaki	27,75
Uprawy przemysłowe	43,06
Pozostałe	9,48

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.

Spośród podstawowych gatunków zwierząt gospodarskich na terenie Gminy Miasta Chełmna odnotowujemy największe pogłowie tj. 740 szt. drobiu, z czego aż 660 szt. to drób kurzy. Następna w kolejności jest trzoda chlewna – 140 szt., w tym 7 loch. Pogłowie koni wynosiło 66 sztuk. Odnotowano również 31 szt. bydła, z czego połowę stanowią krowy.

**Pogłowie zwierząt gospodarskich w Mieście Chełmno wg PSR z 2010 r.**

Wyszczególnienie	Pogłowie (w szt.)
Bydło	31
Trzoda chlewna	140
Drób	740
Konie	66

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.

4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenie Chełmna występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują łącznie 142 ha i stanowią 10,5% powierzchni miasta. Według regionalizacji przyrodniczo - leśnej, Chełmno obejmuje tereny położone w III Krainie Wielkopolsko - Pomorskiej w dzielnicy Pojezierze Chełmińsko - Dobrzyńskie. Lasy na obszarze Miasta są rozmieszczone nierównomiernie. Największe kompleksy leśne znajdują się w strefie krawędziowej doliny Wisły, a głównie w części południowo – zachodniej (własność Lasów Państwowych) oraz w części południowo – wschodniej. Chełmno podlega nadleśnictwu Jamy oraz Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu. W drzewostanie przeważają siedliska lasu mieszanego świeżego, gdzie rośnie sosna pospolita z udziałem dębu szypułkowego i bezszypułkowego, niekiedy buka, świerka. Ponadto występują siedliska boru mieszanego świeżego. Najliczniej rośnie sosna zwyczajna z niewielką domieszką dębu bezszypułkowego oraz brzozy. Dużym udziałem charakteryzują się także siedliska lasu świeżego, gdzie rosną głównie: dąb szypułkowy, buk zwyczajny, lipa drobnolistna, klon jawor i klon pospolity, grab pospolity oraz bardzo rzadko dzika czereśnia, jabłoń płonka i dzika grusza. W dolinach rzek i strumieni występują siedliska lasów łęgowych i olsów jesionowych, w których pojawiają się: dąb szypułkowy, jesion wyniosły, wiązy (polny i szypułkowy), klon polny, topole (czarna i biała), wierzba krucha.

Gospodarka leśna na terenie lasów w granicach Gminy Miasta Chełmna prowadzona jest na podstawie:

- Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Jamy na okres od 1.01.2017 r. do 31.12.2026 r.,
- przepisów odrębnych.

5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**5.1. Historia**

Już między VIII-IX w. istniało Chełmno-osada na górze św. Wawrzyńca w Kałdusie, które było stolicą ziemi chełmińskiej, wchodzącej w skład Mazowsza. Pierwsze wzmianki o Chełmnie-osadzie pochodzą z 1065 r. i wiążą się z dokumentem wystawionym przez Bolesława Szczodrego dla Klasztoru Benedyktynów w Mogilnie. Jednak w 1216 r. doszło do zniszczenia Chełmna przez Prusów. Niemniej kilka lat później Konrad Mazowiecki nadał gród biskupowi Chrystianowi oraz podjęto kolejne próby chrystianizacji Prus. Między 1228 r., a 1230 r. Konrad Mazowiecki sprowadził na ziemię chełmińską Zakon Krzyżacki, a już dwa lata później zbudowano zamek i nowe miasto Chełmno na obecnym Starogrodzie.

Niezmiernie ważną datą dla Chełmna jest 28 grudnia 1233 r., kiedy to nadano miastu przywilej lokacyjny tzw. „prawa chełmińskiego”, stanowiącego wzorzec dla ponad 200 miast (odnowiony po pożarze w 1251 r.). W połowie XIII w. miasto zostało przeniesione na obecne miejsce. W centralnej części miasta znajduje się prostokątny rynek o wymiarach 157 m na 113 m - jeden z największych w Polsce. Układ przestrzenny zaplanowany został na krzyżujących się ze sobą w rejonie rynku dwóch podstawowych ciągach komunikacyjnych – ul. Grudziądzkiej i Szkolnej i prostopadłych do nich ulic Rybackiej i Toruńskiej, uzupełnionych równoległymi do głównych kierunków ciągami ulic tworzącymi czteroulicowy typ układu



przestrzennego w systemie szachownicowym. Przecinające się pod kątem prostym ulice wydzielają prostokątne i kwadratowe bloki zabudowy z zachowanymi od czasów średniowiecza pierwotnymi parcelami budowlanymi wytyczonymi według miar tzw. pręta chełmińskiego. Rozkwit miasta przypada na XIII-XV w. – Chełmno staje ośrodkiem handlu tranzytowego, bierze aktywny udział w Związku Hanzeatyckim. Aktywną działalność w tym czasie prowadzą przybyli z zachodu kupcy, m. in. niemieccy, angielscy, holenderscy i duńscy. W latach tych wzniesiono ceglane mury obronne w miejscu pierwotnych umocnień drewniano-ziemnych (zachowane niemal w pełnym obwodzie do czasów dzisiejszych). W murach znajdowało się 25 lub 27 baszt, z których zachowało się w pełni 17, a 6 we fragmentach. U wylotu głównych ulic miasta zlokalizowanych było 7 bram. Część wschodnią i zachodnią zabezpieczono fosą (w XIX w. zostały założone parki tworzące tzw. planty, oddzielające zespół staromiejski od pozostałej części miasta, tworząc otulinę historycznego zespołu). W XV w. miasto podzielono na kwartały: pierwszy z nich, kwartał większy, obejmował wschodnią część miasta – ograniczały go dzisiejsze ulice: Grudziądzka, Rynek, Toruńska, aż do Bramy Toruńskiej. Zamieszkiwali tu najbogatsi mieszkańcy. Kwartał mniejszy to południowa część miasta, określony przez ulice: Toruńską, Rynek i Biskupią. Kolejny kwartał nazwany franciszkańskim obejmował ulice Biskupią, Rynek i Rynkową. Najliczniej zamieszkiwanym kwartałem był kwartał dominikański zlokalizowany w północnej części miasta, wytyczony przez ulice Rynkową, Rynek i Grudziądzką.

W 1410 r. Chełmno brało udział w bitwie pod Grunwaldem pod Chorągwią Ziemi Chełmińskiej. W 1466 r. zakończyła się wojna trzynastoletnia, po której to Ziemia Chełmińska powróciła do Polski. W Chełmnie utworzono także uczelnię na poziomie wyższego gimnazjum tzw. Studium Particulare, później przekształconego w Akademię Chełmińską (1473 r.), współpracującą później z Uniwersytetem Jagiellońskim. W międzyczasie – od 1457 r. do 1479 r. Chełmno jest okupowane przez zaciętego krzyżackiego Bernarda Szumborskiego.

Rozwój gospodarczy miasta przypada na XVI-XVII w. Do Chełmna przybyli wówczas Szkoci i Holendrzy. W tych latach przebudowano ratusz w stylu renesansowym – jeden z najpiękniejszych obiektów sztuki renesansowej w Polsce. Stanowił on główny obiekt średniowiecznego rynku. Wzniesiony został na planie prostokąta i osiąga wysokość ok. 47 m. Fasada ratuszowa odznacza się bogactwem zdobień, a zwieńczona jest attyką.

W wieku XVIII r. Chełmno zubożało na skutek wojen północnej, sukcesyjnej, siedmioletniej. W tym wieku miasto ogarnęła zaraza, która spowodowała znaczny spadek liczby ludności. W 1772 r. w związku z I rozbiorem Polski Chełmno znalazło się pod zaborem pruskim, jednak w XIX w. Chełmno jest najsilniejszym ośrodkiem polskości na Pomorzu. W latach tych utworzono Gimnazjum Chełmińskie, powstała gazeta „Nadwiślanin” oraz obecny hejnał Chełmna – „Wisła” napisany przez Ignacego Danielewskiego.

Pod koniec XIX w. uruchomiono pierwszą miejską cegielnię oraz zbudowano połączenie kolejowe z Kornatowem. W tym okresie wybudowano w Chełmnie większość zachowanych do dziś kamienic, głównie w obrębie starego miasta oraz w okolicach ulicy Dworcowej, będącej przedłużeniem ulicy Grudziądzkiej i wraz z nią tworzącej główną oś miasta. W dniu 22 stycznia 1920 r. Chełmno zostało wyzwolone przez wojsko polskie pod dowództwem gen. Józefa Hallera. W okresie międzywojennym rozbudowano sieć wodociągową, gruntownie odnowiono kościół farny, wybudowano wały przeciwpowodziowe. Podczas II wojny światowej na terenie Chełmna i okolic doszło do masowych aresztowań i egzekucji ludności. Straty materialne miasta były niewielkie – przetopiono jedynie dzwony z kościoła farnego, zniszczono kapliczkę ze źródłem oraz zamurowano niszę z Matką Boską na bramie Grudziądzkiej. Od 1945 r. natomiast nastąpił ogólny rozwój gospodarczy miasta – powstały zakłady przemysłowe, zbudowano nowoczesne osiedla, nastąpił rozwój szkolnictwa.

W 2005 r. zespół staromiejski Chełmna został wpisany na listę Pomników Historii Prezydenta RP.



5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 282) przedstawia poniższa tabela.

Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków - stan na 29 lutego 2016 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
1.	Chełmno	Dzielnica Starego Miasta wraz z Rynkiem w obrębie dawnych murów miejskich oraz ich otoczenie, 1232-1233 – poł. XV w.	A/1513 z 30.04.1953
2.	Chełmno, Rynek	Ratusz, k. XIII w., rozbudowa 1567-1572, przebudowa 1884-1887	A/573 z 27.08.1929
3.	Chełmno	Mury obronne z 5 wieżami i Bramą Grudziądzką, 2 poł. XIII w., do k. XIV w.	A/1379/1 z 18.10.1934 A/1378/2 z 18.10.1934
4.	Chełmno, ul. 3 Maja	Kościół ewangelicki, ob. Katolicki, garnizowany, p. w. Matki Boskiej Częstochowskiej, 1874-1875	A/19 z 14.03.2000
5.	Chełmno, ul. 3 Maja 2	Sala ćwiczeń korpusu kadetów, tzw. Arsenał – ob. biblioteka miejska, 1830, nadbudowa 1888	A/259 z 23.09.1978
6.	Chełmno, ul. 22 Stycznia 16	Koszary fryderykowskie – ob. budynek mieszkalny, XVIII w.	A/1610 z 30.11.1929
7.	Chełmno, ul. Biskupia 2	Bryła oraz elewacje frontowe kamienicy narożnej, ok. 1909	A/573 z 19.02.2016
8.	Chełmno, ul. Biskupia 12	Kościół pofranciszkański p w. śś. Jakuba i Mikołaja, # ćw. XIII w., 3 ćw. XIV w., 1751	A/391 z 10.12.1929
9.	Chełmno, ul. Dominikańska 13	Kamienica czynszowa, 1900	A/1541 z 18.11.2009
10.	Chełmno, ul. Dominikańska 35	Królewskie katolickie gimnazjum, państwowe gimnazjum męskie – ob. liceum ogólnokształcące, na które składają się następujące obiekty: gmach szkoły, sala gimnastyczna, ogrodzenie murowane, otoczenie w granicach dz. Nr 250, 1862-1866	A/1341/1-3 z 12.12.2007
11.	Chełmno, ul. Dominikańska 38	Kowikt – piwnice oraz elewacje frontowe, XV-XVI w., 1865-1869	A/1632/1-2 z 26.04.2013
12.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Skrzydło północne – zabudowania klasztorne po benedyktynkach, ob. Zgromadzenie Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego ‘a Paulo, 3 ćw. XIII w., 1 poł. XIV w., XVI/XVII w., 1888-1895 r.	A/416 z 17.12.1929
13.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Dom św. Józefa – skrzydło południowe klasztoru w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1897-1898	A/1264/1 z 04.01.2007
14.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Dom św. Wincentego oddział chirurgiczny szpitala w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1905	A/1264/2 z 04.01.2007
15.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Oddział szpitala zakaźnego „dom ogrodowy” w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1914	A/1264/3 z 04.01.2007
16.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Kościół p.w. śś. Jana Chrzciciela i Jana Ewangelisty – zabudowania klasztorne po benedyktynkach, po 1270 r., ok. 1310-1320, 1330, XVI/XVII w.	A/416 z 17.12.1929
17.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Skrzydło południowe – zabudowania klasztorne po benedyktynkach, 1879-1899	A/416 z 17.12.1929
18.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Dom ogrodowy z ciepłarnią, ob. mieszkalny tzw. „Ora et Labora” w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1897, 1916,	A/1363/1-5 z 02.06.2008



19.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Budynek gospodarczy z piekarnią, ob. archiwum z częścią mieszkalną w zespole klasztornym cysterek, 1872	A/1363/1-5 z 02.06.2008
20.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Pralnia z łącznikiem w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1910	A/1363/1-5 z 02.06.2008
21.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Kostnica w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, ok. 1927	A/1363/1-5 z 02.06.2008
22.	Chełmno, ul. Dominikańska 41	Ogrodzenia w zespole zabudowań Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, 1898-1910, 2 poł. XIX w.-pocz. XX w.	A/1363/1-5 z 02.06.2008
23.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Skrzydło wschodnie – zabudowania klasztorne po benedyktynkach, ¾ ćw. XIII w., 1571, 1862, 1898	A/416 z 17.12.1929
24.	Chełmno, ul. Dominikańska 40	Skrzydło zachodnie – zabudowania klasztorne po benedyktynkach, XIII w., 1851, 1822, 1883, XIX w.	A/416 z 17.12.1929
25.	Chełmno, ul. Dominikańska 38	Piwnice i elewacje frontowe budynków Collegium Albertinum, ob. DPS	A/1632 z 26.04.2013
26.	Chełmno, Franciszkańska	Kościół farny p.w. Wniebowzięcia NMP, 1280-1320, wieża ok. 1333	A/392 z 24.10.1929, 30.11.1929
27.	Chełmno, ul. Grudziądzka 13	Budynek z oficyną, 1902	A/155 z 26.06.1992
28.	Chełmno, ul. Grudziądzka 17	Budynek z oficyną, 1902	A/154 z 26.06.1992
29.	Chełmno, ul. Grudziądzka 32	Kamienica z oficyną, budynek dawnej kuźni i warsztatu kowalskiego wraz z dz. Nr 104, XV-XVI w., przebud. 1801 i 1906	A/126 z 14.12.1993
30.	Chełmno, ul. Kościuszki 11	Państwowa szkoła realna, państwowe gimnazjum żeńskie – ob. szkoła podstawowa, na które składają się następujące obiekty: gmach szkoły, dom dyrektora, budynek toalet szkolnych, ogrodzenie od ul. Kościuszki, 1907-1909	A/1493/1-4 z 18.02.2009
31.	Chełmno, ul. Podmurna 7	Spichlerz, 1 poł. XIX w.	A/91 z 17.02.1964
32.	Chełmno, ul. Rycerska 2	Dom mieszkalny tzw. kamienica Cywińskich wraz z dz. Nr 350/1, 1570-1889	A/110 z 30.05.1994
33.	Chełmno, Rynek 5	Kamienica, XVIII w.	A/80 z 21.11.1996
34.	Chełmno, Rynek 24	Kamienica z oficyną, ok. 1756	A/160 z 23.01.1992
35.	Chełmno, Rynek 25	Kamienica, gotyk, nowożytność, I poł. XIX, przebud. XIX w.	A/1327 z 10.08.2007
36.	Chełmno, ul. Rynkowa 1	Hotel – Dwór Chełmiński – obecnie teren z relikami fundamentów, 1915	A/508 z 17.11.1986
37.	Chełmno, ul. Szkolna 6	Akademia Chełmińska – ob. szkoła podstawowa, kon. XVII w., poł. XVIII w.	A/167 z 13.05.1991
38.	Chełmno, ul. Szkolna 14	Budynek Symultannej szkoły dla Chłopców oraz Przemysłowej Szkoły Doksztalającej ob. Zespół Szkół nr 2 im. A. Mickiewicza, na które składają się następujące obiekty: gmach szkoły, brama z furtkami, elewacja frontowa tzw. kuźni przy ul. Biskupiej, 1890	A/1587/1 z 28.04.2011
39.	Chełmno, ul. Szkolna 14	Ogrodzenie Symultanta szkoły dla Chłopców oraz Przemysłowa Szkoła Doksztalająca, ob. Zespół Szkół nr 2 im. A. Mickiewicza, ok. 1890	A/1587/2 z 28.04.2011
40.	Chełmno, ul. Toruńska 3	Seminarium Duchowne Zgromadzenia Księży Misjonarzy, ob. Sąd Rejonowy, 4 ćw. XVII w., 1 ćw. XVIII w., przebud. 1827-1828	A/526 z 28.04.1953
41.	Chełmno, ul. Toruńska 16	Cmentarz parafialny z mauzoleami i kostnicą, założony w 1814	A/238 z 10.04.1985



