

ROZDZIAŁ 2

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNO

ZMIANA

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

ROZDZIAŁ II

I. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU	95
I.1	Informacje ogólne 95
I.2	Uwarunkowania zewnętrzne 95
I.3	Wytyczne regionalne 96
I.4	Synteza wewnętrznych uwarunkowań rozwoju 97
I.4.1	Uwarunkowania ekologiczne i przyrodnicze 97
I.4.2	Uwarunkowania kulturowo-krajobrazowe 97
I.4.3	Uwarunkowania demograficzne i społeczne 98
I.4.4	Techniczne uwarunkowania rozwoju 98
II. KIERUNKI PRZESTRZENNEGO ROZWOJU MIASTA	100
II.1	System zagospodarowania terenu 100
II.2	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego 100
II.2.1	Uwagi ogólne 100
II.2.2	Predyspozycje terenów 101
II.2.3	Kierunki działań proekologicznych w zagospodarowaniu przestrzennym ... 103
II.2.4	Tereny i obiekty prawnie chronione 103
II.2.5	Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof 106
II.2.6	Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska 107
II.3	Kierunki ochrony środowiska kulturowego 108
II.3.1	Obiekty i obszary objęte ochroną prawną 108
II.3.2	Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków 111
II.3.3	Obiekty postulowane do objęcia ochroną prawną 118
II.3.4	Strefy ochrony konserwatorskiej 118
II.3.5	Kierunki ochrony w wyodrębnionych rejonach krajobrazu kulturowego 119
II.4	Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej 131
II.4.1	Ustalenia ogólne 131
II.4.2	Obszary i strefy polityki przestrzennej 132
II.4.3	Zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych obszarach i strefach (polityka przestrzenna) 133
II.5	Kierunki rozwoju komunikacji 139
II.5.1	Kierunki rozwoju komunikacji 139
II.6	Kierunki rozwoju sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 142
II.6.1	Zaopatrzenie w wodę 142
II.6.2	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych 143
II.6.3	Zabezpieczenie przeciwpowodziowe 143
II.6.4	Retencjonowanie wód powierzchniowych 144
II.6.5	Uciepłwienie 144
II.6.6	Gazyfikacja przewodowa 145
II.6.7	Energetyka 146
II.6.8	Telekomunikacja 147
II.6.9	Usuwanie odpadów 148
II.6.10	Ustalenia i wytyczne do planów miejscowych 149
III. OBSZARY DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	153
IV. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	154

V. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ	155
VI. OBSZARY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²	155
VII. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	156
VIII. TERENY ZAMKNIĘTE	156

I. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU

I.1 Informacje ogólne

Miasto Chełmno położone na wysoczyźnie, górujące nad doliną Wisły, z przepiękną historyczną panoramą, widoczną dla przejeżdżających drogą krajową nr 1 od strony Gdańska, zapraszające swym widokiem do zatrzymania się chociaż na kilka godzin, posiada wiele wartościowych obiektów zabytkowych i specyficzny, niepowtarzalny urok. Teren miasta w całości położony jest w Chełmińskim Parku Krajobrazowym.

Liczba mieszkańców przekracza nieco 20 tys. i stanowi aż 42% całej ludności powiatu. Miasto - stolica powiatu - jest siedzibą wielu instytucji o charakterze ponadlokalnym w zakresie sądownictwa i prokuratury, policji, straży pożarnej, służby zdrowia, rozwiniętego szkolnictwa ponadpodstawowego itp.

Układ powiązań komunikacyjnych ośrodków gminnych z miastem powiatowym, tj. Unistawia, Stolna, Kijewa Królewskiego, Lisewa, a także Papowa Biskupiego, zapewniany jest siecią dróg kołowych i publiczną komunikacją autobusową. Istnieją również wyraźne związki, z położonym po drugiej stronie Wisły, Świeciem.

I.2 Uwarunkowania zewnętrzne

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne miasta Chełmno zależne są w znacznym stopniu od uwarunkowań ponadgminnych i regionalnych. Do najistotniejszych uwarunkowań tej grupy należy zaliczyć:

- 1) Uwarunkowania związane z położeniem miasta w regionie:
 - Chełmno leży przy ważnej osi komunikacyjnej kraju - drodze krajowej nr 1 relacji Gdańsk-Łódź-Cieszyn,
 - Chełmno leży nad Wisłą i posiada jedno połączenie drogowe z terenami na przeciwległym brzegu rzeki (droga nr 1) oraz podejścia do rzeki umożliwiające wykonanie przepraw,
 - Chełmno położone jest około 15 km od projektowanej autostrady A-1 i posiada dogodne połączenie drogowe w kierunku projektowanych węzłów autostradowych w miejscowościach Nowe Marzy (w kierunku północnym) i Lisewo (w kierunku południowym),
 - Chełmno zmieniło położenie administracyjne z peryferyjnego, usytuowanego na granicy „dawnych” województw bydgoskiego i toruńskiego i obecnie jest miastem położonym centralnie w województwie kujawsko-pomorskim,
 - po przeciwnej stronie rzeki Wisły, w niewielkim od niej oddaleniu, leży miasto Świecie n/Wisłą, które wraz z Przechowem stanowi duży, konkurencyjny potencjał, zarówno w sferze gospodarczej, jak i społecznej,
 - najbliższe połączenia kolejowe to dworce kolejowe w Świeciu, Laskowicach Pomorskich, Grudziądzu i Terespolu,
- 2) Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w obrębie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego - uwarunkowania związane z ochroną zasobów środowiska naturalnego określone zostały w Rozporządzeniu nr 19/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8.09.2005 r. w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego,
- 3) Uwarunkowania wynikające z rangi miasta w strukturze administracyjnej kraju:

- Chełmno jest ośrodkiem miejskim posiadającym urzędy i instytucje o charakterze ponadlokalnym i jest stolicą niewielkiego powiatu utworzonego z gmin położonych w „dawnym” województwie toruńskim,
- Chełmno sąsiaduje z miastem Świecie n/Wisłą, które również jest stolicą powiatu.

I.3 Wytyczne regionalne

Wytyczne regionalne określa Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. W Planie dla województwa m. Chełmno zaliczono do strefy centralnej dla której planuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego planuje się:
 - o scalenie obszarów prawnie chronionych i powiększenie obszarów chronionego krajobrazu w dolinie Wisły;
 - o objęcie ochroną stref krawędziowych doliny dolnej Wisły;
 - o poprawę jakości wód rzeki Wisły oraz dolnych odcinków jej dopływów;
 - o ochronę terenów zalewowych zagrożonych powodzią w dolinie Wisły zwłaszcza w jej rozszerzeniach tzw. basenach m.in. w basenie Chełmińskim;
 - o ustalenie i przestrzeganie standardów zagospodarowania oraz reżimów ochronnych terenów ponad zbiornikami wód podziemnych m.in. w rejonie Chełmna;
 - o zalesienie gruntów o niskiej przydatności rolniczej, wyłączanych z produkcji rolnej w szczególności na obszarach prawnie chronionych;
- w sferze ochrony i kształtowania środowiska kulturowego planuje się:
 - o rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych m.in. Chełmna;
 - o konserwację zespołów fortyfikacyjnych m.in. Chełmna;
 - o konserwacja zabytkowych obiektów sakralnych;
 - o objęcie ochroną prawną w formie rezerwatu kultury obiektów i zespołów dziedzictwa kulturowego m.in. układu urbanistycznego miasta Chełmno;
 - o utworzenie parków kulturowych m.in. nadwiślańskiego, który obejmuje miasto Chełmno;
 - o ochronę zachowanych historycznych panoram m.in. Chełmna;
- w sferze związanej z gospodarką turystyczną planuje się:
 - o porządkowanie zainwestowania turystycznego obszarów, poprzez poprawę standardu obecnego zagospodarowania, w szczególności urządzeń infrastruktury technicznej, inwestowanie nowych obiektów usług turystycznych, głównie w obrębie jednostek osadniczych;
 - o zagospodarowanie szlaku wodnego Wisły przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych i zasobów kulturowych miast nad nią położonych m.in. Świecia i Chełmna.
 - o zagospodarowanie nieczynnych linii kolejowych m.in. Unisław – Chełmno jako tras rowerowo-konnych;

- w sferze związanej z działalnością rolniczą planuje się:
 - o rozwój produkcji rolnej głównie o charakterze podmiejskim;
 - o restrukturyzację i modernizację przetwórstwa rolno-spożywczego;
 - o rozwój obsługi rolnictwa.

I.4 Synteza wewnętrznych uwarunkowań rozwoju

I.4.1 Uwarunkowania ekologiczne i przyrodnicze

- Obszar miasta Chełmna posiada niezwykle wysokie walory krajobrazowe, zwłaszcza w strefie krawędziowej doliny Wisły, w związku z czym należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie walorów widokowych.
- Konieczne jest podjęcie działań nad ograniczeniem natężenia procesów erozyjnych i denudacji gleb na stokach poprzez wprowadzenie zieleni i stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych.
- Rozwój przestrzenny miasta, ze względu na wyczerpujące się możliwości inwestowania musi w perspektywie wykroczyć poza „układ macierzysty” ograniczony naturalnymi i technicznymi liniami dzielącymi (krawędź doliny Wisły, dolina Browiny, droga krajowa nr 1).
- Bariery rozwoju przestrzennego miasta są wysokoprodukcyjne gleby (zarówno w dolinie Wisły, jak i na wysoczyźnie morenowej) oraz urozmaicona rzeźba terenu.
- Na terenie miasta, a zwłaszcza, jego części staromiejskiej zaznacza się niedostatek terenów zieleni.
- W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędne jest prowadzenie przedsięwzięć proekologicznych.

I.4.2 Uwarunkowania kulturowo-krajobrazowe

Elementami krajobrazu kulturowego - wyznacznikami tożsamości miasta podlegającymi ochronie są przede wszystkim:

- sylwetka miasta od strony Wisły, tj. od północnego zachodu oraz sylwetka od strony południowej,
- średniowieczny ośrodek miejski, tj. miasto lokacyjne w obrębie murów obronnych (strefa konserwatorska „A”),
- zachowane elementy średniowiecznego systemu obronnego miasta (strefa konserwatorska „A”),
- struktury przestrzenne z okresu nowożytnego i XIX-wiecznej rozbudowy miasta objęte strefami ochrony konserwatorskiej „B-1” i B-2”),
- dwa zespoły koszar wojskowych (po zachodniej i wschodniej stronie miasta),
- tereny założeń parkowych, skwerów i pozostałej zieleni komponowanej,
- zespoły architektoniczne, obiekty i tereny o funkcji sakralnej,
- obiekty użyteczności publicznej powstałe na przełomie XIX i XX wieku,
- obiekty techniki i kultury materialnej,

- stanowiska archeologiczne i obszary obserwacji archeologicznej,
- świadectwa kultury niematerialnej stanowiące dokumenty historii (nazwy topograficzne, kierunkowe, ulic itp).

Należy podkreślić, że uwarunkowania i kierunki ochrony wymienione powyżej w pkt. 1.4. 1 i 1.4.2 sprowadzają się generalnie do:

- ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych polegającej na zachowaniu, wyeksponowaniu oraz harmonijnej adaptacji struktur i elementów historycznych i ekologicznych w procesie rozwoju miasta,
- działań zmierzających do powstrzymania procesów degradacji, zarówno historycznej tkanki miejskiej, jak i obszarów otwartych, podjęcia procesów restrukturyzacyjnych, podniesienia standardów użytkowych i właściwego utrzymania istniejących zasobów.

1.4.3 Uwarunkowania demograficzne i społeczne

- Liczba ludności miasta w latach 1998-2005 zmniejszyła się o 8%.
- W latach 1998-2006 zmniejszył się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym z 27,1% w 1997 r. do 20,6% w 2006 r., przy stałym wzroście udziału osób w wieku produkcyjnym (z 60,6% w 1997 r. do 65,3 w 2006 r.) i wieku poprodukcyjnym (z 12,3% w 1997 r. do 14,1% w 2006 r.).
- W ostatnim okresie obserwuje się znaczne ograniczenie zjawiska bezrobocia i związanego z nim zjawiska ubóstwa.
- Rozkład przestrzenny obiektów infrastruktury społecznej jest zadawalający, należy jednak wziąć pod uwagę realizację nowych obiektów w obszarach nowourbanizowanych.
- Należy zaplanować nowe tereny mieszkaniowe w granicach miasta, w związku ze zjawiskiem odpływu ludzi ze wsi oraz wyższymi potrzebami mieszkańców Chełmna.
- Maksymalnie należy przyjąć, że w okresie perspektywicznym liczba mieszkańców może wzrosnąć do 25 000 osób.

1.4.4 Techniczne uwarunkowania rozwoju

- Chełmno jest miastem dobrze wyposażonym w zasoby wody pitnej. Istniejące ujęcie wody zaspokaja potrzeby rozwojowe miasta na najbliższe lata (lokalizacja ujęć w strefie nizinnej wymaga utrzymania zabezpieczeń przed okresowym podsiąkaniem i podtapianiem). Istnieje ponadto możliwość wykorzystania bogatych zasobów wody w Brzozowie koło Chełmna. Ujęcie posiada ustanowioną strefę ochronną.
- Funkcjonująca oczyszczalnia ścieków przy granicy miasta z wsią Nowe Dobra posiada techniczne i technologiczne rezerwy dla obsłużenia całego miasta wraz z obszarami rozwojowymi. Istnieją prognozy rozbudowy systemu kanalizacyjnego. Niezbędna jest kontynuacja realizacji przepompowni i sieci dosyłowych.
- Kanalizacja deszczowa jako system rozdzielczy wymaga budowy niemal od podstaw. Do chwili obecnej najstarsze części miasta posiadają kanalizację ogólnospławną. Zgodnie z opracowanymi programami przebudowy systemu, głównym odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych będzie rzeka Browina (Fryba).
- Miasto korzysta z nowego, dobrze wyposażonego wysypiska odpadów komunalnych. Wysypisko o charakterze międzygminnym powinno zabezpieczyć potrzeby m.in. miasta Chełmna na co najmniej 20 lat.

- Na terenie miasta istnieje stacja redukcyjna gazu ziemnego. Nie ma problemów z zapewnieniem dostawy gazu, zarówno dla celów bytowych, jak i grzewczych. Miasto podjęło wysiłek rozbudowy systemu gazociągów i wymiany czynnika grzewczego w istniejących w mieście dużych kotłowniach.
- Nie ma również problemów z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej dla miasta. Istniejący na wschodnich peryferiach Główny Punkt Zasilania (GPZ) posiada wystarczające rezerwy mocy.
- Obecny stopień przeciążenia sieci drogowej w godzinach szczytu szczególnie w zespole staromiejskim oraz konflikt między ruchem tranzytowym a lokalnym (prowadzenie ruchu tranzytowego - droga wojewódzka- przez ulice zespołu staromiejskiego).
- Stopień trudności parkowania, konflikty między ruchem jezdnym a pieszym i rowerowym; kolizje i wypadki.
- Niedostatki obsługi przez transport publiczny wynikające z identyfikacji obszarów o niedostatecznej dostępności komunikacyjnej.
- Utrudniona dostępność wyróżnionych celów podróży takich jak centrum miasta, koncentracja miejsc pracy.

II. KIERUNKI PRZESTRZENNEGO ROZWOJU MIASTA

II.1 System zagospodarowania terenu

System zagospodarowania terenu tworzą łącznie dwa podstawowe elementy struktury terenu tj.:

- a) obszary otwarte;
- b) obszary zurbanizowane.

Obszary otwarte, tj. niezabudowane, obejmują tę część terenu miasta, która decyduje o jego potencjale przyrodniczym, a jednocześnie stanowi bazę funkcjonowania rolnictwa, leśnictwa, rekreacyjno-wypoczynkowego i innych form użytkowania terenu - potencjalnie także funkcji turystycznej; zasady zagospodarowania (kształtowania) i ochrony terenów otwartych ustalono poniżej w rozdziałach II.2. oraz II.3. „Kierunków...”.