42.	Chełmno, ul. Toruńska	Kaplica rz-kat. p.w. św. Marcina – ob. biblioteka, 1 poł. XIV w.	A/415 z 13.07.1936
43.	Chełmno, ul. Wałowa	Kościół filialny rz-kat. p.w. św. Ducha, 1280-1290	A/414 z 13.07.1936
44.	Chełmno, ul. Wodna 3	Pastorówka – ob. budynek mieszkalny, 1898	A/150 z 29.12.1992
45.	Chełmno, ul. Wodna	Kościół poddominikański p.w. śś. Piotra i Pawła, poł XIII w., 3 ćw. XIV w., 2 poł. XVII w.	A/390 z 30.11.1929

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomości woj. kujawsko-pomorskiego, Narodowy Instytut Dziedzictwa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty sakralne, zespoły przemysłowe i gospodarcze oraz domy mieszkalne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- układ urbanistyczny miasta Chełmno,
- cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- parki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków

W Chełmnie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych.

W granicach Gminy Miasta Chełmna zewidencjonowano następujące cmentarze:

- Cmentarz parafialny przy ul. Toruńskiej,
- Cmentarz żydowski (nieczynny) przy ul. Al. 3 Maja,
- Cmentarz ewangelicki (nieczynny) przy ul. Powstańców Wielkopolskich.

W załączniku A do niniejszego opracowania został zamieszczony pełny wykaz obiektów zabytkowych, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

5.4. Zabytki archeologiczne

Zgodnie z art. 3 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 282) zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

W Chełmnie występują stanowiska archeologiczne objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Stanowisk archeologicznych jest 24.

5.5. Dobra kultury współczesnej

Pod pojęciem dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Wśród dóbr kultury współczesnej obszaru Gminy Miasta Chełmna, wyróżnić można m.in.:

- Pomnik Walki i Męczeństwa, plac Wolności, Chełmno,
- Pomnik pamięci Kawalerzystów 8 Pułku Strzelców, Rynek, Chełmno.



5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego

Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie został opracowany audyt krajobrazowy, w związku z powyższym nie ma określonych granic krajobrazów priorytetowych na terenie Gminy Miasta Chełmna.

Obszar Chełmna znajduje się w krajobrazie zurbanizowanym – miejskim.

Charakterystyczne elementy, kształtujące krajobraz kulturowy to sylwety kościołów, licznie występujących na terenie Chełmna, sylweta renesansowego ratusza oraz doskonale zachowany układ przestrzenny miasta. Nie bez znaczenia dla krajobrazu są także zachowane do dziś zabytkowe kamienice. Stare miasto zostało uznane za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z 13 kwietnia 2005 r. (Dz. U. nr 64 z 2005 poz. 568).

Istotnymi elementami krajobrazu są dominanty architektoniczne. Na terenie Chełmna jest to dawna wieża ciśnień przy ul. Dominikańskiej.

6. TURYSTYKA

Wśród największych walorów turystycznych Gminy Miasta Chełmna oprócz walorów przyrodniczo – krajobrazowych i zabytkowych wyróżnić można tradycje rycerskie wywodzące się z historii Zakonu Krzyżackiego na tych terenach i inne zabytki na terenie miasta., tj. mury obronne, bramy, baszty, ratusz, kościoły i inne.

Park Miniatur Zamków Krzyżackich, tworzony od 2008 r., odtwarza skrupulatnie formy architektoniczne zamków tradycji zakonu krzyżackiego, które powstawały na terenie ziemi chełmińskiej w XIII wieku i umożliwia poznanie form tych budynków, które dzisiaj już nie istnieją lub popadły w ruinę.

W kierunku zachodnim od Zespołu Staromiejskiego znajdują się liczne tereny otwarte: rolne, leśne, rekreacyjne oraz turystyczne nad jeziorem Starogrodzkim. Ośrodek wypoczynkowy nad jeziorem Starogrodzkim stanowi główną bazę rekreacyjną.

Sprawną orientację po Mieście Chełmno zapewnia Chełmińska Informacja Turystyczna zlokalizowana w Ratuszu przy ul. Rynek 28. Ofertę turystyczną wzbogaca również spora ilość różnorodnych obiektów gastronomicznych.

Przez obszar Gminy Miasta Chełmna i strefy podmiejskiej przebiega 5 pieszych szlaków turystycznych zaliczanych do turystyki kwalifikowanej. Ich łączna długość wynosi 119 km. Należą do nich:

- Szlak czerwony Chełmno – Kornatowo - „Zamków i martyrologii”, długość 38 km,
- Szlak żółty Bydgoszcz Fordon – Chełmno - „Rezerwatów Chełmińskich”, długość 47 km,
- Szlak niebieski Chełmno – Świecie - „Mestwina”, długość 10 km,
- Szlak zielony - „Starego Chełmna”, długość 16 km,
- Szlak czarny - „Panoramy Chełmna”, długość 8 km.

Ponadto przez Miasto Chełmno przebiegają szlaki rowerowe, do których należą:

- Szlak po dolinie dolnej Wisły – czarny, o łącznej długości 450 km,
- Szlak dookoła doliny Wisły BTC – zielony, o łącznej długości 89 km,
- Szlak z Torunia do Chełmna TO 7002 – czerwony, o łącznej długości 56 km,
- Międzynarodowa Trasa Rowerowa Euro Route R1 – szlak zielony o łącznej długości 119 km.

Atrakcyjną inicjatywą rozwoju turystycznego Gminy Miasta Chełmna jest rozwijanie się wokół hasła „Chełmno – miastem zakochanych”.



7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

7.1. Rynek pracy

Charakterystykę rynku pracy na terenie Gminy Miasta Chełmna obrazuje poniższa tabela.

Rynek pracy Gminy Miasta Chełmna w latach 2009-2019 – stan na koniec grudnia

lata:	pracujący			bezrobotni zarejestrowani			udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]		
	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem
2009	1844	2067	3911	683	845	1528	10,2	13,2	11,6
2010	2238	2247	4485	708	818	1526	10,0	12,3	11,1
2011	2079	2372	4451	669	827	1496	9,6	12,6	11,0
2012	2100	2291	4391	746	889	1635	10,7	13,8	12,2
2013	2083	2392	4475	794	880	1674	11,5	14,0	12,7
2014	1975	2345	4320	610	730	1340	9,0	11,9	10,4
2015	2093	2429	4522	513	62	1555	7,7	10,7	9,1
2016	2181	2506	4687	453	609	1062	6,9	10,4	8,6
2017	2218	2563	4781	370	529	899	5,7	9,2	7,4
2018	2167	2478	4645	357	481	838	5,6	8,6	7,0
2019	b.d.	b.d.	b.d.	334	422	756	b.d.	b.d.	b.d.

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

b.d. – brak danych (dana jeszcze niedostępna)

Miasto Chełmno charakteryzuje się średnim poziomem bezrobocia o tendencji spadkowej na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia. Największy udział osób bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, zgodnie z powyższą tabelą, nastąpił w latach 2009, 2012 i 2013. Następnie od roku 2014 zauważalny jest stopniowy spadek, który doprowadza w roku 2018 do osiągnięcia wartości 7,0%.

Spadek bezrobocia na przestrzeni lat, jaki osiągnęło Miasto Chełmno z pewnością jest pochodną dogodnej lokalizacji gminy. Bliskość drogi krajowej nr DK91 sprawia, że wielu pracodawców na siedziby swoich działalności wybiera właśnie Chełmno.

7.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe na terenie Gminy Miasta Chełmna w latach 2008-2018 zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasta Chełmna w latach 2008-2018

Lata	liczba mieszkań		liczba izb	powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	
	ogółem	własność gminy	ogółem	ogółem	własność gminy
2008	7190	b.d.	24424	413988	b.d.
2009	7212	568	24535	417034	22122
2010	7446	b.d.	23376	432229	b.d.
2011	7465	b.d.	24455	434127	b.d.



Lata	liczba mieszkań		liczba izb	powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	
	ogółem	własność gminy	ogółem	ogółem	własność gminy
2012	7497	b.d.	25580	437306	b.d.
2013	7508	589	25637	438706	21494
2014	7511	b.d.	25679	439658	b.d.
2015	7544	559	25774	442128	20019
2016	7572	560	25892	444662	20047
2017	7605	b.d.	26022	447589	b.d.
2018	7610	555	26058	448498	19825

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

b.d. – brak danych

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Mieście Chełmno na 1 osobę

Lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pow. [m ²]	57,6	57,8	58,0	58,2	58,3	58,4	58,5	58,6	58,7	58,9	58,9

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W latach 2008 - 2018 widoczny jest systematyczny wzrost liczby mieszkań oraz powierzchni mieszkań. Pod względem własnościowym, mieszkania użytkowane w 2008 r. należą w ponad 90% do osób prywatnych. W roku 2018 wartość ta wynosiła już 92,7%.

7.3. Oświata i wychowanie

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Chełmno w roku 2020, na terenie Gminy Miasta Chełmna funkcjonuje 5 przedszkoli, w tym 1 przedszkole prowadzone przez jednostkę samorządu gminnego. Przedszkola dysponują łącznie 627 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe składają się natomiast 4 szkoły podstawowe, które posiadają łącznie 1536 uczniów. Wykaz tych placówek przedstawia tabela poniżej.

Wykaz szkół i placówek oraz liczba uczniów w Mieście Chełmno – rok szkolny 2019/2020 (stan na 13.01.2020 r.)

L.p.	Nazwa szkoły/placówki	Adres, lokalizacja	Liczba uczniów ogółem
1.	Szkoła Podstawowa nr 2 im. Stanisława Staszica	ul. 22 Stycznia 4, ul. Szkolna 6	533
2.	Przedszkole niepubliczne „Pinokio”	ul. Dworcowa 13	90
3.	Przedszkole niepubliczne „Calineczka”	os. M.C. Skłodowskiej 10	52
4.	Szkoła Podstawowa nr 1 im. Filomatów Pomorskich	ul. T. Kościuszki 11	277
5.	Miejskie przedszkole „Tęczowy zakątek”	ul. Klasztorna 12	253
6.	Przedszkole niepubliczne „Brzdąc”	ul. Kościuszki 9	158
7.	Szkoła Podstawowa nr 4 im. Wojska Polskiego	os. M.C. Skłodowskiej 16	628
8.	Przedszkole niepubliczne „Bajka”	ul. Danielewskiego 6	74



L.p.	Nazwa szkoły/placówki	Adres, lokalizacja	Liczba uczniów ogółem
9.	Katolicka Szkoła Podstawowa Księży Pallotynów Schola Culmensis Elementaris	ul. Słowackiego 1	98

Dane: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Chełmno

Ponadto w Mieście Chełmno znajdują się następujące szkoły średnie (w tym również dla dorosłych):

- Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 1, ul. Dominikańska 35 ,
- Zespół Szkół nr 2 Adama Mickiewicza, ul. Szkolna 14
- Technikum Mundurowe Bydgoskiego Zakładu Doskonalenia Zawodowego, al. 3 Maja,
- Niepubliczne Wieczorowe Liceum Ogólnokształcące, ul. Dominikańska 35,
- Centrum Edukacji Dorosłych, Dominikańska 35,
- Liceum Księży Pallotynów, ul. Słowackiego 1.

Miasto Chełmno posiada także następujące specjalne jednostki oświatowe:

- Państwowa Szkoła Muzyczna, ul. Świętojerska 3,
- Zakład Doskonalenia Zawodowego, ul. Łunawska 2 ,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, ul. Dworcowa 20/22,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Szkoła Podstawowa Specjalna, ul. Dworcowa 20/22,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Szkoła Zawodowa Specjalna, ul. Dworcowa 20/22,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Szkoła Przystosowująca Do Pracy, ul. Dworcowa 20/22.

7.4. Usługi zdrowia

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie Gminy Miasta Chełmna funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- Prywatne specjalistyczne gabinety lekarskie, ul. Dworcowa 18,
- Poradnia „Twój Lekarz”, ul. Łunawska 1,
- Podstawowa Opieka Zdrowotna na terenie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Chełmnie.

Miasto stanowi dominującą rolę na tle powiatu chełmińskiego, jako centralny ośrodek usługowy. Na obszarze Gminy Miasta Chełmna funkcjonuje obecnie 9 aptek. Ponadto ze względu na fakt, iż Chełmno jest miastem powiatowym, jest tu zlokalizowany Szpital Rejonowy im. L. Rydygiera (Zespół Opieki Zdrowotnej w Chełmnie) przy placu Rydygiera 1, dysponujący sześcioma oddziałami i ponad 200 łózkami. Przy szpitalu funkcjonują także specjalistyczne poradnie oraz Pogotowie Ratunkowe.

7.5. Sport

W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie Gminy Miasta Chełmna funkcjonują przede wszystkim boiska i hale sportowe oraz place zabaw. Na obszarze Gminy Miasta Chełmna działalność prowadzi 15 klubów sportowych. Nazwy organizacji sportowych wraz z ich lokalizacją, a także obiekty, którymi dysponują, obrazuje poniższa tabela:

Wykaz organizacji sportowych

L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
1.	Sport i Rekreacja START CHEŁMNO	os. M. Kopernika 1/54, 86-200 Chełmno
2.	Uczniowski Klub Sportowy TARPAN CHEŁMNO	ul. 22 Stycznia 12/2, 86-200 Chełmno



L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
3.	Ognisko Miejskie TKKF w Chełmnie	ul. Harcerska 1, 86-200 Chełmno
4.	Klub Turystów Wodnych Chełmno	ul. Biskupia 16, 86-200 Chełmno
5.	Stowarzyszenie Sportów Wodnych DRAGON Chełmno	ul. Poprzeczna 18, 86-200 Chełmno
6.	Jeździecki Klub Sportowy Szwadron-Elterm	ul. Przemysłowa 5, 86- 200 Chełmno
7.	Uczniowski Klub Sportowy Szkółka Piłkarska	ul. Wojska Polskiego 11/2, 86-200 Chełmno
8.	Chełmiński Klub Kyokushin Karate	ul. 22-Stycznia 25/2, 86 – 200 Chełmno
9.	Uczniowski Klub Sportowy Culmen	ul. Dominikańska 35, 86 – 200 Chełmno
10.	Uczniowski Klub Sportowy Nadwiślanin/Sokół	ul. Podgórna 3, 86 – 200 Chełmno
11.	Klub Motorowy Wisła	ul. Toruńska 14, 86 – 200 Chełmno
12.	Klub Sportowy Chełminianka	ul. Polna 11/3, 86 – 200 Chełmno
13.	Młodzieżowy Chełmiński Klub Sportowy Chełmno	ul. Szkolna 6, 86 – 200 Chełmno
14.	Ludowy Uczniowski Klub Sportowy Chełmno	ul. Harcerska 1, 86 – 200 Chełmno
15.	Miejski Ludowy Klub Sportowy Nadwiślanin	ul. Rynek 7, 86 – 200 Chełmno

Źródło: www.chelmno.pl

Wykaz obiektów sportowych

Lp.	Rodzaj obiektu	Adres
1.	Hala sportowa przy SP nr 1	ul. Kościuszki 11
2.	Kryta pływalnia „Wodnik” przy SP nr 1	ul. Kościuszki 11
3.	Hala sportowa przy SP nr 2	ul. Szkolna 6
4.	Hala sportowa przy SP nr 4	os. M. C. Skłodowskiej 16
5.	Hala sportowa przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 1	ul. Dominikańska 35
6.	Hala sportowa Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 2	ul. Szkolna 14
7.	Kompleks sportowy „Moje boisko – Orlik 2012”	ul. Aleje 3-go Maja
8.	Stadion Miejski	ul. Park Słowackiego
9.	Tor motocrossowy	ul. Brzoskwiniowa
10.	Hala Sportowa „Pilawa”	ul. Harcerska 1
11.	Boisko „Sahara”	ul. Nadrzeczna
12.	Boisko do mini piłki nożnej	ul. Osnowska
13.	Korty tenisowe nad jez. Starogrodzkim	ul. Jastrzębskiego 5
14.	Boiska do siatkówki plażowej nad jez. Starogrodzkim	ul. Jastrzębskiego 5



Lp.	Rodzaj obiektu	Adres
15.	Kręgielnia „Grawitacja”	ul. Młyńska 7

Dane: sportowechemno.pl

7.6. Kultura

Na terenie Gminy Miasta Chełmna w zakresie kultury funkcjonuje Chełmiński Dom Kultury, z siedzibą przy ul. Dworcowej 40a w Chełmnie. Celem ośrodka jest integracja środowiska, upowszechnianie różnorodnych form działalności kulturalnej, umożliwianie kulturalnego spędzania czasu mieszkańcom gminy. Chełmiński Dom Kultury umożliwi rozwój zainteresowań dzieci, młodzieży i dorosłych poprzez bezpośrednią pracę w zespołach, kołach i sekcjach, tj. teatralna, modelarska, plastyczna, fotograficzna, muzyczna, taneczna i rytmiczna, szachowa oraz w Klubie Seniora. Do najbardziej znanych i największych zespołów należy Zespół Pieśni i Tańca Pomorze. Równie bogaty repertuar proponuje widzom Zespół Tańca Ludowego Kundzia. Zespołem najczęściej pojawiającym się na ulicach miasta jest Orkiestra Dęta CHDK oraz towarzyszący jej zespół Mazuretek. Na szczególną uwagę zasługuje również znany i lubiany Zespół Tańca Współczesnego FLASH, który z dużym powodzeniem reprezentuje miasto na ogólnopolskich i międzynarodowych konkursach tańca. ChDK jest głównym organizatorem wielu imprez kulturalnych i rekreacyjnych. Do największych i jednocześnie cyklicznych przedsięwzięć należą: Dni Chełmna (24.06-2.07), Wojewódzkie Spotkania z Folklorem (lipiec), Letnie Spotkania Orkiestr Dętych (czerwiec – lipiec), Festiwal Piosenki Dziecięcej i Młodzieżowej (listopad), Festiwal Piosenki Przedszkolnej (marzec), Przegląd Teatrzyków Dziecięcych (maj). Na terenie Gminy Miasta Chełmna działalność prowadzą także biblioteki: Biblioteka Publiczna im. Walentego Fiałka przy Al. 3 Maja, biblioteki szkolne oraz zaadaptowana na bibliotekę i wypożyczalnię dla dzieci kaplica św. Marcina przy SP nr 2. Największe znaczenie ma Miejska Biblioteka Publiczna. Znajdują w niej trzy oddziały: wypożyczalnia dla dzieci, wypożyczalnia dla dorosłych oraz czytelnia. Z okazji jubileuszu 50-lecia 9 listopada 1995 roku Bibliotece Miejskiej zostało nadane imię chełmińskiego drukarza, wydawcy, księgarza i bibliofila – Walentego Fiałka. Zbiory biblioteki to: 80 095 woluminów książek, 289 czasopism oprawnych, 5 754 jednostki inwentarzowe zbiorów specjalnych oraz 42 tytuły czasopism (w tym 32 z zakupu). Poza podstawową działalnością (udostępnieniem zbiorów) Biblioteka organizuje konkursy literackie i plastyczne, spotkania autorskie i z ciekawymi ludźmi, lekcje biblioteczne, wystawy itp.

Kolejnym znaczącym obiektem kulturalnym jest Muzeum Ziemi Chełmińskiej przy ul. Rynek 28. Zlokalizowane jest ono w gmachu Ratusza. Historia Muzeum w Chełmnie początkami swymi sięga lat 50-tych. Placówka ma profil regionalno-historyczny. Gromadzi przede wszystkim przedmioty związane z terenem miasta i jego najbliższą okolicą. Zwiedzający mogą obejrzeć w muzeum wystawy stałe: – “Dzieje Chełmna”, ekspozycja zajmuje 6 sal na pierwszym piętrze, – “Dr Ludwik Rydygier – światowej sławy chirurg polski” oraz wystawy czasowe. Muzeum Ziemi Chełmińskiej ma swą siedzibę także w dwóch basztach: Baszcie Prochowej i Baszcie Panieńskiej. W Baszcie Prochowej od 1983 roku mieści się dział archeologiczny muzeum oraz skromna ekspozycja etnograficzna, której najciekawszym elementem jest drewniany rower z końca XIX wieku.

Ponadto w Mieście Chełmno znajduje się Kinoteatr „Rondo” zlokalizowany przy ul. Dworcowej 23. Oferuje ono szeroki repertuar, a także organizuje przeróżne wydarzenia kulturalne.

7.7. Baza noclegowa

Baza noclegowa Gminy Miasta Chełmna jest zróżnicowana. Według danych Urzędu Miasta, na obszarze Gminy Miasta Chełmna zlokalizowanych jest 15 obiektów noclegowych, przy czym zdecydowana większość z nich to obiekty hotelowe, pensjonaty i motele. Obiekty hotelowe koncentrują się w Mieście Chełmno, gdyż jest to centralny ośrodek usługowy powiatu chełmińskiego. Ponadto bardzo dobra lokalizacja, dzięki



przebiegającej przez Miasto Chełmno drodze krajowej DK91 dodatkowo wpływa korzystnie na lokalizację obiektów noclegowych na tym terenie. Łącznie baza noclegowa oferuje 298 miejsc noclegowych całorocznych i około 450 miejsc noclegowych w sezonie letnim (dane z Urzędu Miasta Chełmno).

Baza noclegowa na terenie Gminy Miasta Chełmna – stan na styczeń 2020 r.

Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
1.	Hotel Karczma Chełmińska	22 Stycznia 1b
2.	Dom Gościnny „Pod Górą”	Podgórna 3a
3.	Hotelik	Podmurna 3
4.	Gościniec „Pod Różą”	Prosta 3
5.	Apartamenty Chełmno	Grudziądzka 24
6.	Apartamenty w sercu Chełmna	Rybacka 3
7.	Hotel „Melisa”	Śliwowa 1
8.	„Stary Spichrz” restauracja & noclegi	Podmurna 7
9.	Europejskie Centrum Wymiany Młodzieży im. Kurta	Gen. J. Jastrzębskiego 5
10.	Apartamenty CCH	22 Stycznia 49
11.	Apartamenty Dworcowa	Dworcowa 34
12.	Apartamenty Chełmińskie – DeLuxe	Wodna 26
13.	Apartamenty Chełmińskie – Fast	22 Stycznia 7
14.	Apartament „Domek w ogrodzie”	Osnowska 5
15.	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy	Parkowa 4

Dane: Urząd Miasta Chełmno

7.8. Inne usługi

Ze względu na fakt, iż Chełmno jest miastem powiatowym, na jego terenie skupionych jest wiele urzędów i instytucji.

Usługi handlu na terenie Gminy Miasta Chełmna skupiają się w szczególności w gęstej zabudowie centrum miasta i tam też występuje zabudowa usługowa, zabudowa publiczna, sklepy specjalistyczne, oraz sklepy sieci dyskontowych, choć również kilka większych sklepów jest zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Polna, Szosa Grudziądzka, ul. Dworcowa, ul. Toruńska). Ponadto w Mieście Chełmno zlokalizowanych jest kilka oddziałów i placówek bankowych. Wśród pozostałych usług wyróżnić można usługi naprawczo-remontowe, transportowe, z zakresu nieruchomości, rachunkowości czy ubezpieczeń.

Obiekty gastronomiczne (restauracje, bary, pizzerie) koncentrują się głównie centralnej części miasta.

W zakresie placówek pocztowych, na terenie Gminy Miasta Chełmna znajduje się Poczta przy ul. Rybackiej (na rogu Rynku) oraz przy ul. Młyńskiej (w pawilonie handlowym).

Na terenie Gminy Miasta Chełmna zlokalizowane są 2 parafie rzymsko-katolickie:

- Parafia św. Józefa – Pallotyni,
- Parafia pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny.



7.9. Działalność gospodarcza

Na terenie Gminy Miasta Chełmna z końcem 2018 r. było zarejestrowanych 1738 podmiotów gospodarki, z czego 1644 funkcjonowało w sektorze prywatnym. W tym czasie działało 69 spółek handlowych, z czego 8 z udziałem kapitału zagranicznego.

Spośród wszystkich sektorów gospodarki narodowej, najczęściej spotykaną formą działalności są przedsiębiorstwa należące do sekcji G, tj. z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, napraw pojazdów samochodowych, w tym motocykli (28,43%). Do kolejnych najpowszechniejszych działalności należą: sekcja F, tj. budownictwo (13,80%), sekcja Q, tj. opieka zdrowotna i pomoc społeczna (11,73%). Niewielki procent zajmują podmioty gospodarcze związane z rolnictwem, łowiectwem i leśnictwem – 1,07%.

Podmioty gospodarki narodowej* w rejestrze REGON – stan w dniu 31.12.2018 r.

Miasto	Ogółem	Sektor		Z ogółem				
		publiczny	prywatny	Spółki handlowe		Spółdzielnie	Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
				razem	w tym z udziałem kapitału zagranicznego			
Chełmno	1738	93	1644	69	8	6	84	1210

*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS

Osoby fizyczne* prowadzące działalność gospodarczą według wybranych sekcji – stan w dniu 31.12.2018 r.

Miasto	Ogółem	W tym						
		rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	przetwórstwo przemysłowe	budownictwo	handel i naprawa pojazdów samochodowych	opieka zdrowotna i pomoc społeczna	działalność profesjonalna naukowa i techniczna	pozostałe sekcje
Chełmno	1210	13	105	167	344	142	108	331

*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS

7.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia właściwymi jednostkami są organy policji, straży pożarnej i pogotowia ratunkowego.

Na terenie Gminy Miasta Chełmna funkcjonuje Komenda Powiatowa Policji, przy ul. Świętojerskiej 5 oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Łunawskiej 3a. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje Ochotnicza Straż Pożarna przy ul. Rybackiej 4. Jednocześnie w ramach Urzędu Miasta funkcjonuje Straż Miejska z lokalizacją przy ul. Dworcowej 1. W ramach zwiększenia bezpieczeństwa Gminy Miasta Chełmna, realizowany jest także program Monitoringu Wizyjnego Miasta Chełmna.

Do potencjalnych zagrożeń na terenie Gminy Miasta Chełmna można zaliczyć m.in.:

- zagrożenia pożarowe (w tym zagrożenia kompleksów leśnych);
- zagrożenia komunikacyjne – zagrożenia w transporcie drogowym (może dojść podczas transportu materiałów niebezpiecznych - w wyniku kolizji drogowej);
- katastrofy, awarie i niekontrolowane przenikanie różnych substancji do środowiska naturalnego;
- skażenie toksycznymi środkami przemysłowymi - transport substancji niebezpiecznych;
- zanieczyszczenie chemiczne lub biologiczne w wyniku klęsk żywiołowych (susze, huragany, intensywne opady);



- zagrożenie powodziowe – obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi oraz wodą powstałą podczas ulewnych opadów deszczu;
- inne miejscowe zagrożenia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138) w zależności od określonej w nim ilości i rodzajów substancji niebezpiecznych zakłady przemysłowe możemy zakwalifikować do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednocześnie rozporządzenie to, wchodząc w życie w dniu 15 lutego 2014 r., zmienia Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. Nr 58, poz. 535 oraz z 2006 r. Nr 30, poz. 208). Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie znajdują się żadne zakłady zaklasyfikowane do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR), ani o zwiększonym ryzyku (ZZR).

W celu zminimalizowania skutków potencjalnych zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w studium zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Studium nie wprowadza także nowych terenów zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jakie występują w północnej części miasta Chełmna. Powyższe aspekty, ze względu na bezpośrednie powiązanie z przeznaczeniem terenu, możliwe jest do uregulowania w dokumencie Studium, co zostało uczynione. W zakresie pozostałych aspektów mających wpływ na bezpieczeństwo ludności i jej mienia, powinno być realizowane na podstawie odrębnych wytycznych obowiązujących zwyczajowo na terenie miasta, a przede wszystkim z wytycznymi służb porządkowych.