Podgrupę obszarów otwartych stanowią obszary predysponowane do urbanizacji, które stanowią propozycje (ofertę) dalszych kierunków rozwoju przestrzennego miasta. Propozycja ta stanowi rodzaj kompromisu pomiędzy ochroną obszarów otwartych a potrzebą udostępniania kolejnych terenów dla rozwoju układu osadniczego (zarówno funkcji społecznych, jak i gospodarczych). Kierunki koncentracji terenów rozwojowych i zasady ich zagospodarowania określone zostały poniżej w rozdziale II.4. „Kierunków...”.

Obszary zurbanizowane, tj. zainwestowane i zabudowane - są to obszary koncentracji funkcji społecznych i gospodarczych, kształtowanych w formie układu osadniczego miejskiego i podmiejskiego o wyróżnionych i dopełniających się funkcjonalnie komponentach, tj. terenach: mieszkaniowych, przemysłowych i usługowych, tworzących wspólnie środowisko życia mieszkańców miasta; zasady ochrony, przekształcania i uzupełniania oraz utrwalania terenów zurbanizowanych i wyodrębnionych rejonów krajobrazu kulturowego ustalono w rozdziale II.3. „Kierunków...”.

Ponadto, wyodrębniono liniowe elementy:

- układ komunikacji łączący te obszary wzajemnie ze sobą, wiążący poszczególne funkcje w obrębie obszarów oraz cały system w obrębie miasta z przestrzenią zewnętrzną (regionem),
- infrastrukturę techniczną.

II.2 Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

II.2.1 Uwagi ogólne

Miejsce i zakres problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa art. 10, ust. 1 pkt 3 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym stwierdza się, że w studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych oraz ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego (w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej). Zadania w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego zostały natomiast sformułowane w art. 10, ust.2, pkt. 3 i 10 w/w ustawy, tj. w studium określa się w szczególności obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Ponadto szczegółowe zalecenia w zakresie problematyki środowiska przyrodniczego zawarte są w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001, Nr 62, poz. 627. Dotyczą one w szczególności

zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi środowiska i ochrony walorów krajobrazowych oraz warunków klimatycznych, zachowania lub przywracania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania zasobami gleby oraz ochrony świata roślinnego i zwierzęcego.

W świetle powyższych uwarunkowań prawnych oraz na podstawie przeprowadzonej wcześniej (na etapie uwarunkowań rozwoju) analizy i oceny zasobów środowiska przyrodniczego, jak również dokonanej diagnozy stanu środowiska na obszarze miasta należy stwierdzić, że naczelnym zadaniem w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze miasta Chełmno jest uznanie za wiodące trwałego i zrównoważonego rozwój.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno w zakresie środowiska przyrodniczego wyznaczają ewolucję ekologicznej struktury przestrzennej obszaru miasta zdeterminowanej z jednej strony przez cele rozwoju miasta, z drugiej zaś przez uwarunkowania (możliwości i ograniczenia) wynikające z diagnozy stanu istniejącego.

Podstawowym kierunkiem działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta powinno być ograniczanie wzrostu zagrożeń i degradacji poszczególnych komponentów środowiska geograficznego, tj. wód, powietrza, gleb, lasów itp., następnie ich minimalizacja, a gdzie to możliwe likwidacja.

Zróżnicowana struktura ekologiczna miasta Chełmno wymaga ustalenia priorytetów dla wymogów ochrony i kształtowania środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na zróżnicowane predyspozycje obszarów do pełnienia określonych funkcji oraz niejednorodną skalę zagrożeń stanu środowiska.

Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego na terenie miasta sformułowane zostały w trzech następujących blokach tematycznych:

- predyspozycje terenów do pełnienia określonych funkcji z uwagi na walory środowiska przyrodniczego i warunki fizjograficzne,
- kierunki działań proekologicznych w zagospodarowaniu przestrzennym,
- tereny i obiekty prawnie chronione i zasługujące na ochronę.

II.2.2 Predyspozycje terenów

Podstawą wydzielenia terenów predysponowanych do pełnienia określonych funkcji była wszechstronna analiza warunków fizjograficznych, a w szczególności: rolniczej przydatności gleb, stosunków hipsometrycznych, rzeźby i spadków terenu, warunków geologiczno-gruntowych, stosunków wodnych i klimatu lokalnego.

Obszary o najlepszych warunkach fizjograficznych dla potrzeb rolnictwa to grunty należące do następujących kompleksów przydatności gleb:

- pszennego bardzo dobrego,
- pszennego dobrego,
- żytniego bardzo dobrego.

Z uwagi na ich wysokie walory rolnicze (duża żyzność, korzystne położenie i właściwe uwilgotnienie, powinny podlegać ochronie przed przeznaczaniem na cele nierolnicze. Za taką regulacją dodatkowo przemawia fakt, że są to z reguły grunty klas bonitacyjnych I-III i w związku z tym:

- podlegają złożonej procedurze wyłączenia z użytkowania rolnego,
- koszt przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze jest wysoki.

Gleby te zdecydowanie dominują na wysoczyźnie morenowej na południe i wschód od miasta stanowiąc barierę rozwoju przestrzennego. W szczególności rozwój miasta jest ograniczany w kierunku Grubna (na wschód) i Brzozowa (na południe). Ponadto gleby wysokoprodukcyjne zajmują znaczny areał gruntów w dolinie Wisły (dzielnica „Rybaki” i otoczenie Kępy Panieńskiej).

Obszary bardzo przydatne dla potrzeb osadnictwa to tereny dogodne do zabudowy wielo- i jednorodzinnej. Są to tereny już zainwestowane, np. zwarta zabudowa miasta, bądź pozwalające na rozwój przestrzenny bez ograniczeń wynikających z warunków fizjograficznych. Są to tereny o spadkach nie przekraczających 8% (z przewagą 0-5%), charakteryzujące się bardzo dobrą i dobrą nośnością gruntów i małą ich plastycznością oraz wodą gruntową zalegającą głęboko (ponad 3 m) pod powierzchnią terenu. Zaliczono tu tereny znajdujące się na wschód i południowy-wschód od zwartej zabudowy miasta.

Obszary przydatne dla potrzeb osadnictwa to tereny dogodne do zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej z uwagi na nieco gorsze warunki fizjograficzne. Są to tereny o spadkach 0-12% (z przewagą 0-8%), charakteryzujące się dobrą nośnością gruntów i umiarkowaną ich plastycznością oraz wodą gruntową zalegającą ponad 2 m pod powierzchnią terenu. Na szczególną uwagę zasługują tu tereny na południowy-zachód od zwartej zabudowy miasta, w rejonie wsi Uść, na północ od drogi w kierunku jeziora Starogrodzkiego, tereny na południe od miasta w kierunku wsi Osnowo, na wschód od miasta wzdłuż drogi w kierunku wsi Nowe Dobra oraz na północ i południe od drogi w kierunku wsi Klamry.

Obszary nie przydatne dla osadnictwa ze względu na wysokie spadki terenu przekraczające, 18% należy wykluczyć z zainwestowania w związku z intensywnymi procesami erozji wodnej na stokach. Na tych terenach niezbędne jest podjęcie działań w postaci kompleksowych zabiegów przeciwoerozyjnych. W sąsiedztwie oraz w obrębie terenów zainwestowanych obszary o wysokich spadkach należy zakrzewić lub zakładać zadrzewienia, natomiast w otoczeniu obszarów użytkowanych rolniczo należy przeznaczać je pod trwałe użytki zielone.

Obszary nie przydatne dla osadnictwa i rolnictwa - wyróżniono również obszary, które ze względu na fakt występowania gleb o słabych klasach bonitacyjnych (V i VI klasa) nie są przydatne dla potrzeb rolnictwa oraz ze względu na duże spadki terenu, niekorzystną ekspozycję zboczy - odsłonecznioną, bądź słabe zwięzłości gruntu nie są przydatne dla potrzeb osadnictwa. Tereny te powinny zostać przeznaczone pod zalesienie (często sąsiadują one z kompleksami leśnymi).

Wszystkie tereny leśne, znajdujące się w granicach administracyjnych miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a w szczególności lasy na Kępie Panieńskiej, w otoczeniu jeziora Starogrodzkiego i w rynnicy Browiny, pełnią funkcję ochronną dla miasta będąc jego „zielonymi płucami” oraz stanowią bazę dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców Chełmna. Z tego względu nie dopuszcza się do jakiegokolwiek uszczuplenia powierzchni lasów a gospodarkę drzewostanem należy prowadzić na zasadach ekologicznych.

Obszary o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych, często bagienne i podmokłe, znajdujące się bądź w dnach zagłębień wytopiskowych, bądź w otoczeniu starorzeczy i cieków, należy wykluczyć z wszelkich form zainwestowania. Obszary te budują w większości osady akumulacji rzecznej i jeziornej, woda gruntowa zalega przeważnie płycej niż 1 m pod powierzchnią terenu. Z tego względu oraz z faktu, że obszary te pełnią ważną funkcję

ekologiczną jako zbiorniki naturalnej retencji wód, podlegają ochronie przed przeznaczaniem na cele inwestycyjne.

II.2.3 Kierunki działań proekologicznych w zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawowym kierunkiem działań proekologicznych w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta jest uwzględnienie w projektowanym i realizowanym zainwestowaniu powierzchni czynnej przyrodniczo w postaci parków, skwerów, zieleńców, ogrodów itp. Należy dążyć do maksymalnego utrzymania powierzchni aktywnych przyrodniczo na nowych terenach przeznaczanych pod rozwój zabudowy.

Szczególną uwagę w kształtowaniu terenów zieleni należy zwrócić na otoczenie Starego Miasta. Ze względu na położenie fizjograficzne Starówki na ostańcu wysoczyznowym, powinien zostać zachowany zwarty pierścień terenów zieleni otaczających Starówkę, które pełnią funkcję krajobrazotwórczą i rekreacyjną.

Z uwagi na nieustanny wzrost natężenia ruchu samochodowego, w tym do czasu budowy obwodnicy miasta, również tranzytowego, należy zwrócić szczególną uwagę na tworzenie pasów roślinności wysokiej wzdłuż dróg. Istniejące zadrzewienia szpalerowe wzdłuż dróg należy poddawać zabiegom pielęgnacyjnym, a wszelkie ubytki niezwłocznie uzupełniać. Natomiast wzdłuż dróg, które nie posiadają ciągów szpalerowych drzew należy podjąć działania w zakresie nasadzeń, a również należy przewidzieć zadrzewienia szpalerowe przy wszystkich drogach projektowanych.

W rejonie miasta i w jego bezpośrednim otoczeniu przebiegają działy wodne II rzędu rozdzielające zlewnie Browiny, Kanału Głównego i Przyrzecza Wisły. Strefy wododziałowe, z uwagi na ich znaczenie hydrograficzne, powinny podlegać szczególnym rygorom w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Najbardziej pożądanym sposobem zainwestowania tych terenów jest zachowanie terenów otwartych zalesianie, zadrzewianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym z preferencją dla trwałych użytków zielonych.

Położenie miasta Chełmna w strefie kontaktu wysoczyzny morenowej z doliną Wisły przyczyniło się do wykształcenia zróżnicowanej roślinności, w tym występowania wielu osobliwości przyrodniczych. Na szczególną uwagę zasługują parowy na południe i południowy zachód od miasta, np. w rejonie strzelnicy, w których stwierdzono występowanie licznych gatunków kserotermicznych, np. miłek wiosenny, ostnica, turzyca poznańska.

Na szczególną uwagę, z racji pełnienia określonej funkcji zasługuje tzw. „międzydywale”, tj. teren położony między korytem rzeki Wisły a wałami przeciwpowodziowymi. Na mocy przepisów ustawy - Prawo wodne, teren ten pełni wyłącznie funkcję przeciwpowodziową, tzn. jest obszarem spływu wód w czasie powodzi. Dlatego na terenie „międzywala” wyklucza się wznoszenie jakichkolwiek obiektów kubaturowych, składowania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania robót mogących utrudniać spływ wód. Ponadto zaleca się, aby podstawową formą użytkowania na tym terenie były użytki zielone, na które także należy zmieniać obszary gruntów ornych. Należy zwrócić uwagę, że teren „międzywala” jest miejscem występowania ostoi drobnych gatunków fauny (także chronionych), w tym ptactwa.

II.2.4 Tereny i obiekty prawnie chronione

Na obszarze miasta Chełmna wyznaczono następujące obszary objęte różnymi formami ochrony przyrody określonymi ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U.04.92.880 z późn. zm.).

- Rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”
- Chełmiński Park Krajobrazowy
- Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków – Dolina Dolnej Wisły PLB040003
- Pomniki przyrody

Rezerwat przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim” powołany został Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. (D.U. Nr 161 poz. 1093). Rezerwat ten położony jest w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego i obejmuje niewielki fragment w północno-zachodniej części miasta. Większa część rezerwatu położona jest na terenie sąsiedniej gminy Chełmno. Rezerwat łącznie na terenie miasta i gminy Chełmno zajmuje powierzchnię ok. 34,5 ha. Panuje w nim zbliżony do naturalnego łęg wiązowo-jesionowy, zgodny z siedliskiem. Jest on zbiorowiskiem przejściowym między łęgami wierzbowo-topolowymi a grądami. W drzewostanie dominują: dąb szypułkowy, wiąz szypułkowy i jesion wyniosły. W obrębie łęgu wyróżniono 2 warianty zbiorowiska. Pierwszy, z dzikim bzem czarnym, zajmuje stanowiska niższe, leżące bliżej Wisły, gdzie występują gatunki drzew charakterystyczne dla łęgu wierzbowo-topolowego: wierzba krucha, topola biała i czarna. Wariant drugi, z klonem polnym, występuje na miejscach bardziej wyniesionych, bardziej suchych. Różni się on od poprzedniego udziałem gatunków grądowych i brakiem topól i wierzb. W wariacie tym obecne są także: czosnek wężowy i storczyk podkolan zielonawy.

Chełmiński Park Krajobrazowy (Rozporządzenie Nr 19/2005 Wojewody kujawsko-pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego) powołany został dla zachowania mozaikowości krajobrazu prawobrzeżnej części Doliny Dolnej Wisły. Chełmno w całości znajduje się w obrębie Parku. Ustanowienie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego ma także 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.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w parku obowiązują następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) 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;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków – Dolina Dolnej Wisły PLB040003 na terenie miasta Chełmna obejmuje obszar międzywala Wisły. Obszar ten został ustanowiony na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków (ze zmianami) i ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 179 poz. 1275).