8. SYSTEM KOMUNIKACYJNY

8.1. Infrastruktura drogowa

W Chełmnie sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: krajowe, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy rozkłada się na drogę krajową nr 91 zapewniającą połączenie między Gdańskiem i Częstochową, drogę wojewódzką nr 245 (Gruczno – Chełmno) oraz drogi powiatowe nr 1621 C relacji Chełmno – Mniszek oraz nr 1622C relacji Chełmno – Sztynwag. Na podstawowy system komunikacji Gminy Miasta Chełmna składają się:

Drogi krajowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
91	Gdańsk – Tczew – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Radomsko - Częstochowa

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Drogi wojewódzkie:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
245	Gruczno - Chełmno

Źródło: Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy



Drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
1621C	Chełmno-Mniszek
1622C	Chełmno-Sztynwag

Źródło: Powiatowy Zarząd Dróg w Chełmnie

Ważniejsze drogi gminne:

- ulica Toruńska,
- ulica Al. 3 Maja,
- ul. Dworcowa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Chełmna.

Na obszarze miasta istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu. Niektóre z tych dróg mają ulepszoną nawierzchnię.

8.2. Infrastruktura kolejowa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie ma zlokalizowanej infrastruktury kolejowej.

8.3. Infrastruktura rowerowa

Szlaki pieszo-rowerowe przebiegające przez teren Gminy Miasta Chełmna o charakterze turystycznym zostały omówione w pkt. 6 Studium i są one połączone z najważniejszymi atrakcjami gminy.

Obecnie w Chełmnie jest niewystarczająco dużo ścieżek rowerowych, jednak trwa rozbudowa infrastruktury rowerowej. Realizowana jest ścieżka pieszo-rowerowa z ul. Biskupiej nad Jezioro Starogardzkie.

8.4. Infrastruktura lotnicza

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna brak jest lotnisk oraz lądowisk sanitarnych.

9. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

9.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Miasto Chełmno dysponuje ujęciem wody wraz ze stacją uzdatniania położoną przy ul. Kilińskiego. Woda pobierana jest z 7 studni głębinowych:

- Studnia 11b o głębokości 16,0 m i wydajności 73,0 m³/h,
- Studnia 11c o głębokości 18,0 m i wydajności 60,0 m³/h,
- Studnia 12a o głębokości 141,0 m i wydajności 65,0 m³/h,
- Studnia 15a o głębokości 15,5 m i wydajności 60,0 m³/h,
- Studnia 15c o głębokości 16,0 m i wydajności 72,0 m³/h,
- Studnia 16c o głębokości 16,0 m i wydajności 75,4 m³/h,
- Studnia 17 o głębokości 17,5 m i wydajności 52,0 m³/h,
- Studnia nr 20,

a następnie poddawana odżelazaniu oraz odmanganianiu. Łączne zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą 380 m³/h. Komunalne ujęcie posiada wyznaczony teren ochrony bezpośredniej. Oprócz ww. ujęcia wody zaopatrzenie do celów bytowo-gospodarczych odbywa się także poprzez zakup wody z ujęć zlokalizowanych



na terenie gminy Kijowo Królewskie. Jednak stanowi to niewielki odsetek w stosunku do ogólnego zaopatrzenia w wodę.

Według danych GUS na 2018 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 45,5 km i zaopatrywała wszystkich mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej.

Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie.

9.2. Gospodarka ściekowa

W Chełmnie zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków przy ul. Nad Groblą. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Wisła. Jest to obiekt do mechaniczno-biologiczno-chemicznego oczyszczania ścieków, który umożliwia pełne oczyszczanie ścieków. Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków. Według danych GUS na 2018 r., w Chełmnie ponad 99% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej, a długość sieci kanalizacyjnej w 2018 r. wyniosła 70,5 km.

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z niektórych terenów utwardzonych (głównie ulic, placów). W przeważającej części miasta funkcjonują kanały ogólnospławne, które wraz ze ściekami sanitarnymi odprowadzone są do oczyszczalni ścieków. Poza nadmiernym przeciążeniem oczyszczalni ścieków, sieć kanalizacji ogólnospławnej nie jest w stanie odebrać i odprowadzić wód opadowych i roztopowych, w szczególności po pojawiających się nawałnych deszczach. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne. Z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

9.3. Gospodarka odpadami

Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.

Odbiorem odpadów komunalnych na terenie Chełmna oraz ich zagospodarowaniem zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Zebrane odpady trafiają do Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych.

Na terenie Chełmna brak jest Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak szkła okienne, meble, styropian, sprzęt elektryczny i elektroniczny, świetlówki, baterie, opony, przeterminowane leki i chemikalia, opakowania po farbach i lakierach, zużyte baterie i akumulatory, i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe. Dla Gminy Miasta Chełmna funkcjonuje PSZOK w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów w Osnowie (gm. wiejska Chełmno).



Ponadto dwa razy w roku, organizowany jest tzw. mobilny PSZOK, gdzie zużyty sprzęt elektroniczny odbierany jest z wyznaczonych miejsc, a odpady wielkogabarytowe – sprzed posesji.

9.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie znajduje się elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren miasta przebiega odcinek sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV relacji: GPZ Węgrowo koło Grudziądza – GPZ Przechowo.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (Główny Punkt Zasilania - GPZ) oraz przez sieć SN-15 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni. Na terenie miasta znajduje się jedna stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV (GPZ) Chełmno. W stacji zainstalowane są dwa transformatory po 16MVA każdy, co zabezpiecza potrzeby miasta na usługi energetyczne.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla WN – 110kV – 15,0m. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

9.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Gmina Miasto Chełmno podlega pod Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o., Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy. Długość czynnej sieci gazowej z końcem 2019 r. wynosiła 48,1 km, a korzystało z niej 16,6 tys. osób, co stanowi 84,2% mieszkańców Chełmna.

Źródłem zasilania jest sieć wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową o przepustowości $Q=9\ 000\ m^3/h$ zlokalizowana przy ul. Podgórznej, która zasilana jest z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100. Do odbiorców dystrybuowany jest gaz ziemny wysokometanowy poprzez gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.

Powszechne stosowanie gazu do celów grzewczych ma ogromne znaczenie dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery z tradycyjnych źródeł energii, zwłaszcza paliw stałych.

Przez teren Gminy Miasta Chełmna przebiegają następujące gazociągi wysokiego ciśnienia:

- DN 100, MOP 2,5 MPa, rok budowy 1982 – odgałęzienie do Chełmna,
- odcinek gazociągu DN 200, MOP 2,5 MPa, rok budowy 1970 – relacji Mniszek-Chełmno,
- odcinek gazociągu DN 300, MOP 2,5 MPa, rok budowy 2003 – relacji Zalesie-Dworzysko,
- odcinek gazociągu DN 300, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2012 – relacji Zalesie-Dworzysko.

9.7. Rurociągi naftowe

Przez miasto nie przebiegają żadne rurociągi naftowe przesyłowe.

9.8. Infrastruktura teletechniczna

Gmina Miasto Chełmno wyposażona jest w łączność telekomunikacyjną. Dostawcą usług telekomunikacyjnych naziemnych jest Orange Polska, Plus, T-Mobile, Play. Chełmno znajduje się w zasięgu stacji bazowych wszystkich operatorów telefonii bezprzewodowej oraz sieci światłowodowej.

W miarę potrzeb systematycznie rozwijać się będzie sieć telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej. Stacje telefonii komórkowej i inne instalacje radiokomunikacyjne mogą być lokalizowane przy uwzględnieniu



przepisów odrębnych z uwzględnieniem ochrony przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Istniejąca sieć pozwala na rozwój dodatkowych usług telekomunikacyjnych oraz internetowych.

9.9. Energia odnawialna

Do źródeł energii odnawialnej należą:

- energia biomasy,
- promieniowanie słoneczne,
- energia wiatru,
- energia spadku wody,
- geotermia (ciepło z wnętrza ziemi).

Przy pomocy odpowiednich technologii, energię ze źródeł odnawialnych przetwarza się w postać najbardziej przydatnej dla człowieka - jako energię elektryczną i ciepłą. Niemniej jednak efektywność tych źródeł nie jest jednakowa i zależy od lokalnych warunków środowiska geograficznego.

Na terenie miasta nie znajdują się żadne elektrownie wiatrowe. W trzech obiektach wykorzystywana jest pompa ciepła oraz 19 kolektorów słonecznych.

9.10. Energetyka ciepła

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna nie istnieją zakłady produkujące ciepło. Funkcjonują tu głównie indywidualne systemy grzewcze, w tym lokalne kotłownie będące m. in. własnością spółdzielni mieszkaniowych, zakładów przemysłowych, czy wojska.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Uchwałą Nr XI/135/03 z dnia 26 czerwca 2003 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2020 r. i Kujawsko-Pomorskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych.

W Planie województwa kujawsko-pomorskiego Miasto Chełmno pod względem obszarów o podobnych uwarunkowaniach rozwoju położone jest w zasięgu obszaru I – centralnego. Obszar centralny w Planie województwa, obejmuje centralną część województwa położoną wzdłuż doliny Wisły, ma charakter wielofunkcyjny, z bardzo dobrze rozwiniętą przedsiębiorczością i lokalnie dużym znaczeniem rolnictwa i turystyki (Toruń, Chełmno) oraz wyspecjalizowaną funkcją przemysłową, zwłaszcza przemysłu chemicznego (Włocławek, Bydgoszcz, Toruń), elektromaszynowego (Bydgoszcz, Toruń) i papierniczego (Świecie).

Ponadto zgodnie z Planem województwa Miasto Chełmno, będące ośrodkiem o znaczeniu lokalnym, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej zostało zakwalifikowane do strefy centralnej, która jest dobrze powiązana ze swym regionalnym otoczeniem. Strefa centralna będąca obszarem wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej, rozwoju procesów urbanizacyjnych, koncentracji infrastruktury technicznej, obejmuje również znaczący fragment regionalnego systemu ekologicznego.



Pod względem kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie centralnej, które zostały określone w Planie województwa kujawsko-pomorskiego, a dotyczących Gminy Miasta Chełmna, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnione powinny być:

- ochrona stref krawędziowych doliny dolnej Wisły;
- ochrona terenów zalewowych zagrożonych powodzią w dolinie Wisły, zwłaszcza w jej rozszerzeniach tzw. basenach m.in. w basenie Chełmińskim;
- standardy zagospodarowania oraz reżimy ochronne terenów ponad zbiornikami wód podziemnych;
- zalesianie gruntów o niskiej przydatności rolniczej, wyłączanych z produkcji rolnej w szczególności na obszarach prawnie chronionych;
- uporządkowanie zainwestowania turystycznego obszarów, poprzez poprawę standardu obecnego zagospodarowania w szczególności urządzeń infrastruktury technicznej, inwestowanie nowych obiektów usług turystycznych;
- zagospodarowanie szlaku wodnego Wisły przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych i zasobów kulturowych miasta Chełmna;
- zagospodarowanie nieczynnych linii kolejowych m.in. Unisław – Chełmno, jako tras rowerowo-konnych;
- rozwój produkcji rolnej głównie o charakterze podmiejskim;
- budowa obwodnicy miasta Chełmna w ciągu drogi nr 550: Chełmno – Kokocko – Unisław.

Plan województwa zawiera również kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego. Do najistotniejszych dla Gminy Miasta Chełmna należą:

- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych;
- konserwacja zespołów fortyfikacyjnych;
- konserwacja zabytkowych obiektów sakralnych;
- ochrona zachowanych historycznych panoram Chełmna;
- utworzenie parku kulturowego m. in. nadwiślańskiego, który obejmuje miasto Chełmno;
- objęcie ochroną prawną w formie rezerwatu kultury obiektów i zespołów dziedzictwa kulturowego m. in. historycznego układu urbanistycznego miasta Chełmno.

Plan województwa kujawsko-pomorskiego w zakresie zadań ponadlokalnych określa dla obszaru Gminy Miasta Chełmna:

- przebudowę drogi krajowej nr 1;
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 550 – budowa obwodnicy miasta Chełmno;
- rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych;
- wprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego poza zabytkowy układ urbanistyczny miasta;
- tworzenie i rozwój zamiejscowych placówek regionalnych uczelni;
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża – Chełmno – Świecie – Bydgoszcz – Kronowo – Mrocza D_n 300 mm (brak tego zadania w Planach Rozwoju PSG Sp. z o. o. na lata 2020-2024).

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zasadniczym celem polityki przestrzennej w skali lokalnej jest tworzenie jak najlepszych warunków życia mieszkańców miasta, poprzez zapewnianie jej rozwoju, a także wzrost poziomu oferowanych usług.



Położenie geograficzne Gminy Miasta Chełmna w układzie powiązań przyrodniczych, pozwala na rozwój przede wszystkim mieszkalnictwa, usług oraz terenów aktywizacji gospodarczej, co wynika również z planu zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego. Niemniej jednak, kształtując przestrzeń Gminy Miasta Chełmna, należy dążyć do zrównoważonego rozwoju, biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe regionu. W szczególności należy uwzględnić obszary i obiekty cenne przyrodniczo oraz obiekty zbytkowe.

Analizując wszystkie potencjalne uwarunkowania tj.: zależności przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, istniejącą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną Gminy Miasta Chełmna, stwierdza się, że jest to obszar posiadający predyspozycje do dalszego rozwoju. Jednym ze stymulatorów rozwoju jest istniejący oraz planowany układ komunikacyjny – głównie drogi gminne oraz planowane drogi lokalne mające na celu usprawnienie ruchu wewnątrz miasta. Realizacja nowych dróg, a także modernizacja tych już użytkowanych, może przyspieszyć rozwój sfery gospodarczej na obszarze Miasta.

Obszar Gminy Miasta Chełmna charakteryzuje się zwartą zabudową uformowaną w enklawy, różniące się formą i rodzajem zabudowy, wypełnione otwartymi przestrzeniami stanowiącymi głównie tereny zielone.

W związku z powyższym, w zakresie poprawy standardów życia mieszkańców Gminy Miasta Chełmna należy dążyć do:

- stworzenia spójnej, bezpiecznej sieci komunikacji drogowej, w której przepływy pojazdów będą płynne;
- poprawy stanu technicznego dróg oraz budowa nowej infrastruktury drogowej;
- modernizacji infrastruktury wodno – kanalizacyjnej;
- zagospodarowania/retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- zwiększania ilości miejsc pracy;
- zapewnienia komfortu akustycznego i niwelowania hałasów komunikacyjnych, wynikających z przebiegu dróg wojewódzkich;
- poprawy dostępności usług społecznych i kształtowania przestrzeni publicznych.