Funkcjonowanie sieci Natura 2000 w Polsce nie zabrania wykorzystywania zasobów środowiska, w szczególności użytkowania turystycznego i rekreacyjnego lub rozwoju rolnictwa ekologicznego. Wyznaczenie obszaru Natura 2000 wskazuje na jego wysokie wartości przyrodnicze, co łączy się z wprowadzeniem ograniczeń dla prowadzenia działalności inwestycyjnej, tj. w granicach obszaru NATURA 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody, który mówi:

„Jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo wojewoda, a na obszarach morskich dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000, z zastrzeżeniem że jeżeli na obszarze Natura 2000 występuje siedlisko lub gatunek o znaczeniu priorytetowym, zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, może zostać udzielone wyłącznie w celu:

- 1) *ochrony zdrowia i życia ludzi;*
- 2) *zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;*
- 3) *uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego;*
- 4) *wynikającym z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, po uzyskaniu opinii Komisji Europejskiej”.*

Pomniki przyrody

Na terenie miasta Chełmna ochroną w formie pomnika przyrody objętych jest 8 obiektów (drzew występujących pojedynczo i w skupiskach). Na mocy Rozporządzenia Nr 40/93 Wojewody Toruńskiego z dnia 27 grudnia 1993 r. (D.U. Woj. Tor. Nr 1/1994, poz. 1) ochroną objęto:

Tabela 20 Pomniki przyrody ustanowione Rozporządzeniem Wojewody

Lp.	Nazwa	Wymiary	Lokalizacja
1.	Cis pospolity – 2 szt.	obwód 111 cm, wysokość 8,5 m; obwód 114 cm, wysokość 10,5 m	ul. Wodna 3, przed kościołem p.w. Św. Piotra i Pawła
2.	Sosna czarna	obwód 196 cm, wysokość 22 m	ul. Dominikańska 40, w ogrodzie klasztornym
3.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna	obwód 429 cm, wysokość 21 m	Plac Wolności, w pobliżu Pomnika Martyrologii

Ponadto za pomnik przyrody, Uchwałą Nr XLIII/410/2001 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 grudnia 2001 r. (D.U. Woj. Kuj.-Pom. Nr 48, poz 928) za pomniki przyrody uznano:

Tabela 21 Pomniki przyrody ustanowione Uchwałą Rady Miasta

Lp.	Nazwa	Wymiary	Lokalizacja
1.	jesion wyniosły	obwód 260 cm, wysokość 25 m	ul. Powiśle, w parku na działce nr 29/4
2.	klon jawor	obwód 270 cm, wysokość 26 m	ul. Powiśle, w parku na działce nr 29/4
3.	wierzba biała	obwód 550 cm, wysokość 21 m	na terenie ośrodka wypoczynkowego nad Jez. Starogrodzkim, działka nr 532/1
4.	dąb szypułkowy – 17 sztuk	obwód 310-420 cm, wysokość 20-32 m	Park Słowackiego, działka nr 295/4
5.	Buk zwyczajny odm. czerwonolistna	obwód 280 cm, wysokość 19 m	ul. Dworcowa 1, park za Urzędem Miasta, działka nr 24/7

Dla ww. pomników przyrody ustanowiono ochronę polegającą na wprowadzeniu następujących zakazów:

- niszczenia lub wycinania drzew;
- zrywania pączków, kwiatów i owoców;
- zanieczyszczania terenu wokół drzew;
- umieszczania tablic, napisów i innych znaków;
- zakopywania nieczystości i wylewania odpadów płynnych.

II.2.5 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Do terenów tych zaliczono tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny osuwiska na skarpie Wisły w rejonie przedmieścia Wikliny.

Tereny zagrożone wystąpieniem powodzi w mieście Chełmno są położone w międzywalu Wisły. W terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych. Dopuszcza się realizację terenowych obiektów obsługi ruchu turystycznego i wypoczynku a także liniowych inwestycji celu publicznego.

W rejonie osuwiska wyklucza się realizację zabudowy kubaturowej i nakazuje się utrwalenie skarp poprzez nasadzenia krzewów i drzew.

II.2.6 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska

Strefy wokół cmentarzy

W Studium wyznaczono dwie strefy wokół cmentarzy: 50 i 150- metrową. Zgodnie z przepisami odrębnymi w strefach tych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Strefy wokół gazociągów wysokiego ciśnienia

Przez teren miasta przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od linii istniejących gazociągów określa rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe(Dz.U.Nr139 z dnia 07.12.1995r).

Jednocześnie rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 3 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe(Dz.U.z 2001r nr97) przewiduje wydzielony pas gruntu , o szer. po 2m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Korzenie drzew i krzewów uszkadzają izolację gazociągu powodując niebezpieczeństwo wybuchu i zagrożenie dla ludzi i mienia.

Wszelkie decyzje wydawane przez urząd gminy odnośnie lokalizacji zabudowy , zadrzewień i oraz infrastruktury technicznej w pasie gazociągu przesyłowego tj. 40m od osi gazociągu, muszą być poprzedzone opinią właściwego operatora gazociągów przesyłowych

Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla linii elektroenergetycznych ustala się następujące strefy uciążliwości:

- 110 kV – 36 m (po 18 m w każdą stronę od osi linii);
- 15 kV – 15 m (po 7,5m w każdą stronę od osi linii)

W granicach stref wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach uciążliwości linii elektroenergetycznych

II.3 Kierunki ochrony środowiska kulturowego

Niniejszy rozdział dotyczący kierunków ochrony środowiska kulturowego został uzupełniony w rozdziale I.3.1. „Kierunków...” o nowe formy ochrony zabytków oraz uzupełniony w zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego. Dodany został podrozdział dotyczący gminnej ewidencji zabytków (II.3.2), w którym znalazł się także wykaz stanowisk archeologicznych, stanowiący w Studium z 1999 roku osobny podrozdział.

II.3.1 Obiekty i obszary objęte ochroną prawną

W stosunku obszarów objętych ochroną prawną działania związane z remontami elewacji frontowych i dachów od strony elewacji frontowej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Bieżąca konserwacja i remonty nie wymagają uzgodnień z WKZ, za wyjątkiem prac budowlanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w ewidencji zabytków, dla których wszelkie roboty budowlane wymagają uzgodnienia z WKZ.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tabela 22 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Rodzaj obiektu	Adres	Czas powstania, przebudowy	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
1.	Dzielnica Staromiejska		1232-33	281/116	30.04.1953
2.	Kościół farny p.w. Wniebowzięcia NMP	ul. Franciszkańska 8	1290-1331	A/392	30.11.1929
3.	Kościół fil. p.w. Świętego Ducha	ul. Toruńska	XIII/XIV	A/414	13.07.1936
4.	Zespół klasztorny benedyktynek, ob. ss. Miłosierdzia św. Wincentego á Paulo	ul. Dominikańska 40	2 poł. XIII, XIX	A/416	17.10.1929
5.	Kościół p.w. św. Janów Chrzciciela i Ewangelisty i budynki dawnego klasztoru benedyktynek	ul. Dominikańska 40	2 poł. XIII, XIX	A/416	17.10.1929
6.	Zabudowania klasztorne w zespole klasztornym benedyktynek	ul. Dominikańska 40	XIII/XIV, XIX	A/416	17.10.1929
7.	Dom św. Józefa skrzydło południowe klasztoru	ul. Dominikańska 40	1897-98	A/1264/1	4.01.2007
8.	Dom św. Wincentego oddział chirurgiczny szpitala z łącznikiem obecnie Dom Pomocy Społecznej i budynek gospodarczy	ul. Dominikańska 40	1905	A/1264/2	4.01.2007
9.	Budynek oddziału zakaźnego szpitala, tzw. dom „ogrodowy” obecnie Dom Pomocy Społecznej	ul. Dominikańska 40	1914	A/1264/3	4.01.2007
10.	Pralnia z łącznikiem	ul. Dominikańska 40	1910	A/1363/1	2.06.2008.
11.	Dom ogrodowy z ciepłarnią, obecnie mieszkalny tzw. ora et labora	ul. Dominikańska 40	1897 i 1916	A/1363/2	2.06.2008.
12.	Budynek gospodarczy z piekarnią, ob. Archiwum z salą pamięci i pokoje mieszkalne sióstr	ul. Dominikańska 40	1872 przebudowany w latach 1901, 1917 i 1925-1926	A/1363/3	2.06.2008.
13.	Kostnica	ul. Dominikańska 40	1927	A/1363/4	2.06.2008.
14.	Ogrodzenie zewnętrzne	ul. Dominikańska 40	1898 i 1910	A/1363/5	2.06.2008.
15.	Kościół dominikanów, ob. fil. p.w. św. Piotra i Pawła	ul. Wodna	XIII/XIV, XVII	A/ 390	30.11.1929
16.	Kościół franciszkanów ob. fil. p.w. św. Jakuba i Mikołaja	ul. Biskupia	XIII/XIV	A/391	10.12.1929
17.	Kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. garnizonowy p.w. MB	Al. 3 Maja 3	1874-75	A/19	14.03.2000

	Częstochowskiej				
18.	Kaplica św. Marcina, ob. kościół filialny	ul. Toruńska		A/415	13.07.1936
19.	Cmentarz parafialny wraz z kostnicą	ul. Toruńska	1914	A/238	10.04.1985
20.	Mury miejskie: - prochownia - wieża przy klasztorze cysterek - wieża przy kościele dominikańskim - wieża okrągła - wieża za szpitalem św. Ducha - brama Grudziądzka		poł. XIII do k. XIV	A-141/59	18.10.1934:
21.	Ratusz miejski	Rynek	1567-1597	A/13	27.08.1929
22.	Kamienica z oficyną	ul. Grudziądzka 13	1902	A/155	26.06.1992
23.	Kamienica z oficyną	ul. Grudziądzka 17	1902	629/A	26.06.1992
24.	Kamienica, wraz z działką oraz: - Oficyną, - Kuźnią i warsztatem kowalskim	ul. Grudziądzka 32	2 poł. XVIII 1883 1883	A/645/1-2	14.12.1993
25.	Sala ćwiczeń korpusu kadetów, tzw. Arsenał ob. Biblioteka Miejska	Al. 3 Maja 2	1811	A/259	23.09.1978
26.	Spichlerz	ul. Podmurna 7	1 poł. XIX	A/91	17.02.1964
27.	Kamienica Cywińskich	ul. Rycerska 2 / Rynek	1570, XVIII, 1912	A/654	30.05.1994
28.	Kamienica	Rynek 5	3 ćw. XVIII	A/80	21.11.1996
29.	Kamienica z oficyną	Rynek 24	ok. 1756, 1851, 1952	A/160	23.01.1992
30.	Kamienica z oficyną	Rynek 25	XV, XIX	A/1327	10.08.2007
31.	Dwór Chełmiński	ul. Rynkowa 1	1915	508	17.11.1986
32.	Szkoła kadetów, Koszary Fryderykowskie	ul. 22 Stycznia 16	1775-1776	A/15/14	30.11.1929
33.	Akademia Chełmińska	ul. Szkolna 6	1692, poł. XVIII	A/167	13.05.1991
34.	Seminarium duchowne ks. misjonarzy, ob. Sąd Rejonowy	ul. Toruńska 3	4 ćw. XVII, 1 ćw. XVIII, 1827-1828	A/526	28.04.1953
35.	Pastorówka ob. budynek mieszkalny	ul. Wodna 3	1898	633/A	29.12.1992
36.	Zespół Królewskiego Katolickiego Gimnazjum, ob. zespół szkół, - szkoła, 1862-66 - sala gimnastyczna, 1865-66 - ogrodzenie, mur., 1855,1908	ul. Dominikańska 35	1866-1908	A/1341/1-3	12.12.2007

Obszary uznane za pomniki historii

Układ urbanistyczny Zespołu Staromiejskiego w Chełmnie uznany został za pomnik historii Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 13 kwietnia 2005 r. (Dz. U.2005 r. Nr 64, poz. 568). Zgodnie z zapisami Rozporządzenia celem ochrony w/w pomnika jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, urbanistyczno-architektoniczne, wartości materialne i niematerialne, średniowiecznego miasta w pierwotnym układzie przestrzennym, którego dokument lokacyjny, jako prawo chełmińskie, stał się podstawą do założenia ponad 200 miast. Granice obszaru uznanego za pomnik wyznacza przebieg murów miejskich oraz ulice Podmurna i Stare Planty.

Obszary chronione na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 roku, ustala między innymi warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z zapisami planu przedmiotem ochrony konserwatorskiej są następujące elementy krajobrazu kulturowego:

- sylweta miasta lokacyjnego w obrębie murów obronnych od strony Wisty, tj. od północnego zachodu i od strony południowej wraz z elementami średniowiecznego

systemu obronnego (mury miejskie, baszty i wieże obronne, Brama Grudziądzka oraz fragmenty fos),

- obiekty użyteczności publicznej wzniesione przed rokiem 1939, w większości w 3. ćwierci XIX i poł. XX wieku, jak: budynki poczty, budynek przy ul. Dworcowej 1, sądu, szpitala miejskiego, szkoły i inne o wartościach historycznych i architektonicznych,
- struktury przestrzenne z okresu nowożytnej i XIX-wiecznej rozbudowy miasta,
- zespoły koszar po zachodniej stronie starego miasta oraz po jego wschodniej stronie, przy Al. 3 Maja,
- tereny założeń parkowych i innej zieleni komponowanej,
- zespoły architektoniczne, obiekty architektury i budownictwa, obiekty i tereny o funkcji sakralnej,
- cmentarze, również cmentarze zamknięte,
- obiekty kolejnictwa w rozumieniu budowli o wartościach historycznych, jak zabudowania dworca kolejowego, parowozownie, strażnice drogowe, budynki mieszkalne kolejarzy, perony,
- obiekty techniki i kultury materialnej tj. zespoły przemysłowe oraz budowle i urządzenia komunalne w tym wały przeciwpowodziowe i system rowów melioracyjnych wraz z zadrzewieniami,
- ziemne nawarstwienia kulturowe wraz z ruchomymi zabytkami archeologicznymi, będące relikdami osadnictwa przedhistorycznego i historycznego.

W planie wyznaczono pięć stref ochrony konserwatorskiej:

- strefa „**A**” — pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego, wpisanego do rejestru zabytków jako dzielnicy Starego Miasta w obrębie dawnych murów miejskich wraz z ich otoczeniem,
- strefa „**B1**” — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy miejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołem staromiejskim, obejmująca:
 - teren historycznej zabudowy miejskiej d. grudziądzkiego przedmieścia, położonego na wschód od średniowiecznego zespołu starego miasta,
 - teren historycznego zespołu zabudowy koszarowej — na zachód od średniowiecznego zespołu starego miasta,
- strefa „**B2**” — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołami zabudowy miejskiej, obejmująca:
 - historyczne zespoły zabudowy przedmiejskiej wraz z układem (Przedmieście Rybaki i Przedmieście Wikliny),
 - zespół historycznej zabudowy d. Grudziądzkiego Przedmieścia przy ulicy Młyńskiej, Dworcowej do dworca kolejowego oraz zabudowy przy ulicy Słowackiego,
 - zespół zabudowy przedmiejskiej, d. Toruńskiego Przedmieścia, u zbiegu ulic: Toruńskiej i Danielewskiego,
 - zespół zabudowy przedmiejskiej tzw. Kolonii Wilsona wraz z układem położonej

między ulicami: Łunawską i Szosą Grudziądzką,

- strefa „E” — ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego;
- strefa „OW” — obserwacji archeologicznej, obejmująca:
 - obszar zespołu staromiejskiego,
 - obszar historycznego Przedmieścia Rybaki,
 - obszar stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunkach planu.

II.3.2 Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków

Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków podlegają nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wymagają uzyskania wytycznych WKZ przed planowanymi pracami konserwatorskimi, remontowymi, adaptacyjnymi, modernizacyjnymi i rewaloryzacyjnymi. Wymagają również uzgodnienia z WKZ zakresu remontów, przebudowy, oraz wszelkich zmian na zewnątrz i wewnątrz w strukturze budynków oraz zakresu zmian w zagospodarowaniu terenów w przypadku terenów zieleni i stanowisk archeologicznych.

Ponadto w stosunku do stanowisk archeologicznych zachodzi obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji administracyjnych wszelkich planowanych inwestycji w skład których wchodzi prace ziemne, naruszające strukturę gruntu. Uzgadniać należy także zakres badań archeologicznych i prowadzić je w uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Tabela 23 Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Nazwa obiektu	Adres	Lp.	Nazwa obiektu	Adres
1.	budynek mieszkalny	3 Maja 1	20.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 17
2.	budynek mieszkalny	3 Maja 1a	21.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 18
3.	budynek mieszkalny	3 Maja 3	22.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 19
4.	budynek mieszkalny	3 Maja 5	23.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 20
5.	budynek mieszkalny	3 Maja 6	24.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 21
6.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 1	25.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 22
7.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 2	26.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 23
8.	Szkoła Podstawowa Nr 2	22 Stycznia 4	27.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 24
9.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 5	28.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 25
10.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 6	29.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 26
11.	Dawna pastorówka obecnie budynek mieszkalny	22 Stycznia 7	30.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 27
12.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 8	31.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 28
13.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 9	32.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 29
14.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 10	33.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 30
15.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 11	34.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 31
16.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 12	35.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 32
17.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 13	36.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 33
18.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 14	37.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 34
19.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 15	38.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 35

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
39.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 36
40.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 37
41.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 38
42.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 39
43.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 41
44.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 42
45.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 43
46.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 44
47.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 45
48.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 46
49.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 47
50.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 48
51.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 49
52.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 50
53.	budynek mieszkalny	22 Stycznia 51
54.	budynek mieszkalny	Biskupia 1
55.	budynek mieszkalny	Biskupia 2
56.	budynek mieszkalny	Biskupia 2A
57.	Spichlerz - obiekt gastronomiczny	Biskupia 3
58.	budynek mieszkalny	Biskupia 4
59.	budynek mieszkalny-dawna poczta	Biskupia 5
60.	budynek mieszkalny	Biskupia 6
61.	budynek mieszkalny	Biskupia 7
62.	budynek mieszkalny	Biskupia 8
63.	budynek mieszkalny	Biskupia 10
64.	budynek mieszkalny	Biskupia 11
65.	budynek mieszkalny	Biskupia 13
66.	budynek mieszkalny, dawny browar	Biskupia 15
67.	budynek mieszkalny	Biskupia 17
68.	budynek mieszkalny	Dominikańska 1
69.	budynek mieszkalny	Dominikańska 2
70.	budynek mieszkalny	Dominikańska 3
71.	budynek mieszkalny	Dominikańska 4
72.	budynek mieszkalny	Dominikańska 6
73.	budynek mieszkalny	Dominikańska 7
74.	budynek mieszkalny	Dominikańska 8
75.	budynek mieszkalny	Dominikańska 10

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
76.	budynek mieszkalny	Dominikańska 11
77.	budynek mieszkalny	Dominikańska 12
78.	budynek mieszkalny	Dominikańska 13
79.	budynek mieszkalny	Dominikańska 14
80.	budynek mieszkalny	Dominikańska 15
81.	wieża ciśnień	Dominikańska 15b
82.	budynek mieszkalny	Dominikańska 16
83.	budynek mieszkalny	Dominikańska 17
84.	budynek mieszkalny	Dominikańska 18
85.	budynek mieszkalny	Dominikańska 19
86.	budynek mieszkalny	Dominikańska 21
87.	budynek mieszkalny	Dominikańska 22
88.	budynek mieszkalny	Dominikańska 23
89.	budynek mieszkalny	Dominikańska 23
90.	budynek mieszkalny	Dominikańska 25
91.	budynek mieszkalny	Dominikańska 26
92.	budynek mieszkalny	Dominikańska 27
93.	budynek mieszkalny	Dominikańska 28
94.	budynek mieszkalny	Dominikańska 29
95.	budynek mieszkalny	Dominikańska 31
96.	budynek mieszkalny	Dominikańska 33
97.	budynek mieszkalny	Dominikańska 34
98.	Szkoła średnia - Liceum Ogólnokształcące	Dominikańska 35
99.	Dom Pomocy Społecznej	Dominikańska 40
100.	Zespół Klasztorny Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia Św. Wincentego a` Paulo	Dominikańska 40
101.	Urząd Miasta - dawne Starostwo Powiatowe	Dworcowa 1
102.	budynek mieszkalny	Dworcowa 3
103.	budynek mieszkalny	Dworcowa 4
104.	budynek mieszkalny	Dworcowa 4a
105.	siedziba Banku Spółdzielczego	Dworcowa 5
106.	budynek mieszkalny	Dworcowa 6
107.	budynek mieszkalny	Dworcowa 7
108.	budynek mieszkalny	Dworcowa 8
109.	budynek mieszkalny - dawna Klinika dr Rydygiera	Dworcowa 9
110.	budynek mieszkalny z funkcją usługowo - handlową (cukiernia)	Dworcowa 11

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
111.	przedszkole	Dworcowa 13
112.	budynek mieszkalny	Dworcowa 14
113.	budynek mieszkalny	Dworcowa 15
114.	budynek mieszkalny	Dworcowa 17
115.	budynek usługowy	Dworcowa 18
116.	budynek mieszkalny	Dworcowa 19
117.	Budynek szkoły - dawny Korpus Kadetów	Dworcowa 20-22
118.	budynek mieszkalny - dawny spichlerz	Dworcowa 21
119.	hotel	Dworcowa 23
120.	budynek mieszkalny z częścią usługową (sklepy, bank)	Dworcowa 24
121.	budynek mieszkalny - dawna szkoła muzyczna	Dworcowa 26-28
122.	budynek mieszkalny dawna Powiatowa Kasa Chorych	Dworcowa 27
123.	budynek mieszkalny	Dworcowa 29
124.	budynek mieszkalny	Dworcowa 31
125.	budynek mieszkalny	Dworcowa 32
126.	budynek mieszkalny	Dworcowa 33
127.	budynek mieszkalny - dawny Powiatowy Inspektorat Oświaty	Dworcowa 34
128.	budynek mieszkalny	Dworcowa 35
129.	budynek mieszkalny z funkcją usługową (sklep, bar)	Dworcowa 36
130.	budynek dawnego Dworca PKP	Dworcowa 41
131.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 1
132.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 2
133.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 8
134.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 10
135.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 12
136.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 14
137.	budynek mieszkalny	Franciszkańska 16
138.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 1
139.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 2
140.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 3
141.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 4
142.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 5
143.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 7
144.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 8

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
145.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 9
146.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 10
147.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 10
148.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 11
149.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 12
150.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 14
151.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 15
152.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 16
153.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 18
154.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 19
155.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 20
156.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 21
157.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 22
158.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 23
159.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 24
160.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 25
161.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 26
162.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 27
163.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 28
164.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 29
165.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 30
166.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 31
167.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 33
168.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 34
169.	budynek mieszkalny	Grudziądzka 36
170.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 1
171.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 2
172.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 3
173.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 4
174.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 6
175.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 7
176.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 8
177.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 9
178.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 10
179.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 11
180.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 12
181.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 13
182.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 14

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
183.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 16
184.	budynek mieszkalny	gen. J. Hallera 18
185.	budynek mieszkalny	Kamionka 1
186.	budynek mieszkalny	Kamionka 2
187.	budynek mieszkalny	Kamionka 3
188.	budynek mieszkalny	Kamionka 10
189.	budynek mieszkalny	Kamionka 12
190.	budynek mieszkalny	Kilińskiego 2
191.	budynek mieszkalny	Kilińskiego3
192.	budynek mieszkalny	Kilińskiego 6
193.	budynek mieszkalny	Kilińskiego 8
194.	budynek mieszkalny	Kilińskiego 9
195.	budynek mieszkalny	Klasztorna 2
196.	budynek mieszkalny	Klasztorna 6
197.	budynek mieszkalny	Klasztorna 8
198.	budynek mieszkalny	Kościelna 2
199.	budynek mieszkalny	Kościelna 4
200.	budynek mieszkalny	Kościelna 5
201.	budynek mieszkalny	Kościelna 6
202.	budynek mieszkalny	Kościelna 12
203.	budynek mieszkalny	Kościelna 14
204.	budynek mieszkalny	Kościuszki 1
205.	budynek mieszkalny	Kościuszki 2
206.	budynek mieszkalny	Kościuszki 3
207.	budynek mieszkalny	Kościuszki 4
208.	budynek mieszkalny	Kościuszki 5
209.	budynek mieszkalny	Kościuszki 6
210.	budynek mieszkalny	Kościuszki 7
211.	budynek mieszkalny	Kościuszki 9
212.	budynek szkolny - Gimnazjum Nr 2	Kościuszki 11
213.	budynek mieszkalny	Leśna 4
214.	budynek mieszkalny	Leśna 5/7
215.	budynek mieszkalny	Leśna 9
216.	budynek mieszkalny	Leśna 11
217.	budynek mieszkalny	Łąkowa 8
218.	budynek mieszkalny	Młyńska 1
219.	budynek mieszkalny	Młyńska 2
220.	budynek mieszkalny	Młyńska 3

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
221.	budynek mieszkalny	Młyńska 4
222.	budynek mieszkalny	Młyńska 5
223.	budynek mieszkalny	Młyńska 6
224.	budynek mieszkalny	Młyńska 8
225.	budynek mieszkalny	Nad Groblą 1
226.	budynek mieszkalny	Nad Groblą 3
227.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 3
228.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 5
229.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 6
230.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 8
231.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 10
232.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 12
233.	budynek mieszkalny	Ogrodowa 13
234.	budynek mieszkalny	Okężna 2
235.	budynek mieszkalny	Parkowa 1
236.	budynek mieszkalny	Parkowa 2
237.	budynek mieszkalny	Parkowa 3
238.	budynek mieszkalny	Parkowa 4
239.	budynek mieszkalny	Parkowa 5
240.	budynek mieszkalny	Plac Wolności 1
241.	budynek mieszkalny	Plac Wolności 2
242.	budynek mieszkalny	Plac Wolności 3
243.	budynek mieszkalny	Podgórna 6
244.	budynek mieszkalny	Podgórna 8
245.	budynek mieszkalny	Podgórna 10
246.	budynek mieszkalny	Podgórna 12
247.	budynek mieszkalny	Podgórna 14
248.	budynek mieszkalny	Podgórna 16
249.	budynek mieszkalny	Podgórna 22
250.	budynek mieszkalny	Podgórna 26
251.	budynek mieszkalny	Podgórna 27
252.	budynek mieszkalny	Podgórna 30
253.	budynek mieszkalny	Podgórna 32
254.	budynek mieszkalny	Podgórna 34
255.	budynek mieszkalny	Podmurna 1
256.	budynek mieszkalny	Polna 1
257.	budynek mieszkalny	Polna 3
258.	budynek mieszkalny	Polna 5

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
259.	budynek mieszkalny	Polna 7
260.	budynek mieszkalny	Polna 9
261.	budynek mieszkalny	Polna 11
262.	budynek mieszkalny	Polna 13
263.	budynek mieszkalny	Polna 15
264.	budynek mieszkalny	Polna 17
265.	budynek mieszkalny	Polna 19
266.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 1
267.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 2
268.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 3
269.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 5
270.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 6
271.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 8
272.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 9
273.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 11
274.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 13
275.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 19
276.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 21
277.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 24a
278.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 26
279.	budynek mieszkalny	Poprzeczna 27
280.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 1
281.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich
282.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 3
283.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 4
284.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 5
285.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 6
286.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 7
287.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 8
288.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 10
289.	budynek mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich 12
290.	budynek mieszkalny	Rybacka 1
291.	Poczta Polska	Rybacka 2
292.	budynek mieszkalny	Rybacka 3
293.	budynek mieszkalny	Rybacka 5
294.	budynek mieszkalny	Rybacka 6

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
295.	budynek mieszkalny	Rybacka 7
296.	budynek mieszkalny	Rybacka 8
297.	budynek mieszkalny	Rybacka 9
298.	budynek mieszkalny	Rybacka 10
299.	budynek mieszkalny	Rycerska 1
300.	budynek mieszkalny	Rycerska 3
301.	budynek mieszkalny	Rycerska 5
302.	budynek mieszkalny	Rycerska 7
303.	budynek mieszkalny	Rycerska 8
304.	budynek mieszkalny	Rycerska 9
305.	budynek mieszkalny	Rycerska 10
306.	budynek mieszkalny	Rycerska 11
307.	budynek mieszkalny	Rycerska 12
308.	budynek mieszkalny	Rycerska 13
309.	budynek mieszkalny	Rycerska 15
310.	budynek mieszkalny	Rycerska 18
311.	budynek mieszkalny	Rycerska 21
312.	budynek mieszkalny	Rycerska 23
313.	budynek mieszkalny	Rycerska 24
314.	budynek mieszkalny	Rycerska 25
315.	budynek mieszkalny	Rycerska 27
316.	spichlerz	Rycerska 35
317.	szpital	Rydygiera 1
318.	budynek mieszkalny	Rynek 1
319.	budynek mieszkalny	Rynek 2
320.	budynek mieszkalny	Rynek 3
321.	budynek mieszkalny	Rynek 4
322.	budynek mieszkalny	Rynek 6
323.	budynek mieszkalny	Rynek 7
324.	budynek mieszkalny	Rynek 8
325.	budynek mieszkalny	Rynek 9
326.	budynek mieszkalny	Rynek 10
327.	budynek mieszkalny	Rynek 11
328.	budynek mieszkalny	Rynek 12
329.	budynek mieszkalny	Rynek 13
330.	budynek mieszkalny	Rynek 14
331.	budynek mieszkalny	Rynek 15
332.	budynek mieszkalny	Rynek 16

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
333.	budynek mieszkalny	Rynek 17
334.	budynek mieszkalny	Rynek 18
335.	budynek mieszkalny	Rynek 19
336.	budynek mieszkalny	Rynek 20
337.	budynek mieszkalny	Rynek 21
338.	Spichlerz	Rynek 22
339.	budynek mieszkalny	Rynek 22
340.	oficyna	Rynek 22
341.	budynek mieszkalny	Rynek 23
342.	spichlerz	Rynek 23
343.	budynek mieszkalny	Rynek 25
344.	budynek mieszkalny	Rynek 26
345.	budynek mieszkalny	Rynkowa 3
346.	budynek mieszkalny	Rynkowa 4
347.	budynek mieszkalny	Rynkowa 5
348.	budynek mieszkalny	Rynkowa 7
349.	budynek mieszkalny	Rynkowa 8
350.	budynek mieszkalny	Rynkowa 10
351.	budynek mieszkalny	Rynkowa 11
352.	budynek mieszkalny	Słowackiego 8
353.	budynek mieszkalny	Słowackiego 12
354.	budynek mieszkalny	Stare Planty 4/5
355.	budynek mieszkalny	Stare Planty 6
356.	budynek mieszkalny	Studzienna 1
357.	budynek mieszkalny	Studzienna 3
358.	budynek mieszkalny	Studzienna 3a
359.	budynek mieszkalny	Szkolna 1
360.	budynek mieszkalny	Szkolna 2
361.	budynek mieszkalny	Szkolna 3
362.	budynek mieszkalny	Szkolna 10
363.	budynek mieszkalny	Szkolna 12
364.	budynek mieszkalny	Szkolna 14
365.	Powiatowy Urząd Pracy	Świętojska 1
366.	budynek mieszkalny	Świętojska 2
367.	Szkoła Muzyczna	Świętojska 3
368.	budynek Policji Państwowej	Świętojska 5
369.	budynek mieszkalny	Świętojska 6
370.	budynek mieszkalny	Świętojska 8

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
371.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 1
372.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 2
373.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 3
374.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 4
375.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 5
376.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 6
377.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 7
378.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 8
379.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 9
380.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 10
381.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 11
382.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 12
383.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 13
384.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 15
385.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 16
386.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 17
387.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 19
388.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 21
389.	budynek mieszkalny	Św. Ducha 23
390.	budynek mieszkalny	Toruńska 1
391.	budynek mieszkalny	Toruńska 2
392.	budynek mieszkalny	Toruńska 4
393.	budynek mieszkalny	Toruńska 5
394.	budynek mieszkalny	Toruńska 6
395.	budynek mieszkalny	Toruńska 7
396.	budynek mieszkalny	Toruńska 8
397.	budynek mieszkalny	Toruńska 9
398.	budynek mieszkalny	Toruńska 10
399.	budynek mieszkalny	Toruńska 11
400.	budynek mieszkalny	Toruńska 12
401.	budynek mieszkalny	Toruńska 13
402.	budynek mieszkalny	Toruńska 14
403.	budynek mieszkalny	Toruńska 15
404.	budynek mieszkalny	Toruńska 17
405.	budynek mieszkalny	Toruńska 19
406.	budynek mieszkalny	Toruńska 23
407.	dawna rzeźnia	Toruńska 26
408.	budynek mieszkalny	Toruńska 66