Ponadto wykorzystując potencjał turystyczny Miasta należy:

- rozbudowywać infrastrukturę sportową;
- rozwijać bazę rekreacyjną na terenach atrakcyjnych turystycznie;
- rozbudować sieć dróg rowerowych, w połączeniu ze szlakami rowerowymi o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych Gminy Miasta Chełmna należy:

- dążyć do ochrony obiektów i obszarów zabytkowych;
- odpowiednio kształtować zagospodarowanie na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- ograniczyć wycinkę lasów ze względu na niską lesistość.

11.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Miasto Chełmno zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków życia mieszkańców oraz poprawy jakości przestrzeni miejskiej. Mając na uwadze przeprowadzone analizy, w tym możliwości finansowania, Miasto planuje inwestować w infrastrukturę komunikacyjną oraz w miarę zapotrzebowania w usługi opieki zdrowotnej i społecznej. Miasto Chełmno nastawione jest na jakość, pod każdym względem. Ograniczeniami w szybkim rozwoju są wyłącznie względy ekonomiczne i finansowe.



11.2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć ogólny odpływ ludności z Gminy Miasta Chełmna, który jest jednak nierównomierny. Analiza wahań przyrostu naturalnego, obrazuje prawdopodobieństwo wzrostu liczby ludności w latach kolejnych, jako następstwo spadku wskaźnika w latach ubiegłych.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju i co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków. Zmieniająca się polityka państwa i zdolność kredytowa wynikająca ze zmian systemowych oraz rosnąca obawa ludzi, czy inne uwarunkowania ekonomiczne, nie wpływają korzystnie na przyrost naturalny.

Nie można jednak pominąć potencjału Gminy Miasta Chełmna jakim jest położenie w terenie cennym przyrodniczo, jednocześnie przy dobrej dostępności komunikacyjnej - drogowej. Niewątpliwie są to atuty, które przy odpowiednim nakładzie na infrastrukturę drogową i techniczną, mogą przyczynić się zarówno do odwrótu tendencji spadkowej liczby mieszkańców ostatnich kilku lat jak i powstawania większej ilości budynków mieszkalnych. Tym samym atrakcyjność oraz konkurencyjność miasta jako miejsca do zamieszkania ma szansę wzrosnąć.

Dodatni ruch budowlany, odnotowany na terenie miasta, obrazuje rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania, mieszkańców stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczne zwiększenie się ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie miasta, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane mimo małego czy ujemnego przyrostu naturalnego.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, zgodnie z polityką gminy, będzie sukcesywnie wzrastać. Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie ok. 10 mieszkańców, na następnie 20, 30 lat na poziomie 5 mieszkańców rocznie.

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat, zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 8075 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz 2422,50 m² powierzchni użytkowej usług i 1211,25 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

11.3. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy

Po przeanalizowaniu obecnego zainwestowania Gminy Miasta Chełmna oraz zapoznaniu się z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, można stwierdzić, że Miasto jest w pełni przygotowane na dalszy sukcesywny, spokojny rozwój oraz do dalszego uruchamiania nowych terenów pod zabudowę. Istniejąca infrastruktura społeczna tj. oświata, usługi zdrowia itd. jest w pełni



wystarczająca dla obecnego zainwestowania Miasta. W miarę planowania dalszego rozwoju, należy w kierunkach wyznaczyć możliwości rozbudowy infrastruktury społecznej, ale również komunikacyjnej. Zapotrzebowanie na nową infrastrukturę należy uzależniać od rosnących potrzeb mieszkańców, w tym z racji obecnych uwarunkowań, rozbudowywać ją na nowo uruchamianych terenach inwestycyjnych.

11.4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miasta Chełmna uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Do opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (załącznik B) sporządzono planszę przedstawiającą obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w mieście może przybyć ok. 140 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 8075 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługową, czy produkcyjną, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Studium ustala kontynuację dotychczasowych wiodących funkcji Gminy Miasta Chełmna, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Główne cele polityki przestrzennej Studium nawiązują do *Strategii rozwoju Gminy Miasta Chełmna na lata 2014-2020* oraz są zgodne z zawartymi w niej postulatami. W Strategii opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych. Strategia stanowi podstawę do właściwego zarządzania gminą, do ubiegania się o środki zewnętrzne, zwłaszcza z Unii Europejskiej. Główne cele strategiczne wyznaczone w strategii, mają stanowić kompensację zamierzeń z zakresu: przestrzeni i infrastruktury, społeczeństwa, gospodarki i turystyki oraz środowiska, realizowane w oparciu o cztery cele strategiczne:

- Chełmno miastem zapewniającym wysoką jakość życia mieszkańcom,
- Chełmno atrakcyjnym centrum lokowania inwestycji,
- Chełmno ważnym ośrodkiem turystycznym na mapie świata,
- Chełmno przyjazne środowisku.

Ponadto, rozwój przestrzenny Gminy Miasta Chełmna wskazany w Studium, w swych głównych założeniach jest kontynuacją oraz rozwinięciem kierunków przyjętych w dotychczas obowiązującym Studium tj.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. Studium dotyczy przede wszystkim rozwoju jakościowego - podniesienie standardów (funkcjonowanie gminy, jakość życia, jakość przestrzeni publicznych), a także rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu zasad ładu przestrzennego.

Kierunki określone w niniejszym Studium, wraz z zadaniami określonymi w Strategii, mają na celu w sposób kompatybilny zagwarantować zrównoważony rozwój Miasta, prowadzący do poprawy jakości życia mieszkańców, przy maksymalnym wykorzystaniu gospodarki oraz poszanowaniu środowiska naturalnego. Aby uzyskać zakładany efekt, wymagana jest stopniowa realizacja wszystkich wskazanych założeń, przy czym możliwe to będzie tylko wówczas, gdy wdrażanie działań będzie odbywać się w sposób skoordynowany, przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych narzędzi, w tym głównie finansowych.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY MIASTA CHEŁMNA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

2.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy

Dalszy rozwój Gminy Miasta Chełmna jest zdeterminowany, głównie przez rozwiniętą sieć dróg, w tym krajowych i wojewódzkich, a także jako ośrodek władz samorządowych szczebla powiatowego. Są to znaczące elementy, które przyciągają inwestorów oraz zwiększają atrakcyjność terenów Gminy Miasta Chełmna, także pod względem mieszkaniowym.

Wymieniona wyżej sieć dróg, mogą stanowić swego rodzaju barierę przestrzenną. Mając jednak na względzie korzyści płynące z dogodnych dla Gminy Miasta Chełmna połączeń, wpływających pozytywnie na dostępność



komunikacyjną miasta, można odnieść odczucie, że ten potencjalny problem jest niwelowany. Obszar miasta charakteryzuje się dużą ilością terenów otwartych, jednak przez wysoki stopień istniejącej zabudowy, a także różnice rzędnych terenu, rozwój miasta może być ograniczony przestrzennie. Mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju, dąży się do uzupełnienia obecnego układu przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, z racjonalnym wykorzystaniem terenów predysponowanych do rozwoju zabudowy, a także zachowania charakteru miasta poprzez jednoznaczne zapisy i ograniczenia mające na celu uniemożliwienie wprowadzania zabudowy niewpisującej się w przestrzeń miasta.

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w Studium, są merytorycznym punktem wyjściowym zawierającym wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przez co założenia niniejszego dokumentu traktuje się jako ustalenia mające zapewnić prawidłowy i planowany rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Miasta Chełmna, ochrony interesów publicznych, przy jednoczesnym zwiększeniu efektywności postępowań administracyjnych w tej sferze.

Studium wspiera w Mieście Chełmno przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa, ale także stymuluje zagospodarowanie całego obszaru miasta. Funkcjami uzupełniającymi są przede wszystkim: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, sport i rekreacja, turystyka i wypoczynek, usługi – związane z użytecznością publiczną i celem publicznym (oświata, opieka zdrowotna, administracja) oraz tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- zmian związanych z układem komunikacyjnym (realizacji nowych dróg lub zmiana lokalizacji planowanych przebiegów) oraz podniesienia standardów technicznych dróg,
- nowych inwestycji ponadlokalnych m.in. budowy gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża – Chełmno – Świecie – Bydgoszcz – Kronowo – Mrocza D_n 300 mm (brak tego zadania w Planach Rozwoju PSG Sp. z o. o. na lata 2020-2024),
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych, ochrony przeciwpowodziowej,
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków),
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Miasta Chełmna oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.



2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy oraz wykrystalizowania ośrodków zabudowy, wydzielono w Studium trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym:

- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny wyłączone z zabudowy.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium rodzaje kierunków przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi funkcji wiodących, uzupełniających i główne zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

OGÓLNE ZASADY:

1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań;
3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;
4. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Dopuszcza się wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów związanych z budownictwem obronnym, bez względu na przeznaczenie terenu określone w Studium. Ich parametry należy dostosować do lokalnych uwarunkowań, rodzaju i zakresu budowli;
6. Zaleca się, aby nowoprojektowane budynki wymagające podłączenia do energii cieplnej, podłączone były do ciepła systemowego;
7. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach;
8. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium;
9. W miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 m na terenach o funkcji generującej uciążliwość;
10. Na każdym obszarze: zieleni, infrastruktura techniczna, drogi publiczne i wewnętrzne oraz poszerzenia tych dróg mogą być funkcją uzupełniającą;
11. Dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych oraz rolnych w planach miejscowych mimo przeznaczenia ich w Studium pod zabudowę;
12. W miejscowych planach można określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek budowlanych, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.
13. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;



14. W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
15. W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej w ustaleniach dla poszczególnych terenów, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;
16. Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
17. Wszystkie zmiany przepisów przywołanych w niniejszym Studium po uchwaleniu dokumentu, mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, nie powodują nieważności Studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym Studium.
18. Uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części terenów w granicach strefy ochronnej 50,0 m i 150,0 m od cmentarza związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.
19. Na obszarze międzywala (części obszaru Chełmińskiego Parku Krajobrazowego), oznaczonego na rysunku kierunków, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).
20. Na obszarze dna doliny Wisły (części obszaru Chełmińskiego Parku Krajobrazowego), oznaczonego na rysunku kierunków, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).
21. Na obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna (części obszaru Chełmińskiego Parku Krajobrazowego), oznaczonego na rysunku kierunków, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).

DEFINICJE:

Jeżeli w Studium jest mowa o:

- usługach - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;



- usługach publicznych – rozumie się przez to usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności inwestycje celu publicznego należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- linii lasu – rozumie się przez to granicę zewidencjonowanego gruntu leśnego.
- dominancie architektonicznej – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.

2.2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny inwestycyjne znajdujące się na terenie Gminy Miasta Chełmna, które w dużej mierze są już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych.

Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- MS – tereny zabudowy śródmiejskiej,
- M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- Uk – tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych,
- Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty,
- UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

MS – tereny zabudowy śródmiejskiej

1. Kierunek rozwoju:

- Funkcja wiodąca - zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
- Funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa jednorodzinna, plac publiczny, parkingi, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw; dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

2. Przewiduje się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych.

3. Przewiduje się realizację zabudowy pierzejowej, z dopuszczeniem wolnostojącej.

4. Należy zachować centrotwórczy charakter miejsca i jego układ przestrzenny.

5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników dla nowej zabudowy wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się brak wyznaczania powierzchni biologicznie czynnej, a procent powierzchni zabudowy można kształtować na poziomie 100% powierzchni działki budowlanej.

6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej 15,0 m.



M – tereny zabudowy mieszkaniowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, , usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od terenów komunikacji zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową).
4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa.
5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego.
7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej, willowej – minimum 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – minimum 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – minimum 250 m².

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca –usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, handlu, biura, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi, garaże na potrzeby funkcji wiodącej.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa, blokowa.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż pięć kondygnacji nadziemnych.
6. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².



U – tereny zabudowy usługowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejąca nieuciążliwa działalność produkcyjna lub rzemieślnicza, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

Uk – tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi sakralne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe związane z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich i średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzekraczającej parametry budynku średniowysokiego.
5. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi oświaty wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, zieleń urządzona, place gier i zabaw.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
5. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².



UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę,
 - b. Funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa, parkingi.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 80% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, przemysł wysokich technologii, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na użytek właściciela terenu, zieleń urządzone, parkingi itp.
2. Lokalizacja zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem usług komercyjnych, usług rzemiosła, zakładów produkcyjnych, baz, hurtowni, składów wtórnych, urządzeń obsługi technicznej, obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacji paliw) oraz centrów logistycznych, paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100kW.
3. Zakaz lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.
4. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne.
5. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a. chowu i hodowli zwierząt uciążliwych dla środowiska w gospodarstwach wielkoobszarowych (fermy),
 - b. instalacji dla uboju zwierząt,
 - c. grzebowiska zwłok zwierzęcych,
 - d. chowu i hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie,
 - e. spalarni odpadów,
 - f. instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - g. instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest
 - h. instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
 - i. instalacji od odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych.
6. Zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów.
7. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.



8. W przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.
9. Wskazane stosowanie zieleni wysokiej (szpalerów lub rzędów drzew) wzdłuż granic terenu z drogami publicznymi, umożliwiającej harmonijne wkomponowanie obiektów w otaczający krajobraz.
10. Zaleca się, na granicach niezagospodarowanych terenów P/U z terenami mieszkaniowymi, realizację zabudowy usługowej.
11. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej.
12. Przewiduje się lokalizowanie budynków o maksymalnej wysokości 15m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia jeśli to jest uzasadnione względami technologicznymi.
13. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

2.2.2. Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji.

Do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw,

ZP – tereny zieleni urządzonej,

ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami,

ZP/US – tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw,

ZC – tereny cmentarzy,

ZD – tereny ogrodów działkowych,

R – tereny rolnicze,

KDP – Tereny infrastruktury komunikacyjnej – parkingi,

EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika,

Tereny infrastruktury technicznej tj.:

NO – oczyszczalnia ścieków,

W – urządzeń wodociągowych,

E – urządzeń elektroenergetycznych,

G – urządzeń gazowniczych,

K – urządzeń kanalizacji sanitarnej,

O – składowania odpadów,



Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – usługi sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą, m.in. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne.
2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się dowolne formy zabudowy nawiązujące do otoczenia i krajobrazu, w zależności od rodzaju usługi do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistyczno-przestrzennym i krajobrazowym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy albo zasłaniających panoramy widokowe.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków o wysokości do 15 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 20 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdźalnie, ścianki wspinaczkowe).

ZP – tereny zieleni urządzonej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona – parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi itp.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu.

ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona: parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe wkomponowane w zieleń urządzoną, usługi zdrowia,
 - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi itp.
2. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 60% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni terenu.



ZP/US – tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona: parki i skwery, usługi sportu i rekreacji, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, które będą współgrały z otoczeniem parkowym, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę,
 - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi itp.
2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe).
3. Przewiduje się dowolne formy zabudowy nawiązujące do otoczenia i krajobrazu, w zależności od rodzaju usługi do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistyczno-przestrzennym i krajobrazowym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy albo zasłaniających panoramy widokowe.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu

ZC – tereny cmentarzy

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą cmentarza tj. usługi handlu, zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice cmentarne, sanitariaty i inne obiekty do obsługi cmentarza, których parametry należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu, a zabudowa nie powinna przekraczać jednej kondygnacji.

ZD – tereny ogrodów działkowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą ogrodów działkowych tj. usługi handlu, gastronomii, zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Studium nie przewiduje możliwości zmiany terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej stałej całorocznej.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy - nie większy niż 15% powierzchni działki, przy czym powierzchnia pojedynczej altany nie powinna przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych.



5. Przewiduje się lokalizowanie budynków o wysokości do 5 m.

R – tereny rolnicze

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, trzody chlewnej, drobiu;
 - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą. Jej zakres i formę określa i uszczegółowi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, a budynki w zakresie wysokości nie powinny przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.
3. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.

KDP – tereny infrastruktury komunikacyjnej - parkingi

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia obsługi ruchu samochodowego (parkingi buforowe, parkingi dla autokarów, garaże) wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty socjalne, administracyjne związane z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy kubaturowej – nie większy niż 15% powierzchni działki.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Przewiduje się realizację budynków jednokondygnacyjnych.

EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika,

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika, w tym o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę inwestycję;
 - b. Funkcja uzupełniająca – rola, łąki i pastwiska.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80% terenu.
3. Strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren EF określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.

NO – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oczyszczalni i neutralizacji ścieków wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.



2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

W – Tereny infrastruktury technicznej – urządzeń wodociągowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną wodociągową – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

E – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

G – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieci gazowniczej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

K – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń kanalizacji sanitarnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną – kanalizacji sanitarnej, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.



O – teren infrastruktury technicznej - składowania odpadów

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną składowiska odpadów wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5% powierzchni terenu oraz maksymalna powierzchnia zabudowy w zależności od rodzaju urządzeń, przy czym nie więcej niż 60% powierzchni terenu, do szczegółowego określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy

Do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- Z – tereny zieleni,
ZL – tereny lasów i dolesień,
WS – tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową przede wszystkim istniejącego potencjału przyrodniczego oraz powstrzymanie urbanizacji na terenach zieleni.

Wskaźniki zagospodarowania terenów wyłączonych zabudowy należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego dla tych terenów i dostosować je do uwarunkowań terenowych oraz specyfiki terenu. Należy wprowadzić zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy, poza lokalizowaniem w uzasadnionych przypadkach obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem danego terenu np. na terenie ZL – obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów wyłączonych z zabudowy:

Z – tereny zieleni

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – zieleń: nieurządzona, otwarta, nieużytki, zadrzewienia;
 - b. Funkcja uzupełniająca – rola, teren wód powierzchniowych i zbiorników wodnych.
2. Formę i funkcję jaką powinna zieleń pełnić, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
5. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych.
6. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się budowę zbiorników wodnych w tym retencyjnych.
7. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.
8. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.



ZL - tereny lasów i dolesień

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – tereny lasów i dolesień wraz z obiektami gospodarki leśnej;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrownikom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury itp.) wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
3. Dopuszcza się dla gruntów leśnych utrzymania istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczególne warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

WS - Tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zbiorników wodnych, rzek i cieków wodnych;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji wodnej (pomosty, kładki, elementy przystani wodnych).
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki wodnej.

2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Gazociągi

Dla istniejącej sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r. poz. 640).

Dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć w miejscowych planach strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów.

Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Obowiązkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić strefy kontrolowane od gazociągów oraz strefy ochronne od odwiertów czynnych i zlikwidowanych, zapisywać ograniczenia w zagospodarowaniu.

Proponuje się, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być gazowe sieci dystrybucyjne, a w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia:

- planować zieleń, w tym izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami;



- lub ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o:
 - występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ograniczeniu praw własności właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych OSD w zamian za wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu.

Ujęcia wody

W planach miejscowych należy uwzględnić strefę ochronną ujęcia wody przy ul. Kilińskiego.

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310, tekst jednolity), można wyznaczyć strefę ochrony bezpośredniej oraz pośredniej od ujęć wody. Tereny ochrony bezpośredniej obejmują miejsce poboru wody, obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z poborem wody oraz część terenu przylegającego do tych obiektów i urządzeń. W granicach strefy ochrony bezpośredniej dozwolone jest tylko użytkowanie gruntów związane z eksploatacją urządzeń do ujmowania wody. Zasięg strefy powinien obejmować teren wokół obiektów i urządzeń związanych z poborem wody o buforze:

- 8-10 m w przypadku studni wierconych,
- 10-15 m w przypadku studni kopanych,
- 10-20 m w przypadku naturalnego wypływu wód podziemnych.

Strefę ochrony pośredniej wyznacza się, gdy istnieje zagrożenie pogorszenia jakości wód, warunków zdrowotnych lub wydajności ujęcia i źródła wody w wyniku użytkowania gruntów. Zalecany zasięg terenu ochrony pośredniej dla wód podziemnych wynosi:

- 20-40 m dla studni wierconych,
- 70-100 m dla studni kopanych.

Zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej zawarte są w przepisach odrębnych.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie znajduje się oraz nie planuje się elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Dla terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych należy wyznaczyć pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów. Strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV powinna wynosić po 20,0 m w obie strony od osi linii oraz po 6,5 m w obie strony od osi linii średniego napięcia SN 15 kV, o ile operator sieci nie wskaże innych wartości.

Rurociągi naftowe

Przez Gminę Miasto Chełmno nie przebiegają żadne rurociągi naftowe przesyłowe.

Elektrownie wiatrowe – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Na terenie Gminy Miasta Chełmna brak jest elektrowni wiatrowych. Występują natomiast na terenach sąsiednich (istniejące bądź wyznaczone w planach miejscowych), których strefy ochronne związane



z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, częściowo obejmują obszar Gminy Miasta Chełmna, zgodnie z rysunkiem studium.

Biogazownie – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

W mieście Chełmnie nie wyznacza się terenu przeznaczanego pod realizację biogazowni.

Farmy fotowoltaiczne – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów EF oraz dla terenów P/U w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację farm fotowoltaicznych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu EF lub P/U, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

2.4. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem komunikacyjnym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

Ustala się, by w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych, wzdłuż dróg, w tym drogi krajowej, zawierać zapisy mające na celu ochronę ww. terenów przed uciążliwościami akustycznymi.

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg publicznych w tym urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów itp. wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zgodnie z przepisami m.in. ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2068, ze zm.) oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

2.5. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej

Przez miasto Chełmno nie przebiega infrastruktura kolejowa.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1. Zasady ochrony zasobów środowiska

Realizując cele polityki przestrzennej miasta niezbędne jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, które przejawiać się będzie w ochronie oraz dbałości o walory środowiska przyrodniczego.

Istotne jest zatem przestrzeganie zasad ochrony środowiska, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona powierzchni ziemi

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do



kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego. Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej m.in. poprzez stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązań tymczasowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W przypadku jeśli występują odpowiednie warunki techniczne należy podłączać obiekty do zbiorczej kanalizacji.

W celu ochrony jakości wód należy stosować strefy buforowe (pasy zieleni i zadrzewienia) wzdłuż cieków i brzegów zbiorników wodnych, w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach do nich przylegających.

Konieczne jest uwzględnienie w przygotowywanych rozwiązaniach zagospodarowania przestrzennego ogólnych zaleceń, wynikających z wymagań określonych nadrzędnymi przepisami, jak również dotychczas wykonanych dla tego regionu opracowań. Do takich opracowań zaliczyć można między innymi Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911).

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych, powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych. Należy dążyć do kompleksowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych z placów parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz przewidzianych w programach działań wynikających z planów gospodarowania wodami oraz wdrażanie proekologicznych metod retencionowania wody. Wskazana jest dalsza dbałość o wszelkie formy naturalnej retencji wodnej, tj. torfowiska, obszary bagienne, niewielka retencja leśna, retencja glebowo – gruntowa, retencja dolin rzecznych, retencja niewielkich akwenów (stawy, oczka wodne).

Ochrona powietrza

Do zadań miasta należy zapewnienie dbałości o utrzymanie dobrej jakości powietrza atmosferycznego. Dlatego też należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie wskazane jest podjęcie działań proekologicznych z zakresu polityki transportowej np. organizacja płynnego ruchu samochodowego, popularyzacja ruchu rowerowego.

Ponadto oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.



Ochrona krajobrazu

Ochrona krajobrazu miejskiego polega na świadomym kształtowaniu przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych, takich jak: panoramy, punkty widokowe i dominanty krajobrazowe oraz włączanie ich w system rekreacyjno - przyrodniczy miasta, poprzez wprowadzanie elementów antropogenicznych w sposób harmonizujący ze środowiskiem naturalnym.

Kształtowanie krajobrazu przyrodniczego terenów Gminy Miasta Chełmna prowadzone będzie poprzez:

- zaleca się objęcie ochroną miejsc i terenów w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- ograniczenie lokalizacji na całym obszarze miasta obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii terenu;
- obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej należy nadawać formy architektoniczne, które będą harmonizować z otoczeniem;
- nowe uzbrojenie oraz ciągi komunikacyjne należy prowadzić z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;
- tereny zieleni należy łączyć spójnym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej, celem poprawy wizerunku gminy i walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

3.2. Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni

Miasto Chełmno charakteryzuje się niewielkim udziałem terenów leśnych (ok. 4%). Na terenie Chełmna licznie występują zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Przez północną część Gminy Miasta Chełmna przebiega korytarz ekologiczny. Tym samym dla zapewnienia wymiany energii ekologicznej, zachowania najcenniejszych zbiorowisk naturalnych, flory i fauny, zwiększenia odporności środowiska na przekształcenia, poprawy walorów klimatycznych i krajobrazowych istotne jest systemowe kształtowanie obszarów zieleni. Dlatego też w Studium określono zasady kształtowania i ochrony zieleni, do których należą:

- tworzenie i utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni, poprzez wyznaczone tereny zieleni, w tym zieleni urządzonej;
- zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych;
- zachowanie i ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych m.in. wzdłuż doliny rzeki Wisły poprzez odpowiednie kształtowanie ich struktury przyrodniczej (wyłączanie z zadrzewień i zalesień terenów łąk i pastwisk, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu);
- zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, miedz, żywopłotów, pasm łąk, drobnych płatów roślinności bagiennej, niewielkich śródpolnych zbiorników wodnych i mokradel stanowiących miejsca ostojowe dla zwierząt i roślin;
- stosowanie zasady omijania istniejących drzew przydrożnych przy projektowaniu, budowie i przebudowie dróg, po uprzedniej inwentaryzacji, jeśli pozwalają na to możliwości przestrzenne;
- bezwzględną ochronę drzewostanów parkowych, większych skupisk zieleni o charakterze parkowym i zabytkowych cmentarzy;
- prowadzenie regularnej odbudowy i konserwacji rowów melioracyjnych, w celu podtrzymania lub przywrócenia bogactwa flory wodnej, błotnej i zmienno-wilgotnej, łąkowo – pastwiskowej;
- stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na terenach objętych ochroną.



3.3. Kierunki ochrony przyrody

Miasto Chełmno znajduje się w zasięgu obszarów cennych przyrodniczo objętych formami ochrony przyrody (zgodnie z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55)), należą do nich:

- Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003),
- Obszar Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003),
- Obszar Natura 2000 „Zbocza Płutowskie” (PLH040040),
- Chełmiński Park Krajobrazowy,
- rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”,
- pomniki przyrody.

Przez teren Gminy Miasta Chełmna przebiega korytarz ekologiczny „Kaszuby – Dolina Wisły” oraz „Dolina Drwęcy – Dolina Wisły”.

Z tego względu istotne jest przestrzeganie zasad ochrony obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na rysunku Studium uwidoczniono granice obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003), obszaru Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” (PLH040003), obszaru Natura 2000 „Zbocza Płutowskie” (PLH040040), Chełmińskiego Park Krajobrazowego, rezerwatu przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”, korytarza ekologicznego oraz miejsca lokalizacji pomników przyrody.

Na obszarach Natura 2000 (zgodnie z art. 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) zabrania się osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, w planach ochrony dla obszarów Natura 2000 znajdują się wskazania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planach zadań ochronnych zawarte są działania dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, jeżeli są niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” plan zadań ochronnych został ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych (zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2506)). Z kolei dla obszaru Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” plan zadań ochronnych został ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Solecka Dolina Wisły PLH040003 (zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 26 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3276)). Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Zbocza Płutowskie” został ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu



zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zbocza Pułtowskie PLH040040 (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r. poz. 4324). Dla tego terenu obowiązuje Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE) (Dz. U. UE z 2011 r. L 33 str. 146).

Zgodnie z Uchwałą Nr II/57/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego wyznaczono cztery obszary o różnicowanych zakazach, którymi są międzywale, dno doliny Wisły, wysoczyzna morenowa wraz ze strefą krawędziową oraz zurbanizowane miasto Chełmno. Na terenie parku obowiązują następujące zakazy:

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

Na obszarze międzywala, ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Na obszarze dna doliny Wisły ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach



wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);

- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Na obszarze wysoczyzny morenowej wraz ze strefą krawędziową ponadto zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej);
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych.

Na obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna ponadto zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).

Ponadto w obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna nie obowiązują następujące zakazy:

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

W obszarze koryta Wisły położonego w obszarze międzywala nie obowiązują następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Dla rezerwatu przyrody „Łęgi w Ostrowiu Panieńskim” obowiązującym dokumentem stanowiącym o jego ustanowieniu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Łęgi na Ostrowiu Panieńskim", natomiast zadania ochronne zostały określone Zarządzeniem Nr 5/0210/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim” (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. Nr 312, poz. 3399).

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:



- wycinania, niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- zrywania pączków kwiatów, owoców, liści,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- zanieczyszczania, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- wzniesienia ognia w pobliżu drzewa,
- umieszczania tablic i innych znaków, z wyjątkiem przewidzianych ustawą o ochronie przyrody,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

W zakresie ochrony korytarza ekologicznego w Studium nie wyznacza się jego zasięgu funkcji oraz parametrów zabudowy mogących tworzyć bariery ekologiczne. Zabudowa ogranicza się do obszarów istniejących miejscowości, a szczegółowe zasady zagospodarowania w zasięgu korytarzy ekologicznych są zawarte w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów w pkt 2.2 Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.

Ograniczenia w zagospodarowaniu i zainwestowaniu wynikają z przepisów odrębnych.