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
409.	budynek mieszkalny	Wodna 1
410.	budynek mieszkalny	Wodna 2
411.	budynek mieszkalny	Wodna 4
412.	budynek mieszkalny	Wodna 5
413.	budynek mieszkalny	Wodna 6
414.	budynek mieszkalny	Wodna 7
415.	budynek mieszkalny	Wodna 8
416.	budynek mieszkalny	Wodna 9
417.	budynek mieszkalny	Wodna 10
418.	budynek mieszkalny	Wodna 11
419.	budynek mieszkalny	Wodna 12
420.	budynek mieszkalny	Wodna 13
421.	budynek mieszkalny	Wodna 15
422.	budynek mieszkalny	Wodna 16
423.	budynek mieszkalny	Wodna 17
424.	budynek mieszkalny	Wodna 18
425.	budynek mieszkalny	Wodna 19
426.	budynek mieszkalny	Wodna 20
427.	budynek mieszkalny	Wodna 21
428.	budynek mieszkalny	Wodna 22
429.	budynek mieszkalny	Wodna 23
430.	budynek mieszkalny	Wodna 25
431.	budynek mieszkalny	Wodna 26
432.	budynek mieszkalny	Wodna 27
433.	budynek mieszkalny	Wodna 28
434.	budynek mieszkalny	Wodna 29
435.	budynek mieszkalny	Wodna 32
436.	dawne koszary	Wodna 34
437.	budynek mieszkalny	Wodna 35
438.	budynek mieszkalny	Wodna 36
439.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 5
440.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 7
441.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 9
442.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 11
443.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 13
444.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 15
445.	budynek mieszkalny	Wojska Polskiego 17
446.	budynek mieszkalny	Zielona 1

Lp.	Nazwa obiektu	Adres
447.	budynek mieszkalny	Zielona 3
448.	budynek mieszkalny	Zielona 4
449.	dawna karczma	Żeglarska 2
450.	budynek mieszkalny	Żeglarska 4
451.	budynek mieszkalny	Żeglarska 6
452.	Stanowisko archeologiczne	w rejonie ul. Łunawskiej
453.	Stanowisko archeologiczne	pomiędzy ul. Podgórną a Wiklinową
454.	Stanowisko archeologiczne	w rejonie ujęcia wody na Rybakach
455.	Stanowisko archeologiczne	na północ od ul. Łąkowej
456.	Stanowisko archeologiczne	pomiędzy ul. Panińską a Ogrodową
457.	Stanowisko archeologiczne	przy ul. Jastrzębskiego
458.	Stanowisko archeologiczne	przy ul. Jastrzębskiego
459.	Stare Planty teren zieleni	ul. Stare Planty
460.	Ogród przyklasztorny – zieleń na skarpie	ul. Ogrodowa
461.	Cmentarz parafialny	ul. Toruńska
462.	Teren zielony za murem obronnym w rejonie Kasyna Wojskowego	Al. 3 Maja
463.	Plac zabaw	Al. 3 Maja
464.	Nowe Planty	ul. Dworcowa

II.3.3 Obiekty postulowane do objęcia ochroną prawną

1. Areszt miejski d. garnizonowy przy ul. 22 Stycznia,
2. Wieża ciśnień z 1898 r. przy ul. Dominikańskiej 15a,
3. Zespół koszar z 1913 r. przy AL 3 Maja 4,
4. Zespół koszar z lat 1901-1915 r. przy ul. Biskupiej 16,
5. Budynek dworca kolejowego z 1905 r. przy ul. Dworcowej 41,
6. Szpital miejski z 1915 r. przy Pl. Rydygiera 1,
7. Klinika dr L. Rydygiera z 1878 r. przy ul. Dworcowej 9,
8. Budynek Starostwa Powiatowego z 1910 r, przy ul. Dworcowej 1,
9. Budynek Gimnazjum Żeńskiego z 1911 r. przy ul. Kościuszki 11,
10. Budynek lazaretu wojskowego z 1903 r. przy ul. Parkowej 5,
11. Budynek Poczty z 1884 r. przy ul. Rybackiej 2,
12. Budynek klasycystyczny przy Rynku 12,
13. Oficyna gotycka przy Rynku 17,
14. Kamienica z pół. XIV w. przy Rynku 21,
15. Kamienica gotycka przy ul. Grudziądzkiej 18,
16. Kamienica z 2 poł. XVIII w. przy ul. Grudziądzkiej 36,
17. Kamienica z 1897 r., neogotycka przy ul. Grudziądzkiej 1 i róg Rynku.

II.3.4 Strefy ochrony konserwatorskiej

W granicach opracowania studium, strefami ochrony konserwatorskiej objęto następujące zespoły zabudowy:

1. **Strefa „A”** - pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego - obejmuje obszar średniowiecznego zespołu starego miasta w granicach historycznego zespołu obronnego, z niezbędną otoczką terenów. Na północy terenów skarpy staromiejskiej wraz z ogrodem zakonu sióstr, na wschodzie teren dawnej fosy (planty) i zieleni urządzonej na miejscu dawnej fosy i cmentarzy - ewangelickiego i żydowskiego. Na południu teren fosy (obecnie plac zabaw) oraz tereny przy murach obronnych (u wylotu ul. Toruńskiej oraz północny pas tarasu cmentarza parafialnego).
2. **Strefa „B-1”** - ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy miejskiej o wartościach kulturowych - poza zespołem staromiejskim obejmuje:
 - a. teren historycznej zabudowy miejskiej d. grudziądzkiego przedmieścia, położonego na wschód od średniowiecznego zespołu starego miasta. Strefa ta obejmuje północną stronę ul. Dworcowej do zbiegu z ul. Młyńską wraz z historyczną zabudową w rejonie ulic Kościuszki i Parkowej oraz południową stronę ulicy Dworcowej do ul. Słowackiego wraz z jej zabudową i zespołem koszarowym przy ul. 3 maja,
 - b. terenu historycznego zespołu zabudowy koszarowej - na zachód od średniowiecznego zespołu starego miasta.

3. **Strefa „B-2”** - ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej o wartościach kulturowych - poza zespołami zabudowy miejskiej obejmuje:
 - a. historyczne zespoły zabudowy przedmiejskiej wraz z układem Przedmieścia Rybaki - u podnóża skarpy staromiejskiej oraz ciągu zabudowy od zbiegu ulic: Kamionka, Podgórna i Stroma (d. Wiślana), wzdłuż ulicy Podgórznej u podnóża skarpy (Przedmieście Wikliny),
 - b. zespół historycznej zabudowy d. Grudziądzkiego Przedmieścia przy ulicy Młyńskiej, Dworcowej do dworca kolejowego oraz zabudowy przy ulicy Słowackiego,
 - c. zespół zabudowy przedmiejskiej, d. Toruńskiego Przedmieścia, u zbiegu ulic Toruńskiej i Danielewskiego,
 - d. zespół zabudowy przedmiejskiej tzw. Koloni Wilsona wraz z układem położonej między ulicami: Łunawską a Szosą Grudziądzką.
4. **Strefa „OW”** - obserwacji archeologicznych obejmuje:
 - a. obszar zespołu staromiejskiego - pokrywa się praktycznie ze strefą ochrony konserwatorskiej „A”.
 - b. obszar historycznego Przedmieścia Rybaki - pokrywa się ze strefą ochrony konserwatorskiej „B-2” dla Przedmieścia Rybaki (a).
5. **Strefa „E”** – ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego

Na obszarach objętych wyżej wymienionymi strefami, działania związane z bieżącą konserwacją i remontami, za wyjątkiem remontów elewacji frontowych i dachów od strony elewacji frontowej nie wymagają uzgodnień z właściwą służbą konserwatorską. Wyjątek stanowią prace budowlane w obiektach wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w ewidencji zabytków dla których wszelkie roboty budowlane wymagają uzgodnienia z właściwą służbą konserwatorską zgodnie z rozdziałem II.3.1 oraz II.3.2.

II.3.5 Kierunki ochrony w wyodrębnionych rejonach krajobrazu kulturowego

Na terenie miasta Chełmno ze względu na wartości kulturowe – krajobrazowe wyróżniono 17 rejonów krajobrazu kulturowego. Szczegółowy, opis i położenie każdego, wyodrębnionego rejonu krajobrazu kulturowego oraz omówienie charakterystycznych dla każdego rejonu wartości kulturowo - krajobrazowych, znajduje się w TOMIE PIERWSZYM niniejszego opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna pt. „Ochrona wartości kulturowo-krajobrazowych”.

Kierunki ochrony wartości kulturowych miasta w poszczególnych rejonach krajobrazu kulturowego są wiążące dla kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta opisanych w rozdziale II.4 „Kierunków...”.

1) Obszar średniowiecznego zespołu miejskiego.

Położenie i opis terenu:

Obszar objęto strefą ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefą obserwacji archeologicznej, oznaczonej symbolem: „OW”.

Kierunki ochrony:

- opracowanie architektoniczno-urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy

- utrzymanie historycznego układu ulic i placów.
- utrzymanie historycznego rozplanowania zabudowy,
- utrzymanie historycznej (ch) linii zabudowy,
- utrzymanie historycznych podziałów własnościowych,
- utrzymanie drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
- ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych,
- likwidację wskazanych obiektów substandardowych degradujących otoczenie swym charakterem,
- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację zniszczonych elementów wystroju architektonicznego,
- opracowanie specjalistycznej dokumentacji remontowo-konserwatorskiej, poprzedzającej poważniejsze prace remontowo-budowlane,
- utrzymanie dotychczasowego gabarytu zabudowy,
- utrzymanie charakteru wystroju zewnętrznego elewacji,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury,
- wymianę zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- opracowanie dla obiektów nowo wznoszonych indywidualnej dokumentacji architektonicznej,
- utrzymanie historycznych obiektów klasztornych i poklasztornych łącznie z tradycyjnym zagospodarowaniem terenu,
- utrzymania dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni,
- utrzymanie komponowanych fragmentów (terenów) zieleni miejskiej w postaci zieleńców i skwerów jako wyposażenie miejskiej przestrzeni kulturowej,
- utrzymanie historycznych alei, promenad spacerowych i przyrodniczych osi widokowych,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- utrzymanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń technicznych,
- zachowanie wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego (mury, fosy, relikty umocnień murowanych i ziemnych),

- eliminacja częściowa uciążliwości komunikacyjnych z terenu historycznego zainwestowania,
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu udokumentowania nawarstwień kulturowych,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

2) Teren historycznego przedmieścia „Rybaki”

Położenie i opis terenu:

Teren Przedmieścia „Rybaki” objęto strefą ochrony konserwatorskiej „B-2” oraz strefą obserwacji archeologicznych „OW” (pokrywa się z w/w strefą „B-2”). Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Na przedmiotowym terenie znajdują się stanowiska archeologiczne - nie eksponowane:

- w rejonie ujęcia wody na Rybakach- okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerem 3),
- na północ od ulicy Łąkowej - okres halsztacki i lateński (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerem 4),
- pomiędzy ulicami Panieńską a Ogrodową - okres wczesne i późne średniowiecze (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerem 5),

Kierunki ochrony:

- utrzymanie historycznego układu ulic i placów oraz rozplanowania zabudowy,
- utrzymanie drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
- ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- utrzymanie dotychczasowego gabarytu zabudowy,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- zachowanie występującej zieleni nie urządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
- zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- ochrona terenu jako przedpoła ekspozycji sylwety miasta,

- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- utrzymanie urządzeń wodnych, historycznego biegu rzeczki, z konserwacją brzegów oraz zieleni towarzyszącej,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

3) Teren historycznego przedmieścia „Wikliny”

Położenie i opis terenu:

Przedmieście „Wikliny” w części ciągu ulicy Podgórnej pod skarpą, objęto strefą ochrony konserwatorskiej „B-2”, łącznie z Przedmieściem Rybaki. Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Na przedmiotowym terenie znajduje się stanowisko archeologiczne nie eksponowane pomiędzy ulicami Podgórną a Wiklinową - późne średniowiecze (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerem 2).

Kierunki ochrony:

- utrzymanie drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
- likwidację obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem,
- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
- zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- utrzymanie tradycyjnych skupisk zieleni i zespołów zieleni na stokach i krawędziach, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- ochrona terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta,
- utrzymanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń technicznych,
- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

4) Tereny naskarpowe i historycznej zabudowy miejskiej północnej strony ulicy Dworcowej

Położenie i opis terenu:

Teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej „B-1”. Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Kierunki ochrony:

- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego, z możliwością zmiany funkcji,
- utrzymanie charakteru wystroju zewnętrznego elewacji,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- wymianę zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- utrzymanie obiektów o historycznej architekturze przez zmianę funkcji na handlowo-usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc.,
- ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej, parków, skwerów lub zieleńców, z dopuszczalną niezbędną rewaloryzacją,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
- odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie charakterem,

5) Tereny historycznej zabudowy miejskiej południowej strony ulicy Dworcowej

Położenie i opis terenu:

Teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej „B-1” oraz w rejonie ulicy Młyńskiej i Słowackiego strefą ochrony struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej „B-2”. Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Kierunki ochrony:

- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- utrzymanie charakteru wystroju zewnętrznego elewacji,

- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie obiektów o historycznej architekturze przez zmianę funkcji na handlowo-usługową lub kulturalną, najlepiej związaną z historią obiektu etc.,
- ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów lub zieleńców, z dopuszczalną niezbędną rewaloryzacją,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znaczącym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
- odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji.

6) Tereny stoku południowo-zachodniego historycznego Przedmieścia Toruńskiego

Położenie i opis terenu:

Teren położony po południowo-zachodniej stronie Starego Miasta, wzdłuż historycznej drogi toruńskiej i drogi do Uścia, Kałdusa i Starogrodu. Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

W północnej części dochodzi do krawędzi Doliny Wisły a na południowym wschodzie jego granicę wyznacza stok doliny i bieg rzeczki Browiny.

Północną część terenu z historycznym zespołem koszarowym objęto strefą ochrony konserwatorskiej „B” I” a część terenu Przedmieścia Toruńskiego - strefą „B-2”.

Kierunki ochrony:

- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji,
- uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- porządkowanie i utrzymanie historycznej zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie obiektu w dotychczasowym kształcie architektonicznym z dopuszczalną adaptacją i modernizacją wnętrza,
- zachowanie cmentarza z utrzymaniem wszystkich elementów jego historycznego zagospodarowania,
- utrzymanie bez zmian historycznej kompozycji przestrzennej cmentarza,

- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni i walorów kulturowo - krajobrazowych,
- ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów lub zieleńców, z dopuszczalną niezbędną rewaloryzacją,
- odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu, stoków i krawędzi, jako przestrzeni przyrodniczej,
- ochrona terenu jako przedpoła ekspozycji sylwety miasta.
- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

7) Tereny zalewowe na północ od przedmieścia „Rybaki” i na zachód od drogi nr 1 do Wisły

Położenie i opis terenu:

Teren płaski, podmokły, od zachodu graniczy z korytem rzeczki Browiny i granicą miasta. Od północy sięga brzegów Wisły a od wschodu dochodzi do trasy Nr 1 prowadzącej na nowy most drogowy.

Kierunki ochrony:

- zachowanie występującej zieleni nie urządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni leśnej i leśno-parkowej z występującymi charakterystycznymi elementami historycznego ukształtowania terenu,
- utrzymanie pierwotnej kompozycji przestrzennej parku z dyslokacją obiektów i urządzeń kolidujących z jego funkcją i charakterem, rewaloryzacja drzewostanu,
- ochrona terenu jako przedpoła ekspozycji sylwety miasta,
- utrzymanie urządzeń wodnych, historycznego biegu rzeczki Browiny, z konserwacją jej brzegów oraz zieleni towarzyszącej.

8) Tereny zalewowe północno-zachodniego brzegu Wisły, należące do miasta Chełmna

Położenie i opis terenu:

Teren położony na przeciwległym brzegu Wisły. Od zachodu wzdłuż starorzeczy wiślanych, od północy wzdłuż wału przeciw powodziowego a od wschodu wzdłuż nasypu trasy Nr 1.

Kierunki ochrony:

- likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem lub stanem technicznym,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- utrzymanie obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji,
- porządkowanie i utrzymanie zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie obiektu w dotychczasowym kształcie architektonicznym z dopuszczalną adaptacją i modernizacją wewnątrz,

- utrzymanie tradycyjnych skupisk zieleni o znaczeniu kulturowo-kraj obrazowym,
- utrzymanie przeciwległego pasa brzegowego Wisły w stanie ograniczonych inwestycji, jako przedpola widokowego charakterystycznej, historycznej panoramy miasta,
- zachowanie historycznych urządzeń hydrotechnicznych, zbiorników wodnych oraz wałów ochronnych, teren o ograniczonej dostępności dla celów rekreacyjnych.