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2020 poz. 282) na terenie Gminy Miasta Chełmno objęte są:

- obiekty sakralne, zespoły przemysłowe i gospodarcze oraz domy mieszkalne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- układ urbanistyczny miasta Chełmno,
- cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- parki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (wykaz - załącznik A) i zapewnić im ochronę.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadza się następujące zasady:

1. dla obiektów oraz zespołu wpisanych do rejestru zabytków:

- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi, szachulcowymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- odnośnie wyglądu elewacji (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
- wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;



- zakaz lokalizacji, wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe;
 - wszelkie prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków, a także wydzielenia działek i lokalizacja nowych obiektów wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
2. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- konieczność uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, wszelkie modernizacje;
 - nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
 - w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi, szachulcowymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
 - odnośnie wyglądu elewacji (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
 - zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
 - kolorystyka elewacji budynków zgodna z badaniami stratygraficznymi lub z konserwatorskimi zasadami dotyczącymi opracowania kolorystycznego dla zabytkowych budynków;
 - zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku;
 - konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
3. dla zewidencjonowanych zabytkowych cmentarzy:
- na terenie zabytkowych cmentarzy, które są miejscem pamięci narodowej zakazuje się jakichkolwiek inwestycji;
 - występujący drzewostan w obrębie cmentarzy należy poddawać regularnej pielęgnacji, jak również teren zieleni i krzewów występujący w obrębie cmentarzy.
4. na terenie strefy historycznego układu urbanistycznego Chełmna:
- nakaz trwałego zachowania historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołów budowlanych i pojedynczych budynków, kształtów placów i ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowania gabarytów i linii zabudowy oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego układu;
 - zakaz lokalizacji reklam, urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych w przestrzeni architektonicznej w sposób i w formie zakłócającej historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujące obiekty o wartości zabytkowej;



- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- w związku z uznaniem historycznego układu urbanistycznego Chełmna za pomnik historii (Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 13 kwietnia 2005 r.) należy zachować, ze względu na wartości historyczne, urbanistyczno-architektoniczne, wartości materialne i niematerialne, średniowieczne miasto w pierwotnym układzie przestrzennym.

5. na terenie strefy „A” ochrony konserwatorskiej:

- nakaz utrzymania historycznego układu ulic, placów, rozplanowania zabudowy, historycznych linii zabudowy, podziałów własnościowych i drobnej skali założenia urbanistycznego zabudowy;
- nakaz porządkowania zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;
- nakaz zachowania historycznego ukształtowania terenów oraz jego walorów kulturowo-krajobrazowych;
- nakaz utrzymania komponowanych terenów zieleni miejskiej w postaci zieleńców i skwerów jako wyposażenie miejskiej przestrzeni kulturowej;
- nakaz zachowania historycznych alei i promenad spacerowych;
- nakaz utrzymania tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- nakaz zachowania istniejącej zabudowy historycznej oraz jej konserwacji i restauracji w przypadku zniszczonych elementów wystroju architektonicznego;
- nakaz opracowywania specjalistycznej dokumentacji remontowo-konserwatorskiej, poprzedzającej prace remontowo-budowlane;
- nakaz utrzymania dotychczasowego gabarytu zabudowy i charakteru wystroju elewacji;
- w przypadku uzupełniania wolnych terenów w historycznym ciągu ulic, nowa zabudowa powinna być dostosowana do istniejącej pod względem architektonicznym i funkcjonalnym;
- zakaz realizacji obiektów przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy;
- nakaz zachowania historycznych obiektów klasztornych i poklasztornych z utrzymaniem tradycyjnego zagospodarowania terenu;
- nakaz zachowania historycznej sylwety miasta, przez ograniczanie powstawania inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń technicznych;
- nakaz zachowania wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego, w tym murów, fosy, relikwów umocnień murowanych i ziemnych;
- nakaz ograniczania uciążliwości komunikacyjnych z terenu historycznego zainwestowania;
- nakaz prowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu udokumentowania nawarstwień kulturowych;
- nakaz prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

6. na terenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- nakaz zachowania istniejącej historycznej zabudowy poprzez konserwację i restaurację elementów wystroju architektonicznego;
- nakaz utrzymania historycznego układu ulic, placów, rozplanowania zabudowy i drobnej skali założenia urbanistycznego;
- zakaz realizacji obiektów przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy;



- nakaz zachowania istniejącej historycznej zabudowy poprzez konserwację i restaurację elementów wystroju architektonicznego;
- obowiązek utrzymania charakteru wystroju architektonicznego elewacji;
- w przypadku uzupełniania wolnych terenów w historycznym ciągu ulic, nowa zabudowa powinna być dostosowana do istniejącej pod względem architektonicznym i funkcjonalnym;
- możliwość zmiany funkcji obiektów przy jednoczesnym zachowaniu ich walorów architektonicznych;
- nakaz ochrony istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej, parków, skwerów lub zieleńców, przy dopuszczeniu niezbędnej rewaloryzacji;
- nakaz zachowania historycznego ukształtowania terenu;
- nakaz odtworzenia i rekultywacji zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej;
- nakaz porządkowania zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych;
- zakaz realizacji obiektów przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy.

7. na terenie strefy „E” ochrony ekspozycji:

- nakaz ochrony terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta;
- nakaz zachowania historycznej sylwety miasta, przez ograniczanie powstawania inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościowo urządzeń technicznych;
- nakaz utrzymania tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji;
- nakaz zachowania występującej zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe;
- nakaz zachowania tradycyjnych skupisk zieleni o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym;
- nakaz stosowania właściwego dla cech kulturowych miasta poziomu projektowania i zagospodarowania terenu – przy wprowadzaniu nowych form architektonicznych;
- nakaz usunięcia przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarp, obrzeży zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny.

8. na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznych założeń zieleni komponowanej ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- nakaz ochrony historycznej kompozycji zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz zabudowy kubaturowej,
- zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- możliwość lokalizowania obiektów małej architektury.

4.2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- pradziejowe, średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie Gminy Miasta Chełmna.

Na terenie Chełmna zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których określono strefy ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem Studium.



W obszarze stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków oraz nawarstwień kulturowych w strefach ochrony A, B, zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie gminy ustala się:

- nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

4.3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie występują wartościowe dobra kultury współczesnej, które mogłyby być wskazane do objęcia ochroną.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

System powiązań drogowych Gminy Miast Chełmna realizowany jest obecnie głównie za pomocą:

- drogi krajowej nr 91,
- wojewódzkiej: nr 245 /Gruczno - Chełmno/,
- powiatowych: nr 1621C (Chełmno-Mniszek), nr 1622C (Chełmno-Sztynwag),
- szeregu dróg gminnych.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Chełmna, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch tranzytowy rozkłada się na drogę krajową, drogę wojewódzką i drogi powiatowe. Główny ruch w mieście odbywa się jednak na drogach gminnych.

W celu usprawnienia komunikacji na terenie Chełmna i zapewnienia dogodnych połączeń z gminami sąsiednimi, istniejący układ podstawowy miasta planuje się zoptymalizować m.in. poprzez:

- modernizację poszczególnych istniejących dróg w mieście;
- budowę nowych dróg w szczególności na terenach inwestycyjnych, zarówno mieszkaniowych, jak i terenach produkcyjno-magazynowych, powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym.

Podane klasy dróg są klasami sugerowanymi, przy czym na etapie opracowania miejscowych planów istnieje możliwość ich zmiany, biorąc pod uwagę zaistniałe uwarunkowania.

Parametry techniczne należy przyjąć odpowiednio dla drogi zgodnie z klasą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lokalizacje projektowanych skrzyżowań i dróg dla powiązań komunikacyjnych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w miarę potrzeb na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Drogi krajowe

Przez teren Gminy Miasta Chełmna przebiega jedna droga (DK 91) zarządzana przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad.

Dostępność komunikacyjną terenów przyległych do drogi krajowej nr 91 należy zapewnić wewnętrznym układem komunikacyjnym za pomocą dróg lokalnych i zbiorczych połączonych z drogą krajową nr 91, za pomocą istniejących włączy (skrzyżowań i zjazdów).

Wyklucza się wykorzystywanie istniejących zjazdów z ww. dróg do obsługi nowo uruchamianych terenów inwestycyjnych, bez uprzedniej przebudowy do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach właściwego zarządcy drogi.



Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Dla dróg krajowych należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu klasyfikacji dróg; w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi;
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- W przypadku projektowania przebudowy istniejących włączeń dróg powiatowych i gminnych do drogi krajowej nr 91 powinno ono być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej.

5.2. Drogi wojewódzkie

Przez teren Chełmna przebiegają dwie drogi wojewódzkie:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)	Klasa techniczna
245	Gruczno - Chełmno	główna (G)

Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów.

Obsługa komunikacyjna – dla dróg wojewódzkich

Dostępność komunikacyjną terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań, zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.

Zaleca się by w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcje dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;



- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*;
- Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować nowych zjazdów na drogi wojewódzkie;
- Przewiduje się, konieczność wyznaczenia w miejscowych planach terenów wzdłuż dróg wojewódzkich poza ich pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

5.3. Drogi powiatowe

Przez teren Chełmna przebiegają dwie drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)	Klasa techniczna
1621 C	Chełmno-Mniszek	zbiorcza (Z)
1622 C	Chełmno - Sztynwag	zbiorcza (Z)

Obsługa komunikacyjna

Obsługę komunikacyjną terenów w pobliżu dróg powiatowych powinno się, zapewnić poprzez sieć dróg gminnych lub wewnętrznych. Powinno się maksymalnie ograniczyć realizację nowych zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z dróg powiatowych.

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Dla dróg powiatowych należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124); w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala ma poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi;
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Włączenie nowej drogi gminnej i wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

5.4. Drogi gminne

Zachowuje się przebieg dróg gminnych oraz dopuszcza się lokalizację nowych w miarę potrzeb.

Ważniejsze drogi gminne przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Przebieg	Klasa techniczna
1.	Ulica Toruńska	zbiorcza – KDZ
2.	Ulica Al. 3 Maja	zbiorcza – KDZ
3.	Ulica Dworcowa	zbiorcza – KDZ
4.	Szosa Grudziądzka	zbiorcza – KDZ



Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi klasy KDL (lokalne) KDD (dojazdowe) – drogi gminne i drogi wewnętrzne. Są to drogi niezdefiniowane na rysunku Studium, a ich dokładny przebieg powinien zostać określony na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W śladzie dawnej drogi wojewódzkiej nr 550 funkcjonuje droga gminna klasy zbiorczej KDZ.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej KDD (dojazdowej).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Parametry dla dróg gminnych należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124) jak dla dróg klasy lokalnej (L), dojazdowej (D) lub wyjątkowo klasy zbiorczej (Z) w zależności od potrzeb lokalnych.
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

5.5. Infrastruktura rowerowa

Na terenie Chełmna należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych (istniejące zostały opisane w pkt 6 część uwarunkowania). Obecnie istniejące szlaki turystyczne pieszo-rowerowe powinny zostać zachowane, natomiast sieć tras rowerowych wzdłuż samochodowych ciągów komunikacyjnych powinna być w miarę możliwości przestrzennych rozwijana.

Priorytet powinny mieć rozwiązania maksymalnie rozdzielające ruch kołowych od pieszego i rowerowego. Przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego i innymi użytkownikami dróg.

5.6. Kolej

Przez teren Chełmna nie przebiegają czynne linie kolejowe.

5.7. Normatyw parkingowy

Poniżej zostały wprowadzone orientacyjne wielkości dla projektowanej nowej zabudowy, które powinny stanowić bazę przy określaniu szczegółowego normatywu na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaleca się w zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, zapewnienie nie mniej niż:

- 1,5 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp.;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu;



- 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego;
- 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury, który wymaga obsługi samochodami osobowymi.

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, przy czym: dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach dróg gminnych i wewnętrznych w wyznaczonych dla tego celu miejscach. Przy obiektach usługowych, usług sportu i rekreacji oraz produkcyjnych należy przewidzieć też miejsca postojowe dla rowerów.

Dodatkowo zaleca się realizację ogólnodostępnych parkingów buforowych, w miejscach zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług.

5.8. Infrastruktura lotnicza

Na obszarze Gminy Miasta Chełmna brak jest infrastruktury lotniczej.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kompleksowe wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną jest podstawowym czynnikiem przyczyniającym się do jej rozwoju. Określenie głównych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ma na celu wskazanie powiązań kierunków rozwoju przestrzennego gminy z rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie całego Chełmna dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą zabudowy oraz innych, których konieczność realizacji określa niniejszy rozdział.

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie miasta istnieje rozbudowana sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do wszystkich terenów już zainwestowanych. Miasto Chełmno dysponuje ujęciem wody wraz ze stacją uzdatniania położonym przy ul. Kilińskiego. Woda pobierana jest z 7 studni głębinowych:

- Studnia 11b o głębokości 16,0 m i wydajności 73,0 m³/h,
- Studnia 11c o głębokości 18,0 m i wydajności 60,0 m³/h,
- Studnia 12a o głębokości 14,1 m i wydajności 65,0 m³/h,
- Studnia 15a o głębokości 15,5 m i wydajności 60,0 m³/h,
- Studnia 15c o głębokości 16,0 m i wydajności 72,0 m³/h,
- Studnia 16c o głębokości 16,0 m i wydajności 75,4 m³/h,
- Studnia 17 o głębokości 17,5 m i wydajności 52,0 m³/h,
- Studnia nr 20,

a następnie poddawana odżelazianiu oraz odmanganianiu. Łączne zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą 380 m³/h



W miarę dalszego rozwoju miasta o nowe tereny inwestycyjne planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, oraz sukcesywną wymianę sieci już istniejącej.

Docelowy pobór wody do celów bytowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, w tym ze studni głębinowej.

Docelowy pobór wody do celów przemysłowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.2. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy dbać o maksymalny zrzut ścieków do istniejącej już sieci kanalizacyjnej, a w miarę zwiększających się potrzeb rozbudować sieć kanalizacyjną.

Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że docelowo wszystkie ścieki bytowe i komunalne odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Wyjątek będą stanowić jedynie tereny, w których warunki techniczne nie pozwalają na doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej możliwe jest odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni lub do zbiorników bezodpływowych. Przy czym nie dopuszcza się odprowadzania ścieków bytowych dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Przewiduje się, że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego zakładu. Natomiast odpady powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii lub zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku lokalizacji zakładów odprowadzających ścieki przemysłowe o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, należy na terenie działki inwestora wybudować podczyszczalnię ścieków przemysłowych.



Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane *części w Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

6.3. Kanalizacja deszczowa i melioracja

Dla odwodnienia ulic i placów utwardzonych na terenie intensywnej zabudowy, powinno się przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu Gminy Miasta Chełmna, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych, należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny, tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych, stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych z brakiem dostępu do sieci kanalizacji deszczowej, ustala się na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi podczyszczenia należy wprowadzać do sieci lub gruntu po zastosowaniu odpowiednich urządzeń lub instalacji.

6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie ma oraz nie planuje się napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej.