9) Tereny u podnóża krawędzi doliny Wisły od rzeczki Browiny do jeziora Starogrodzkiego

Położenie i opis terenu:

Teren położony w zachodniej części obszaru należącego do miasta Chełmna. Graniczy od północy z kanałem rzeczki Trynki (płynącej z jeziora Starogrodzkiego do Browiny) od zachodu z brzegiem jeziora Starogrodzkiego, od południa z zalesioną krawędzią doliny wiślanej oraz od wschodu z kanałem rzeczki Browiny.

Na przedmiotowym terenie przy ulicy Jastrzębskiego znajdują się dwa stanowiska archeologiczne nie eksponowane (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerami 6 i 7).

Kierunki ochrony:

- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury,
- kształtowanie zabudowy dostosowanej charakterem do krajobrazu kulturowego otoczenia,
- zachowanie występującej zieleni nie urządzonej w dotychczasowym charakterze,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- utrzymanie urządzeń wodnych, historycznego biegu rzeczki, z konserwacją brzegów oraz zieleni towarzyszącej,
- zachowanie historycznych urządzeń hydrotechnicznych systemu przepompowni wód i zbiorników wodnych oraz wałów ochronnych - teren o ograniczonej dostępności dla celów rekreacyjnych,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

10) Teren u podnóża krawędzi doliny Wisły, od trasy nr 1 - wzdłuż drogi Łunawskiej

Położenie i opis terenu:

Wąski pas terenu w granicach miasta ciągnący się po jego wschodniej stronie wzdłuż historycznej drogi do Grudziądza, wzdłuż skarpy krawędzi doliny Wisły, przez Nową Wieś Chełmińską oraz Małe i Wielkie Łunawy. Na stoku skarpy w rejonie ulicy Łunawskiej znajduje się nie eksponowane stanowisko archeologiczne (oznaczone na planszy „Kierunków...” numerem 1),

Kierunki ochrony:

- likwidacja wskazanych obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem lub stanem technicznym,

- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

11) Teren tzw. Osiedla Wilsona

Położenie i opis terenu:

Teren położony pomiędzy ulicami: Łunawską od północy, trasą Nr 1 od wschodu, Szosą Grudziądzką od południa oraz od zachodu granicy z rekultywowanymi terenami cegielni - obecnie terenami osiedla mieszkaniowego.

Kierunki ochrony.

- opracowanie architektoniczno-urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy,
- utrzymanie historycznego rozplanowania zabudowy,
- utrzymanie drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
- kształtowanie nowego obrzeża zespołu zabudowy,
- ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
- wyłączenie z pod zabudowy terenu stoku,
- porządkowanie zapleczy zabudowy z usunięciem obiektów substandardowych
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- zachowanie istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację elementów wystroju architektonicznego,
- utrzymanie dotychczasowego gabarytu zabudowy,
- odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
- zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- - usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy

12) Teren przy trasie nr 1, po wschodniej stronie miasta

Położenie i opis terenu:

Teren położony po obu stronach trasy Nr 1 - do Szosy Grudziądzkiej w granicach administracyjnych miasta. Graniczy ze wsią Grubno.

Kierunki ochrony:

- utrzymanie historycznego charakteru brzegów zbiorników wodnych z odsunięciem ewentualnych inwestycji poza ogólnodostępny pas brzegowy, zachowanie tradycyjnej zieleni nadbrzeżnej o znaczeniu krajobrazowo-kulturowym,
- stosowanie w przypadku wprowadzania zabudowy nowej - gabarytu średnio 2-3 kondygnacji,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych zielenią towarzyszącą oraz utrzymanie tradycyjnych skupisk zieleni.
- zachowanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń technicznych,
- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- utrwalenie historycznego układu ruralistycznego we współczesnym zagospodarowaniu terenu w zakresie podstawowej, dawnej struktury przestrzennej,
- konieczność przeprowadzenia sondaży archeologicznych w miejscu podejmowanych inwestycji, w celu udokumentowania nawarstwień kulturowych,
- utrzymanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń natury technicznej.

13) Dolina rzeczki Browiny -od południowego-wschodnich granic miasta do osiedla „Nad Browiną”

Położenie i opis terenu:

Teren całkowicie położony w dolinie o bardzo urozmaiconych stokach, całkowicie zalesiony zielenią leśną i leśno-parkową. Od zachodu omawiany fragment doliny dochodzi do osiedla „Nad Browiną”.

Kierunki ochrony:

- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych;
- ograniczenie projektowania nowych realizacji do niezbędnych dla funkcji terenu,
- utrzymanie dotychczasowego gabarytu zabudowy,
- opracowanie dla obiektów nowowznoszonych indywidualnej dokumentacji architektonicznej,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu,
- ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów lub zieleńców i zieleni nieurządzonej, z dopuszczeniem niezbędnej rewaloryzacji,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni leśnej i leśno-parkowej z występującymi charakterystycznymi elementami ukształtowania terenu,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji.

14) Tereny wysoczyzny chełmińskiej w rejonie wsi Dworzyska

Położenie i opis terenu:

Teren położony powyżej zalesionej doliny rzeczki Browiny, nie zadrzewiony. Na południu dochodzi do współczesnych granic miasta. Teren częściowo znajduje się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Kierunki ochrony:

- utrwalenie historycznego układu ruralistycznego we współczesnym zagospodarowaniu terenu w zakresie podstawowej, dawnej struktury przestrzennej – układu dróg historycznych i charakteru usytuowania zabudowy,
- dostosowanie architektury nowej zabudowy do tradycyjnych form otoczenia, z dopuszczalną wymianą dawnej zabudowy rolniczej na współczesną z funkcją ogrodniczowarzynną oraz podmiejską mieszkalną,
- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
- stosowanie w przypadku wprowadzenia zabudowy z dyslokacją uciążliwych funkcji produkcyjnych,
- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
- uzupełnienie terenu obiektów architektury i budownictwa oraz urządzeń technicznych z zielenią towarzyszącą,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów roślinności leśnej i leśno-parkowej z występującymi charakterystycznymi elementami ukształtowania terenu,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów roślinności stoków i krawędzi powstrzymujących erozję i degradację,
- ochrona terenu jako przedpoła ekspozycji sylwety miasta,
- utrzymanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń natury technicznej.

15) 16) 17) Tereny doliny rzeczki Browiny, skarpy południowej i terenów powyżej krawędzi wysoczyzny chełmińskiej do południowych granic miasta

Położenie i opis terenu:

Odcinek doliny i skarpy południowej do linii historycznej drogi toruńskiej (15). Odcinek doliny i skarpy południowej od drogi toruńskiej do historycznej drogi do wsi Uśc i do Starogrodu – Brzozowo (16). Odcinek doliny i skarpy południowej i wysoczyzny do południowych granic miasta (Uśc) od drogi Chełmno – Uśc, Starogród do linii styku z Doliną Wisły (17). Tereny 15 i 16 częściowo znajdują się w strefie „E” ekspozycji zespołu staromiejskiego.

Skarpa południowa doliny Browiny z bardzo urozmaiconą krawędzią i terenami powyżej jest rozległym rejonem odbioru ekspozycji miasta Chełmna od strony południowej. Tereny wysoczyzny położone powyżej krawędzi do granic miasta, są atrakcyjnym obszarem do zabudowy, szczególnie mieszkaniowej. Zaslugują one na specjalną uwagę aby efektu panoramy nie zniszczyć a wygrać w przyszły zagospodarowaniu.

Kierunki ochrony.

- kształtowanie nowego obrzeża zespołu zabudowy,

- wyłączenie spod zabudowy terenu w pobliżu krawędzi wysoczyzny,
- wyłączenie spod zabudowy terenu stanowiącego strefę otwarcia widokowego na miasto,
- zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
- stosowanie właściwego dla cech kulturowych miasta (terenu) poziomu projektowania i zagospodarowania terenu – przy wprowadzaniu nowych form architektonicznych,
- wymiana zabudowy o niższej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- uzupełnienie zagospodarowania terenów budownictwa oraz urządzeń technicznych roślinnością towarzyszącą,
- utrzymanie tradycyjnych skupisk roślinności o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym,
- utrzymanie tradycyjnych zespołów roślinności stoków i krawędzi powstrzymujących erozję i degradację,
- zachowanie charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie inwestycji w rodzaju dużych kubatur budowlanych i znacznych wielkościami urządzeń technicznych,
- usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy krawędzi skarpy lub obrzeża zespołu, stanowiącej dysonans architektoniczno-przestrzenny,
- utrwalenie historycznego układu ruralistycznego we współczesnym zagospodarowaniu terenu w zakresie podstawowej, dawnej struktury przestrzennej.

II.4 Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej

II.4.1 Ustalenia ogólne

W celu uporządkowania zapisu zasad przestrzennego rozwoju i przekształceń urbanistycznych miasta, niezależnie od opisanego w rozdziale II.5. „Kierunków..”, podziału na rejonu krajobrazu kulturowego, wprowadzono podział obszaru miasta na **strefy urbanistyczne**. Przyjęte strefy oznaczono symbolami literowymi „A”, „B”, „C”, „D”, „E”, „F”, „G”. W uzasadnionych sytuacjach, w obrębie stref, zostały wyróżnione jeszcze tereny urbanistyczne, oznaczone symbolem literowym strefy i dodatkowo kolejną cyfrą arabską (np. F5, G).

W Studium oraz w niniejszej Zmianie Studium planuje się następujące zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta poprzez rozwój terenów zabudowy:

- od jez. Starogrodzkiego pasem po północnej stronie ul. Gen. Jastrzębskiego w kierunku przedmieścia Rybaki, gdzie w sąsiedztwie jeziora planowane są tereny zabudowy usług turystyki, następnie w kierunku wschodnim tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej (E-1) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie historycznej zabudowy przedmieścia Rybaki, tereny zabudowy mieszkaniowej (E-2);
- na terasie nadzalewowej Wisły, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 1, wzdłuż istniejącego układu drogowego tj. ulic: Nad Groblą i Wiklinową – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej (E-3);
- na terasie nadzalewowej Wisły, po wschodniej stronie drogi krajowej nr 1, wzdłuż ul. Nad Groblą w rejonie oczyszczalni ścieków – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-4);
- na terasie nadzalewowej Wisły, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 1, wzdłuż drogi krajowej i ul. Podgórznej – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej oraz tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-6);
- po wschodniej stronie drogi krajowej nr 1 w rejonie Osiedla Wybudowanie: tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej oraz tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-7 oraz północna część E-9), tereny zabudowy mieszkaniowej (południowa część terenów E-9) oraz tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-8), a także tereny zabudowy mieszkaniowej na południe od ulicy Łunawskiej (E-10);
- po zachodniej stronie drogi krajowej nr 1, na wschód od osiedla Wilsona – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-5);
- po zachodniej stronie drogi krajowej nr 1, w południowo-wschodnim skraju miasta – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (E-12);
- w osiedlu Dworzyska – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej (E-14);
- przy ulicy Żurawiej, przy południowej granicy miasta - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej (E-15);
- na północ od rzeki Browiny przy ul. Osnowskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej (E-11);

- wzdłuż ulicy Gorczyckiego - tereny zabudowy mieszkaniowej (E-13, E-16) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej (E-18);
- pomiędzy ul Toruńską a Strusią, w południowej części miasta – tereny zabudowy usług turystyki (E-17);
- na południe od ulicy Nad Browiną – tereny zabudowy mieszkaniowej (E-19);
- po wschodniej stronie ulicy Toruńskiej – tereny zabudowy mieszkaniowej (E-20).

II.4.2 Obszary i strefy polityki przestrzennej

System zagospodarowania terenu tworzą łącznie dwa podstawowe elementy struktury terenu (omówione bliżej w rozdziale II.3.1. Kierunków):

- obszary zurbanizowane,
- obszary otwarte.

Każdy element struktury podzielony został na strefy, a te z kolei (w miarę potrzeb) na tereny.

W obrębie obszarów zurbanizowanych wydzielone zostały następujące strefy:

- Strefa „A”¹ - Zespół Staromiejski ograniczony średniowiecznymi murami;
- Strefa „B”² - ukształtowana zabudowa o wartości kulturowej, poza ścisłym Zespołem Staromiejskim, obejmująca zarówno historycznie miejski, jak i przedmiejski charakter zabudowy;
- Strefa „C” - przestrzeń zabudowana różnymi formami i rodzajami funkcji w stopniu uniemożliwiającym istotne, znaczące wielkościowe dogęszczenia. Scala przenikające się funkcje mieszkaniowe, handlowo-usługowe, przemysłowo-produkcyjne, magazynowe itp.;
- Strefa „D” - kształtująca się zabudowa. Przestrzeń o rozpoczętym procesie urbanizacji. Zrealizowana zabudowa spowodowała, np. uzbrojenie terenu, przynajmniej w niezbędnym zakresie, umożliwiające dalsze inwestowanie. Ze względów urbanistycznych nie występują przeszkody w kontynuacji zabudowy strefy.

W obrębie obszarów otwartych wydzielone zostały następujące strefy:

- Strefa „E” - przestrzeń otwarta, wolna od zabudowy, spełniająca kryteria stawiane terenom urbanizowanym. Podstawowa oferta nowych terenów dla przestrzennego rozwoju miasta dla różnego rodzaju terenów funkcjonalnych. W obrębie strefy dla potrzeb „Studium ...” - wyodrębniono ofertę terenową dla:
 - zabudowy mieszkaniowej,
 - zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej,
 - zabudowy usługowo-produkcyjnej;
 - zabudowy usług turystyki.

¹ Strefa urbanistyczna „A” zawiera się w granicach ścisłego Zespołu Staromiejskiego, w przeciwieństwie do strefy ochrony konserwatorskiej „A”, która obejmuje także tereny otwarte wokół murów obronnych. Tereny te zaklasyfikowane zostały do strefy urbanistycznej „F”

² Obszar strefy urbanistycznej „B” podzielony na tereny urbanistyczne „B-1” i „B-2” pokrywa się ze strefami ochrony konserwatorskiej zabudowy miejskiej i podmiejskiej.

- Strefa „F” - przestrzeń o walorach ekologicznych, z ograniczeniami związanymi z wprowadzaniem nowej zabudowy. Tereny różnych rodzajów zieleni i form chronionych. W obrębie strefy wyodrębniono tereny pełniące rekreacyjno-wypoczynkowe i predysponowane do pełnienia takich funkcji oraz tereny zalecane do zalesień i zadrzewień. Do strefy tej zaliczono także cmentarze.
- Strefa „G” - rolnicza przestrzeń produkcyjna predysponowana do rozwijania i utrwalania funkcji rolniczych.

Dążąc do uzyskania w okresie kierunkowym efektów w postaci osiągnięcia założonych celów rozwojowych miasta należy w poszczególnych, wydzielonych i scharakteryzowanych wyżej strefach urbanistycznych, prowadzić konsekwentną politykę przestrzenną. Zasady tej polityki określono w następnym punkcie.

II.4.3 Zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych obszarach i strefach (polityka przestrzenna)

Dla zrealizowania przyjętych celów rozwojowych, zakładając zrównoważony rozwój miasta i sukcesywną poprawę jakości życia mieszkańców, a także biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania geomorfologiczne, przyrodnicze, kulturowe, gospodarcze i społeczne ustala się następujące zasady i kierunki kształtowania, przekształcania, ochrony przestrzeni miejskiej w wydzielonych strefach urbanistycznych:

Obszary zurbanizowane:

1) Strefa „A”

Dominujące funkcje terenu:

Średniowieczny zespół miejski - podstawowy element tożsamości miasta. Teren wielofunkcyjny. Centrum usługowo-handlowo-kulturalne Chełmna. Funkcję uzupełniającą stanowi mieszkalnictwo. Ustala się zasadę utrzymania i utrwalenia tych funkcji w obrębie „Starówki” oraz rozbudowę zaplecza obsługi ruchu turystycznego.