6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym)

Na obszarze Chełmna znajduje się sieć dystrybucyjna, do której należą odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN- 110kV, średniego napięcia SN-15 kV, stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4kV oraz linie niskiego napięcia nn 0,4kV – patrz uwarunkowania 9.5 zaopatrzenie w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z projektowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się również zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowych planach należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn).

Dla nowych obszarów intensywnej zabudowy oraz lokalizacji obiektów o dużym zapotrzebowaniu w energię elektryczną należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę o powierzchni około 35 m².

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi norm i przepisów odrębnych.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu



infrastruktury technicznej. Strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV powinna wynosić po 20,0 m w obie strony od osi linii oraz po 6,5 m w obie strony od osi linii średniego napięcia SN 15 kV, o ile operator sieci nie wskaże innych wartości.

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

Energia ze źródeł odnawialnych (OZE)

Na terenie Gminy Miasta Chełmna w Studium nie wyznacza się nowych terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – farm wiatrowych, ani o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

Na terenie Gminy Miasta Chełmna wyznacza się tereny EF, na których lokalizowane mogą być farmy fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 100 kW, a także dopuszcza się lokalizację miejsc wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U.

W Studium nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - biogazowni.

Realizując politykę ekologiczną państwa gmina powinna wspomagać korzystanie z niekonwencjonalnych, odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, pompy wodne, biomasę itp.

6.6. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie Gminy Miasta Chełmna znajduje się jedna stacja gazowa przy ul. Podgórznej. Gaz pozyskiwany jest z gazociągu wysokiego ciśnienia, natomiast dystrybuowany dalej przez gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.

Szczegółowy opis istniejących do zachowania gazociągów wysokiego ciśnienia znajduje się w części uwarunkowań pkt. 9.6 Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz.

Paliwem najmniej szkodliwym dla środowiska, w stosunku do innych konwencjonalnych (węgiel, olej opałowy), jest gaz ziemny. Celowe jest systematyczne zwiększanie ilości odbiorców ogrzewających budynki gazem ziemnym.

Docelowo zakłada się zgazyfikowanie całego miasta. Jednak ilość odbiorców zależna będzie od konkurencyjności gazu jako paliwa z innymi nośnikami energii.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane części Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

Zakłada się, że obiekty budowlane będą zaopatrywane w ciepło z ekologicznych źródeł, z preferencją dla paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa i drewno) oraz odnawialnych źródeł energii np. kolektory słoneczne.

Zaleca się, aby nowoprojektowane budynki wymagające podłączenia do energii cieplnej, podłączane były do ciepła systemowego.



6.8. Telekomunikacja

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

6.9. Gospodarka odpadami

Odbiorem odpadów komunalnych na terenie Chełmna oraz ich zagospodarowaniem zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Zebrane odpady trafiają do Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych.

Na terenie Chełmna brak jest Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych. Dla Gminy Miasta Chełmna funkcjonuje PSZOK w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów w Osnowie (gm. wiejska Chełmno). Ponadto cztery razy w roku, organizowany jest tzw. mobilny PSZOK, gdzie zużyty sprzęt elektroniczny odbierany jest z wyznaczonych miejsc, a odpady wielkogabarytowe – sprzed posesji.

W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Uchwałą Nr XI/135/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.

Plan województwa kujawsko-pomorskiego w zakresie zadań ponadlokalnych określa dla obszaru Gminy Miasta Chełmna:

- przebudowę drogi krajowej nr 1;
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 550 – budowa obwodnicy miasta Chełmno;
- rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych;
- wprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego poza zabytkowy układ urbanistyczny miasta;
- tworzenie i rozwój zamiejscowych placówek regionalnych uczelni;
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża – Chełmno – Świecie – Bydgoszcz – Koronowo – Mrocza D_n 300 mm (brak tego zadania w Planach Rozwoju PSG Sp. z o. o. na lata 2020-2024).

Jednocześnie w Studium zakłada się, że wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być zlokalizowane w granicach miasta na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególnych przypadkach również na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych terenów. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się przede wszystkim ulice – drogi publiczne, infrastrukturę wodno – kanalizacyjną oraz obiekty użyteczności publicznej.



8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

8.1.2. Obszary przestrzeni publicznej

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

8.2. Obszary, dla których Miasto Chełmno zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z faktem, iż Miasto Chełmno posiada znaczne pokrycie planami miejscowymi, są one głównym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej miasta, przez co pozwalają na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób przemyślany, kompleksowy i harmonijny. Dodatkowo zaleca się sporządzanie planów miejscowych na terenach otwartych, mających na celu zahamowanie niekontrolowanej urbanizacji, poprzez możliwość uzyskania warunków zabudowy na terenach, które w studium wyłączone są z zabudowy.

Ponadto wskazane jest do objęcia planami miejscowymi w celu ochrony obszarów narażonych na wystąpienie powodzi.

Z uwagi na położenie użytków rolnych w granicach miasta, nie ma tu zastosowania przepis dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Dz. U. z 2015 r. poz. 909 tekst jednolity).

W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej), czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiednio organu.

9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

9.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Głównym kierunkiem rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie rolnictwo. Dążąc do zwiększenia wydajności i opłacalności produkcji rolnej zaleca się:

- zahamowanie procesów dewastacyjnych i degradacyjnych gleb, na których prowadzone są uprawy rolne;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych zapobiegające wietrznej erozji gleb,



- regulację systemu retencji wód poprzez zastosowanie melioracji odwadniająco–nawadniającej, przy zachowaniu istniejących torfowisk i naturalnych zbiorników wodnych;
- stosowanie odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych, w tym promowanie rolnictwa ekologicznego;
- sukcesywne powiększanie powierzchni gospodarstw rolnych.

Należy podkreślić jednak, iż na skutek intensywnej produkcji rolniczej mogą zaistnieć negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym. Wprowadzenie nowoczesnej technologii agrotechnicznej pozwala na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Ważna jest również poprawa ogólnej świadomości ekologicznej i edukacja lokalnej społeczności zajmującej się produkcją rolniczą na obszarze Gminy Miasta Chełmna. Odpowiednia praktyka rolnicza, wzmocniona obowiązującymi już przepisami prawa unijnego, zagwarantuje rolnikom odpowiednie korzyści ekonomiczne z upraw, ale również zminimalizuje możliwość wystąpienia szkód w zastanym środowisku przyrodniczym.

Dopuszcza się, aby grunty rolne wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod tereny rolnicze.

9.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej

Na terenie Chełmna występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują łącznie 142 ha i stanowią 10,5% powierzchni gminy. Lasy na obszarze miasta są rozmieszczone nierównomiernie. Większe kompleksy leśne znajdują się w strefie krawędziowej doliny Wisły, a głównie w części południowo – zachodniej (własność Lasów Państwowych) oraz w części południowo – wschodniej. Chełmno podlega nadleśnictwu Jamy oraz Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu. Lasy stanowią cenny walor przyrodniczy. Z tego powodu wskazuje się na działania ukierunkowane w stronę ochrony ekosystemów leśnych zarówno przed czynnikami zewnętrznymi (w tym ochronę obrzeży lasów jako jej naturalnej osłony), jak i przed degradacją wewnętrzną struktury leśnej (m.in. poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń na obszarach z drzewostanem silnie zdegradowanym). Przy wprowadzaniu zalesień należy dążyć do nasadzeń drzew liściastych, które charakteryzują się zwiększoną odpornością na zanieczyszczenia i większą zdolnością retencyjną.

Z uwagi na walory krajobrazowe i ekologiczne, wyznaczając granicę styku rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami leśnymi, powinna być przestrzegana zasada ciągłości systemu przestrzennego lasów. Ponadto, większe areale leśne winny być zaznaczone i powiązane z ciągami zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Na granicy polno-leśnej sugeruje się utrzymanie lub wyznaczenie nieoranych pasów, będących strefą przejściową (ekotonową) przyleśną. Strefa ta ma silne znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania niektórych organizmów żywych.

Tereny lasów wykorzystywane rekreacyjnie winny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę, która w znacznym stopniu ograniczy nadmierną i niepotrzebną dewastację podłoża leśnego, drzewostanu i pozostałej roślinności występującej w lesie.

Nie przewiduje się do zmiany przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne lasów objętych formami ochrony przyrody.

Dopuszcza się, aby lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod lasy.

Gospodarowanie w lasach ochronnych odbywa się na podstawie operatu urzędniowego lasu w sposób zapewniający ciągłe spełnianie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności zachowania trwałości



drzewostanów oraz struktury gatunkowej i przestrzennej zgodnej z warunkami siedliskowymi, w kierunku zachowania i powiększania ich bioróżnorodności, odporności na czynniki degradujące i atrakcyjności wypoczynkowej.

10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Przez obszar Gminy Miasta Chełmna przepływa rzeka Wisła, dla której zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Chełmno, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią ustawy Prawo wodne, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z ustawą Prawo wodne, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne, planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać m.in. ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Jednocześnie teren Gminy Miasta Chełmna, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Ponadto przez teren Gminy Miasta Chełmna przepływają m.in. takie ciekі jak: Fryba, Kanał Starogrodzki, Kanał Główny – dla których nie wyznaczono obszarów narażonych na wystąpienie powodzi (wymienionych szczegółowo w ustawie Prawo Wodne). Należy jednak pamiętać, że niewyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla powyższych cieków nie jest jednoznaczne z faktem że tereny sąsiadujące z tymi ciekami nie są narażone na wystąpienie powodzi lub podtopień.

Na obszarze Chełmna, nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

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

W granicach Gminy Miasta Chełmna, nie wyznacza się obiektów, ani obszarów, dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

W kierunkach Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopaliny, obszarów i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. W treści uwarunkowań w punkcie 2.1.3. *Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopaliny, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*, zostały bardzo dokładnie opisane udokumentowane złoża położone na terenie miasta oraz utworzone dla nich obszary i tereny górnicze związane z ich eksploatacją.



Na terenie gminy, na gruntach rolnych i gruntach leśnych, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatacją i likwidacją.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym będą podlegały obszary, dla których Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy. Są tereny w granicach stref zurbanizowanych miasta do tej pory rolne, niezainwestowane lub zagospodarowane tymczasowo.

Celem rehabilitacji jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych. Działania takie należy podjąć w wymagających tego zespołach zabudowy mieszkaniowej. Te czynności są utożsamiane obecnie z rewitalizacją. Rehabilitacja, jako działanie skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miasta, dodające tym obszarom nowych wartości, będzie podejmowana zgodnie z programami rewitalizacji, uchwalanymi przez Radę Miasta. W Studium nie wskazano terenów, które należałoby poddać rehabilitacji.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W Studium nie wskazano tych terenów, gdyż działania wynikające z postępowań administracyjnych nie zależą od kierunków polityki przestrzennej gminy.

Remediacji należy poddawać glebę, ziemię lub wody gruntowe w przypadku jeśli wystąpiły zanieczyszczenia na danym terenie. Ma ona na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. W Studium nie wskazano terenów, które należałoby poddać remediacji.

14. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie Gminy Miasta Chełmna zlokalizowane są tereny zamknięte MON, których granice wskazano na załącznikach graficznych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, Studium nie wyznacza dla tych terenów kierunków zagospodarowania. Nie określa się również stref ochronnych.



Wykaz działek uznanych za tereny zamknięte może ulec zmianom w wyniku decyzji właściwego Ministra. Przy opracowaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ewentualne zmiany w obowiązującym wykazie terenów zamkniętych, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie.

16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Elektrownie wiatrowe

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii - elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW oraz urządzeń o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

Biogazownie

W granicach Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się terenów pod lokalizację biogazowni.

Elektrownie fotowoltaiczne

Na terenie Gminy Miasta Chełmna wyznacza się tereny EF, na których lokalizowane mogą być farmy fotowoltaiczne, a także dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U.

Lokalizacja i budowa farmy fotowoltaicznej powinna być rozpatrywana jako całość techniczno-użytkowa wraz z instalacjami i urządzeniami, konieczna do zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz z wymaganiami ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenie możliwego negatywnego oddziaływania farm fotowoltaicznych na siedliska ludzkie w postaci: zmiany warunków oświetlenia terenu (zacienienie), zmiany warunków wodnych (nierównomierne pokrycie opadami powierzchni terenu), refleksy świetlne, określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefa ochronna nie może wykraczać poza granice terenu EF lub P/U, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

W granicach strefy ochronnej nie powinno się lokalizować nowych siedlisk zabudowy mieszkaniowej. Teren strefy ochronnej powinien pozostać użytkowany rolniczo lub zagospodarowany niską roślinnością.

Elektrownie wodne

W granicach Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wodnych.

17. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M²

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie wyznacza się nowych obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Na terenie miasta, Studium uwzględnia istniejące obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczone symbolem UC.



18. INNE OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE CHEŁMNO

Na terenie Gminy Miasta Chełmna nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy *opizp*, które wymagałyby wskazania w Studium.

19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

Obecnie na terenie miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. Wprowadzenie zmian w Studium Gminy Miasta Chełmna jest podyktowane koniecznością aktualizacji obowiązującego dokumentu oraz wprowadzenia nowych zamierzeń.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji miasta, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inventaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono zostały m.in: potencjał demograficzny, i gospodarczy miasta, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia aktualnych kierunków rozwoju.

Kolejną wytyczną w kreowaniu kierunków rozwoju miasta był dokument pod nazwą *Strategia rozwoju Gminy Miasta Chełmna na lata 2014-2020*, gdzie opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju miasta i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu miasta, ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji gminy tj. mieszkalnictwa, z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru miasta oraz stymulowanie rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami oraz aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, gdzie jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów inwestycyjnych. Jako funkcje uzupełniające wprowadzono do projektu Studium m.in. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, związane z użytecznością publiczną i celem publicznym, a także inne tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Ze względu na położenie miasta w granicach obszarów chronionych, w zapisach Studium wprowadzono ustalenia mające na celu chronić potencjał środowiska naturalnego.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- zmian związanych z układem komunikacyjnym (realizacji nowych dróg lub zmiana lokalizacji planowanych przebiegów) oraz podniesienia standardów technicznych dróg,



- nowych inwestycji ponadlokalnych m.in. budowy gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża – Chełmno – Świecie – Bydgoszcz – Kronowo – Mroczka Dn 300 mm (brak tego zadania w Planach Rozwoju PSG Sp. z o. o. na lata 2020-2024),
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych, ochrony przeciwpowodziowej,
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków),
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Miasta Chełmna oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

Przeprowadzona wielostronna analiza uwarunkowań rozwoju miasta, uwzględniająca możliwości i predyspozycje, a zarazem ograniczenia, pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny ustalający wzajemne powiązania podstawowych funkcji – mieszkalnictwa, usług, produkcji i zieleni, zapewnia uporządkowane kształtowanie przestrzeni gminy. Projektując układ funkcjonalno-przestrzenny pod uwagę wzięto sieć komunikacyjną, która zawsze w silny sposób stymuluje rozwój miasta.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.