Zasady zagospodarowania:

Teren zabudowany o skończonej kompozycji przestrzennej. Zalecana realizacja nowej zabudowy w miejscach wolnych - po zabudowie historycznej oraz dopuszczalne pojedyncze uzupełnienia lub wymiana zabudowy na warunkach przestrzennych określonych w rozdziale II.3.5. „Kierunków...” dla terenu 1, a także przy zachowaniu istniejących podziałów parcelacyjnych. Obowiązek sukcesywnego porządkowania zabudowy kwartałów z zabudowy degradującej obszar.

2) Strefa „B”- teren „B-1”

Dominujące funkcje terenu:

Historyczna zabudowa miejska - poza średniowiecznym założeniem miejskim. Teren wielofunkcyjny o zrównoważonym przeznaczeniu na cele usługowe, handlowe i mieszkaniowe. Zabudowę mieszkaniową stanowią głównie kamienice i budynki wielorodzinne.

Zasady zagospodarowania:

Tereny intensywnie zabudowane o wykształconej kompozycji przestrzennej. Ustala się utrwalenie wielofunkcyjnego charakteru terenu i zabudowy podstawowej. Wprowadza się zasadę koncentracji usług wzdłuż głównych ulic w strefie (ul. Dworcowa, Młyńska, Krótka, Plac Wolności, 3-go Maja) oraz modernizację istniejącej substancji

mieszkaniowej z porządkowaniem wewnątrz urbanistycznych i zapleczy budynków. Obowiązują zasady ochrony wartości kulturowych ustalone w rozdziale II.3.5. „Kierunków...” dla terenów 4, 5 i 6 rozstrzygające również zagadnienia lokalizacyjno-kompozycyjne. Likwidacja substandardowej i zapleczonej zabudowy oraz uzupełnianie i modernizacja budynków istniejących. Zaleca się utrwalanie istniejących podziałów parcelacyjnych. Zaleca się również utrwalanie i wzbogacanie istniejącej zieleni urządzonej oraz rozwijanie usług związanych z obsługą ruchu turystycznego.

3) Strefa „B” - teren „B-2

Dominujące funkcje terenu:

Historyczna zabudowa przedmiejska. Teren o dominującej funkcji mieszkaniowej

Zabudowa w niniejszej skali (niska, o niewielkich gabarytach), często wkomponowana w zieleń. Ustala się utrwalenie dotychczasowego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej (usługowo-handlowej i rzemieślniczej).

Zasady zagospodarowania:

Tereny zabudowane o różnym stopniu intensywności zabudowy, o wykształconej kompozycji przestrzennej poszczególnych przedmieść i osiedli. Ustala się utrwalenie dominującej funkcji, charakteru terenów i zabudowy podstawowej. Ustala się możliwość wymiany zabudowy i rozszerzenie funkcji w obrębie sfer nieuciążliwych dla środowiska mieszkalnego. Obowiązują zasady ochrony wartości kulturowych ustalone w rozdziale II.3.5. „Kierunków...” dla terenów 2, 3, 4, 5, 6 i 11 rozstrzygające również problemy lokalizacyjno-kompozycyjne. Zaleca się utrwalanie i wzbogacanie istniejącej zieleni urządzonej.

4) Strefa „C” - zabudowana

Dominujące funkcje terenu:

Rozległa wieloterenowa strefa obejmująca całość pozostałych terenów zabudowanych miasta wszystkimi rodzajami funkcji tj.:

- zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowy mieszkaniowej z działalnością produkcyjno-usługową,
- funkcją usługową
- funkcją mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną)
- funkcją produkcyjną,
- funkcją gospodarczo-magazynową,
- funkcją rekreacyjno-wypoczynkową.

Strefa o dużej i średniej intensywności różnorodnej zabudowy, przenikającej się wzajemnie w zurbanizowanej strukturze miasta. Znaczna część terenów urbanizacyjnie i kompozycyjnie otwarta.

Ustala się generalną zasadę utrzymania występujących funkcji z możliwością uzupełnień i przekształceń zmierzających do:

- koncentracji funkcji na bazie wykształconych już zespołów funkcjonalnych,
- ograniczania uciążliwej działalności istniejących zakładów przemysłowych i działalności wytwórczej,

- eliminacji ruchu tranzytowego i ograniczenia ruchu transportu ciężkiego w śródmiejskiej części strefy.

Zasady zagospodarowania:

Działalność eksploatacyjna i modernizacyjna powinna zmierzać do:

- przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz porządkowania struktury zabudowy w oparciu o kompleksowe lub branżowe analizy i koncepcje przebudowy konkretnego terenu osiedla, zakładu, skweru, pasa drogowego itp.,
- ograniczania, w miarę możliwości restrukturyzacji/rewitalizacji, terenów przemysłu na rzecz usług i hadlu,
- zindywidualizowania wewnątrz wytworzonych przez zabudowę blokową,
- przebudowy (zindywidualizowania) formy architektonicznej zabudowy wpływającej niekorzystnie na północną i południową panoramę miasta
- powiększania udziału powierzchni aktywnej przyrodniczo w poszczególnych obszarach zabudowanych oraz zachowania zieleni już istniejącej.

5) Strefa „D” - o rozpoczętym procesie urbanizacji

Dominujące funkcje terenu:

Miasto Chełmno, w swoim dotychczasowym obszarze wyznaczonym uwarunkowaniami naturalnymi, posiada bardzo ograniczone możliwości dalszego rozwoju przestrzennego. Chełmno w zasadzie nie posiada obecnie większego terenu uzbrojonego w infrastrukturę techniczną, na którym zapoczątkowana została zabudowa i który byłby miejscem skoncentrowanego inwestowania w najbliższym okresie. Do strefy „D” zakwalifikowane zostały nieliczne i niewielkie fragmenty terenów stanowiące powiększenie istniejących osiedli, ciągów zabudowy i sfery gospodarczej. Najistotniejsze z nich to możliwość dalszej rozbudowy osiedla Piłsudskiego przy ul. Polnej w kierunku skarpy, a także rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Storczykową-Gorczyckiego oraz na północ od ulicy Podgórznej.

Zasady zagospodarowania:

Ustala się zasadę kontynuowania zabudowy terenów funkcją zapoczątkowaną.

Obszary otwarte:

6) Strefa „E” - tereny predysponowane do urbanizacji

W wyniku przeprowadzonych analiz wyodrębniono z obszarów otwartych tereny, które mogą być przeznaczane do sukcesywnej urbanizacji (zabudowy). Wyznaczone w sposób ogólny tereny:

- położone są generalnie na obrzeżach dzisiejszego zainwestowania,
- stanowią propozycję zabudowy wschodniej części terenu położonego w granicach administracyjnych miasta „odciętego” drogą krajową nr 1,
- sprzyjają tworzeniu nowych miejsc pracy w zapoczątkowanej dzielnicy przemysłowo-składowej przy drodze krajowej nr 1 oraz w zespole baz w rejonie miejskiej oczyszczalni ścieków.

Dominujące funkcje terenu:

Wszystkie tereny w obrębie strefy oznaczone zostały numerami od „E-1” do „E-20”. Każdemu z 20 wyodrębnionych terenów zaproponowana została funkcja wybrana lub wiodąca (część terenów podzielona została w celu zaproponowania w ich obrębie kilku funkcji).

Na terenach predysponowanych do urbanizacji wyróżniono 4 podstawowe rodzaje dominujących funkcji terenów:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznaczono tereny oznaczone numerami: „E-2”, „E-3” (część południowa), „E-9” (część południowa), „E-10”, „E-11”, „E-13”, „E-15” (część zachodnia), „E-16” i „E-18”, „E-19”, „E-20”;
- pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem działalności usługowej przeznaczono tereny oznaczone numerami: „E-1” (część środkowa i wschodnia), „E-3” (część północna), „E-6” (część południowa – wzdłuż ul. Podgórznej), „E-7” (część zachodnia), „E-14”, „E-15” (część wschodnia), „E-18” (część południowa);
- pod zabudowę usługowo-produkcyjną przeznaczono tereny oznaczone numerami: „E-4”, „E-6” (część wzdłuż drogi krajowej nr 1), „E-7” (część środkowa i zachodnia), „E-8”, „E-9” (część północna) i „E-12”;
- pod zabudowę usług turystyki przeznaczono tereny oznaczone numerami: „E-1” (część zachodnia), „E-17” (fizjograficznie wydzielona „półka” terenowa z szerokim otwarciem na południową panoramę miasta). Niezależnie, pod budownictwo pensjonatowe i inne formy działalności usługowej na rzecz turystyki i rekreacji, możliwe jest przeznaczenie terenów w zabudowie mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności usługowej.

W terenach wyznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się rozwój usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynek mieszkalny oraz realizację wolnostojących obiektów infrastruktury społecznej. Ponadto w obszarze E-19 dopuszcza się rozwój zabudowy wielorodzinnej.

W terenach wyznaczonych pod rozwój zabudowy usług turystyki dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej.

Zasady zagospodarowania:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - w obrębie terenów przyszłego zamieszkania wyróżniono przestrzennie dwa typy zabudowy:
 - o mieszkalnictwo jednorodzinne tradycyjne - osiedlowe na działkach o minimalnej powierzchni 500m² w obrębie terenów: „E-2”, „E-3”, „E-10”, „E-11”, „E-13”, „E-15”, „E-16” i „E-18” (część wschodnia tj. na wschód od ul. Górczyckiego), „E-19”, „E-20”. Zalecana zabudowa wolnostojąca i bliźniacza o wysokości maksymalnej do 3 kondygnacji nadziemnych (liczonej wraz z użytkową kondygnacją poddasza) – maksymalnie 11 m do kalenicy. Zabudowa z dachami dwu- lub czterospadowymi o maksymalnym kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych 45°, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki. Generalnie na poszczególnych działkach dopuszcza się parterową zabudowę gospodarczo-garażową z zaleceniem zestawiania jej w formy bliźniacze, na granicach działek. Należy dążyć do wykształcenia jednorodzinno-architektonicznego charakteru poszczególnych osiedli. Warunkiem zabudowy jest

budowa systemów gospodarki ściekowej. Co najmniej 50% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;

- mieszkalnictwo jednorodzinne o charakterze willowym, rezydencjalnym w obrębie terenów: „E-9”, „E-18” (część zachodnia, tj. na zachód od ul. Gorceyckiego). Zalecana zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11 m do kalenicy o wyszukanej, indywidualnej formie architektonicznej, bliskiej jednak tradycji polskiego budownictwa. Minimalna powierzchnia działki 1500m². Zabudowa z dachami dwu- lub czterospadowymi o maksymalnym kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych 45°, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki. Co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo. Zaleca się wprowadzenie obowiązku zagospodarowywania działek ozdobnymi gatunkami drzew i krzewów oraz narzucenie dyskretnego, indywidualnego charakteru ogrodzeń. Dla zabudowy willowej dopuszcza się czasowe rozwiązania indywidualnej gospodarki ściekowej;
- **zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem działalności usługowej** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem realizacji usług jako wolnostojących i wbudowanych w budynek mieszkalny. Dopuszcza się jedynie realizację usług nieuciążliwych. Zaleca się minimalną powierzchnię działki 1000m² i zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 1 m do kalenicy, z symetrycznymi dachami dwu lub czterospadowymi, o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 45°
- **zabudowa usługowo-produkcyjna** - lokalizacja nowych zespołów zabudowy (przemysłowej, magazynowej, wytwórczej itp.) związanej z tworzeniem nowych miejsc pracy skoncentrowana została w części wschodniej miasta.
 - Teren „E-4” w części położonej w strefie uciążliwego oddziaływania oczyszczalni przeznaczony jest pod rozwój nie związanej z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem żywności,
 - Na terenach „E-6”, „E-8”, „E-9” i „E-12” ustala się dalszą możliwość rozbudowy istniejącego zespołu przemysłowego przy drodze krajowej nr 1.

Dla zabudowy usługowo-produkcyjnej wprowadza się obowiązek egzekwowania estetycznych, nowoczesnych form zabudowy zespołów przemysłowych miasta, pełnego, wyprzedzającego uzbrojenia terenów przemysłowych. Wyklucza się lokalizację obiektów mogących spowodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

- **zabudowa usług turystyki** - Zaleca się zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 13 m do kalenicy, z symetrycznymi dachami dwu lub czterospadowymi, o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 45°. Dopuszcza się realizację obiektów sportowych. Dopuszcza się realizację zabudowy jako funkcji uzupełniającej.

7) Strefa „F” - tereny ekologiczne

Dominujące funkcje terenu:

Tereny otwarte, które ze względu na zróżnicowane funkcje zostały przyporządkowane do pięciu kategorii:

F1 - tereny predysponowane dla rekreacji i wypoczynku oraz obsługi ruchu turystycznego (tereny zieleni, tereny usług sportu, tereny ogrodów działkowych, tereny usług turystyki);

F2 – tereny wskazane do zalesień i zadrzewień;

F3 – tereny leśne o funkcji ochronnej;

F4 – tereny cmentarzy;

F5 – tereny ekstensywnych użytków rolnych.

Zasady zagospodarowania:

Zasady kształtowania i ochrony terenów w obrębie strefy określone zostały w rozdziale II.2. „Kierunków...”. Ponadto, dla wyróżnionych terenów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów F1, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na 85%, dopuszcza się realizację zabudowy związanej z dominującą funkcją rekreacyjno-wypoczynkową a także związaną z usługami gastronomii i kultury;
- dla terenów F2 i F3 nie dopuszcza się zabudowy;
- dla terenów F5 adaptuje się istniejącą zabudowę i jednocześnie wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy, preferuje się użytkowanie terenów jako trwałych użytków zielonych.

8) Strefa „G” - rolnicza przestrzeń produkcyjna

Dominujące funkcje terenu:

- Tereny o funkcji produkcji rolnej są skoncentrowane na południowych obrzeżach miasta.

Zasady zagospodarowania:

Na terenach rolnych dopuszczono zabudowę związaną z rolnictwem (np. zagrody rolnicze) wzdłuż istniejących utwardzonych dróg publicznych, przeznaczając na ten cel pas terenu o szerokości około 70 m od linii rozgraniczającej drogi.

II.5 Kierunki rozwoju komunikacji

II.5.1 Kierunki rozwoju komunikacji

Zadaniem niniejszego „Studium ...” w zakresie studiów komunikacyjnych jest dostarczenie przesłanek do kształtowania koncepcji rozbudowy układu, który umożliwi realizację założonych celów rozwoju miasta.

Analizę systemu komunikacyjnego dla miasta Chełmna oparto na rozpoznaniu diagnozy ruchu w stanie istniejącym uwzględniającym obciążenie sieci ruchem i pełne rozpoznanie potrzeb komunikacyjnych. Analizę komunikacyjną prowadzono w ścisłym powiązaniu z zespołem programującym zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, z uwzględnieniem optymalnego rozmieszczenia generatorów ruchu uwzględniających: miejsce zamieszkania pracy, usług i wypoczynku - określenie kierunków rozwoju układu komunikacyjnego wymaga określenia hierarchii możliwości przy przyjęciu istotnych dla jej funkcjonowania, indywidualnych kryteriów oceny. Szczególne uwarunkowania rozwoju w mieście Chełmno zależą od uznanych priorytetów i uciążliwości rodzajów ruchu w obszarze. Dotyczy to m.in.:

- eliminacji ruchu tranzytowego z Zespołu Staromiejskiego poprzez budowę obwodnic,
- niedrożności skrzyżowań,
- modernizacji istniejącego układu miejskiego,
- lokalizacji strategicznych zespołów parkingowych.

Najważniejsze środki realizacji celów rozwojowych związane ze skalą planistyczną to:

- 1) Oddziaływanie na ruchliwość mieszkańców, wybór celów podróży i środka przewozowego,
- 2) Wykorzystanie w optymalny sposób stanu istniejącego,
- 3) Uruchomienie i zapewnienie zadowalającego standardu obsługi komunikacją zbiorową,
- 4) Strefowanie dostępności samochodu w różnych obszarach miasta,
- 5) Strefowanie rozwoju sieci ulic i parkingów,
- 6) Zapewnienie spójności lokalnego, regionalnego i krajowego systemu transportowego poprzez system powiązań komunikacyjnych z:
 - projektowaną autostradą A-1 z węzłami:
 - „Lisewo” drogą krajową nr 1 do Stolna a następnie drogą wojewódzką nr 548 w kierunku Wąbrzeźna,
 - „Grudziądz” drogą powiatową do Mniszka,
 - „Nowe Marzy” drogą krajową nr 1, obwodnicą „Świecie” i dalej drogą krajową nr 1,
 - węzłem komunikacyjnym „Świecie” korelującym ruch w kierunkach:
 - do Gdańska - droga krajowa nr 1 i docelowo autostrada A-1,
 - do Bydgoszczy - droga krajowa nr 5,
 - do Chojnic (Tucholi) - droga wojewódzka nr 240,
 - projektowaną, poza granicami miasta, południową obwodnicą miasta Chełmna,
 - linią kolejową relacji Bydgoszcz-Gdańsk.

7) Poprawa funkcjonowania systemu komunikacyjnego w mieście poprzez:

- wyeliminowanie pojazdów kontenerowych i ciężkiego transportu z ulic Zespołu Staromiejskiego,
- rozbudowę układu drogowego w północnej części miasta mającej istotne znaczenie w systemie północno-zachodnich powiązań komunikacyjnych miasta, w tym ochrony Zespołu Staromiejskiego, a także stwarzającej szansę ekspozycji i rozwoju dla terenów budownictwa mieszkaniowego („Wikliny”, „Rybaki”, nowoprojektowana zabudowa w kierunku jeziora),
- realizację koncepcji projektowej przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego wschodniej części miasta związanej z wykorzystaniem terenów kolejowych zmodyfikowanej o dodatkową realizację centralnego parkingu dla autokarów wycieczkowych,
- modernizację istniejących ulic i dróg poprzez przystosowanie ich do wymogów normatywnych uwzględniających: szerokości, chodniki, pobocza, zatoki autobusowe, ścieżki rowerowe itp.,
- rozwój układu dróg lokalnych obsługujących zabudowę istniejącą i planowaną
- budowę systemową układu ścieżek rowerowych uwzględniającą system powiązań transeuropejskich ścieżek rowerowych z siecią krajową, jako:
 - wyodrębnionych ciągów ruchu w liniach rozgraniczających wybranych ulic,
 - ciągów rekreacyjnych w terenach otwartych (np. wzdłuż Strugi Browiny),
- budowę pełnego skrzyżowania „Grubno” w miejscu dzisiejszego zjazdu z drogi krajowej nr 1 do miasta,
- dążenie do budowy w perspektywie bezkolizyjnego przecięcia projektowanej drogi (od północnej strony zakładu „HF Helvetia ” z drogą krajową, która:
 - stanowiłaby sprawne połączenie istniejącej i projektowanej zabudowy miasta, rozciętej drogą krajową nr 1,
 - umożliwiłaby bezkolizyjne skrzyżowanie międzynarodowych ścieżek rowerowych z drogą krajową (po korekcie przebiegu trasy rowerowej),
- kompleksowe dostosowanie układu komunikacyjnego miasta dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- udoskonalanie miejskiej komunikacji zbiorowej,
- dbanie o odpowiednią przepustowość i sterowanie ruchem z zasadami i wymogami inżynierii ruchu drogowego.
- tworzenie stref ruchu uspokojonego z ograniczaniem prędkości do 30 km/h i wyposażaniem dróg w techniczne środki uspokajania ruchu.

Istotny wpływ na osiągnięcie odpowiedniego poziomu warunków życia w mieście, w tym także na powstanie wewnątrzmijskich stref usługowych, ma również odpowiednie ukształtowanie sieci ruchu drogowego. Należyte określenie zasad ruchu drogowego przebiegającego przez Chełmno oraz łączącego poszczególne jego części może być czynnikiem ułatwiającym rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy. Niewłaściwe uregulowanie ruchu grozi natomiast narastaniem konfliktów pomiędzy transportem, a innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego i funkcjami miejskimi.

W szczególności zatem należy podjąć próbę określenia:

- zasad wyeliminowania ruchu tranzytowego przez miasto,
- układu dróg jednokierunkowych,
- zasad ograniczenia ruchu w centrum miasta,
- oznakowania poziomego dróg i ulic,

- systemu sterowania ruchem drogowym.

W Studium postuluje się przyjęcie następujących minimalnych wymagań miejsc parkingowych i postojowych:

- dla terenów zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 mieszkanie;
- dla terenów zabudowy rezydencjalnej – 2 miejsca parkingowe lub postojowe na 1 mieszkanie;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 mieszkanie;
- dla usług handlu – 1 miejsce postojowe lub parkingowe dla 20 m² powierzchni użytkowej w strefach C, D i E oraz 1 miejsce postojowe lub parkingowe dla 50 m² w strefach A i B;
- dla usług gastronomii – 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 4 miejsca konsumenckie w strefach C, D i E oraz 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 15 miejsc konsumenckich w strefach A i B;
- dla terenów usługowo-produkcyjnych – 30 miejsc postojowych lub parkingowych na 100 zatrudnionych;
- dla terenów usług turystyki – 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 4 miejsca noclegowe;
- dla usług publicznych i administracji – 7 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dopuszcza się dla tych funkcji ujmowanie w bilansie miejsc postojowych, także miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych położonych w sąsiedztwie.

Jednocześnie dla stref A i B dopuszcza się w studium zmniejszenie ww. wskaźników.

II.6 Kierunki rozwoju sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

II.6.1 Zaopatrzenie w wodę

Mpzp z 2006r. ustalił jako podstawowe źródło zaopatrzenia miasta w wodę ujęcie wodociągu komunalnego w rejonie osiedla Rybaki, dalej poprzez stację uzdatniania wody i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze miasta.

W okresie perspektywy nastąpi dalszy rozwój sieci wodociągowej, w stopniu zapewniającym dostęp do dobrej jakości wody dla wszystkich mieszkańców miasta.

Nie przewiduje się budowy nowych ujęć wody. Problemy ilościowe rozwiązywane będą poprzez sukcesywne zagospodarowanie kolejnych studni ujęcia komunalnego, a problemy jakościowe poprzez modernizację i rozbudowę stacji uzdatniania wody przy ul. Kilińskiego w Chełmnie. Z uwagi na zróżnicowaną topografię terenu miasta Chełmna funkcjonują 2 (dwie) strefy ciśnień oznaczone na rysunku. Obecny układ dwu stref ciśnień będzie utrzymany również w rozwiązaniach kierunkowych rozwoju miasta.

Jako uzupełnienie systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę mpzp z 2006r. dopuścił przejściowo lub docelowo:

- 1) ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych,
- 2) własne źródła wody w zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności.

W *Strategii Rozwoju Miasta Chełmna* przyjęto modernizację ujęcia wody i stacji „Rybaki” w latach 2007-2009 oraz wykonanie sieci wodociągowej w ulicach Łunawskiej, Podgórznej, Wiklinowej, Przemysłowej, Magazynowej oraz na osiedlach mieszkaniowych Uść, Wybudowanie (CPN) do roku 2008.

Dla potrzeb inwestycyjnych gminy został opracowany „*Program Ogólny Rozwoju Wodociągów miasta Chełmna*”. W dokumencie tym planuje się dalszą rozbudowę wodociągów dostosowaną do potrzeb rozwojowych miasta. Pierwszy wariant przewiduje zaspokojenie potrzeb ok. 26.100 mieszkańców, drugi zaś aż 31.000 mieszkańców. W niniejszym Studium przyjmuje się wielkość miasta na 25.000 mieszkańców. Wydajność urządzeń źródłowych i przyjęty program inwestycyjny zabezpieczą w pełni potrzeby kierunkowe miasta.

Sprawdzające obliczenia zapotrzebowania wody sporządzono w oparciu o następujące wskaźniki planistyczne:

na cele bytowo-gospodarcze	150 l/M,d
na cele użyteczności publicznej	15
przemysł drobny, usługi	15
utrzymanie zieleni, ulic	10
woda ppoż. oraz straty na sieci	10
<hr/>	<hr/>
razem	200

Na podstawie w/w wskaźnika $q = 200$ l/M,d obliczono zapotrzebowanie wody dla miasta (bez przemysłu, który korzysta z własnych wodociągów) – tabela poniżej.

Tabela 24 Bilans zapotrzebowania na wodę

Liczba mieszkańców	Obliczeniowe zapotrzebowanie wody*				
	projekcja 2025r.	Qśrd	Qmaxd	Qmaxh	
		m ³ /d	m ³ /d	m ³ /h	l/s
25 000	5 000	6 500	430	120	

* przyjęto współczynniki nierównomierności $N_d=1,3$, $N_g=1,6$

Istniejące oraz planowane podstawowe urządzenia źródłowe i przesyłowe wodociągów miejskich pokazano na rysunku.

II.6.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Mpzp z 2006r. ustalił, że podstawowym miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia ścieków sanitarnych przy ul. Nad Groblą położona w północno-wschodniej części miasta Chełmna. Odprowadzanie ścieków będzie możliwe poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków od wszystkich mieszkańców miasta. Oczyszczalnia miejska gwarantuje oczyszczanie ścieków w wymaganym prawem zakresie i dysponuje – przewidzianą przy jej budowie – znaczną rezerwą przepustowości. W przyszłości może świadczyć usługi oczyszczania dla miejscowości podmiejskich. (Nowe Dobra, Górne Wymiary, Podwiesk, Brzozowo).

Mpzp z 2006r. dopuścił dla terenów o zabudowie rozproszonej (przy korzystnych warunkach gruntowo – wodnych) budowę indywidualnych i lokalnych oczyszczalni mechaniczno – biologicznych, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu na warunkach rozporządzenia o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w pozostałych przypadkach plan ustalił gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowe wywożenie do punktu zlewnego przy komunalnej oczyszczalni ścieków.

Wskaźniki jednostkowe dla ścieków sanitarnych przyjęto jak dla wody pitnej i zużywanej na cele gospodarcze, tj. 200 l/M,d.

Obliczeniowa ilość ścieków sanitarnych w mieście jest równa ilości zużywanej wody, przy czym miarodajne dla wymiarowania oczyszczalni są wielkości Qśrd. W mieście ilość powstających ścieków sanitarnych w okresie kierunkowym wyniesie 5000m³/d.

Zapewnienie odbioru ścieków z istniejącej zabudowy istniejącego a zwłaszcza planowanego budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego wymaga budowy nowych odcinków sieci w układzie grawitacyjno-pompowym. Plany inwestycyjne niezbędne dla rozwoju miasta uwzględniają zadania zmierzające do sukcesywnego uregulowania gospodarki wodno-ściekowej poprzez budowę dalszych ciągów kanalizacyjnych. Realizowany jest I etap inwestycji zakładający skanalizowanie osiedli mieszkaniowych do poziomu 95%. W kolejnym etapie planuje się objąć kanalizacją 99% powierzchni miasta.

Istniejące oraz planowane podstawowe kanały miejskie, centralną pompownię ścieków i miejską oczyszczalnię ścieków pokazano na rysunku.

II.6.3 Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Zakłada się ogólnie, że stan zabezpieczenia i utrzymania korpusu wału przeciwpowodziowego wraz z budowlami na międzywale zgodnie ze „studium badań stanu technicznego i bezpieczeństwa wału przeciwpowodziowego Wiejskiej i Podmiejskiej Niziny Chełmińskiej” opracowanymi przez Biuro Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej

Rolnictwa „BIPROMEL” w Warszawie w 1996 r. nie budzi większych zastrzeżeń, odpowiada normom i nie stwarza większego zagrożenia dla trwałości i stabilności obwałowania.

Mimo stwierdzonego ogólnego dobrego stanu technicznego wału wymagane jest jednak podjęcie prac modernizacyjnych, a w szczególności w tych miejscach gdzie wyniesienie niekiedy korony wału ponad wodę jest zbyt małe.

Istnieje potrzeba opracowania projektu modernizacji układu dróg przywałowych, a w szczególności na terenie Podmiejskiej Niziny Chełmińskiej. Drogi te są w złym stanie technicznym i mogą utrudniać dojazd w czasie prowadzenia akcji powodziowych m.in. dojazd do pompowni wałowej.

II.6.4 Retencjonowanie wód powierzchniowych

Z opracowania Biura Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej Rolnictwa w Warszawie w 1994 roku wynika, że miasto Chełmno nie cierpi na brak wody powierzchniowej, a w szczególności na terenie dolnej terasy pradoliny Wisły objętej działaniem systemu wodnego Wiejskiej i Podmiejskiej Niziny Chełmińskiej, a wręcz przeciwnie, w pewnych okresach istnieje jej nadmiar. W związku z powyższym nie przewiduje się na tym terenie budowy zbiorników małej retencji.

II.6.5 Ucieplwienie

Na terenie Chełmna nie można jednoznacznie wskazać obszarów zasilanych przez system gazowy bądź zaopatrywany w ciepło wyłącznie z osiedlowych sieci ciepłowniczych. Tereny budownictwa wielorodzinnego są niemal równomiernie pokryte siecią gazową i ciepłowniczą, w związku z tym centralne rejony miasta są i będą obszarem konkurencji między operatorami sieci gazowej i ciepłowniczej. W dzielnicach gdzie dominuje zabudowa niska jednorodzinna używany będzie głównie gaz przewodowy. Sieć ciepłownicza pozostanie podstawowym źródłem ciepła na osiedlach mieszkaniowych Kopernika, Raszei, części os. Skłodowskiej.

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy nowych zbiorowych sieci ciepłowniczych. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z 2006r. ustalił zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi, tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, energią elektryczną lub innymi (drewno, słoma, pochodne).

Prognozę zapotrzebowania mocy i energii cieplnej na okres kierunkowy przyjęto według trzech scenariuszy zarysowanych w *Projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmna z 2006r.*

Wskaźnik zużycia energii na ogrzewanie przyjęto – 500 MJ/m²/rok a zużycie energii na ciepłą wodę – 170 MJ/m²/rok.

Obliczenia przeprowadzono w 3 wariantach, tj. scenariuszach:

Scenariusz I – tempo przyrostu liczby nowych mieszkań będzie na poziomie połowy aktualnego rocznego przyrostu;

Scenariusz II – zostanie zachowane aktualne tempo przyrostu liczby nowych mieszkań;

Scenariusz III – wzrośnie tempo przyrostu liczby nowych mieszkań.

Dodatkowo przyjęto szacunkowy wskaźnik zmniejszenia zapotrzebowania – w stosunku do roku 2005 – na ciepło w wyniku termomodernizacji budynków mieszkalnych: 10% do roku 2010, 15% do roku 2015, 20% do roku 2020 oraz 25% do roku 2025.

Tabela 25 SCENARIUSZ I – wzrostu zapotrzebowania na ciepło

#	Przyrost wynikający ze zwiększenia liczby budynków				Zmniejszenie wynikające z termomodernizacji				Suma (stan obecny + przyrosty)			
	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
Moc (MW)	0,4	0,9	1,3	1,8	-3,2	-4,9	-6,5	-8,2	61,4	60,2	59,2	57,8
Energia (TJ)	5,0	10,0	15,1	20,1	-24,3	-36,5	-48,6	-60,8	445,5	438,3	431,3	424,1

Tabela 26 SCENARIUSZ II – wzrostu zapotrzebowania na ciepło

#	Przyrost wynikający ze zwiększenia liczby budynków				Zmniejszenie wynikające z termomodernizacji				Suma (stan obecny + przyrosty)			
	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
Moc (MW)	0,9	1,8	2,7	3,6	-3,2	-4,9	-6,5	-8,2	61,9	61,1	60,4	59,6
Energia (TJ)	10,0	20,1	30,1	36,0	-24,3	-36,5	-48,6	-60,8	450,5	448,4	446,3	440,0

Tabela 27 SCENARIUSZ II – wzrostu zapotrzebowania na ciepło

#	Przyrost wynikający ze zwiększenia liczby budynków				Zmniejszenie wynikające z termomodernizacji				Suma (stan obecny + przyrosty)			
	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
Moc (MW)	1,3	2,6	3,9	5,2	-3,2	-4,9	-6,5	-8,2	62,3	61,9	61,6	61,2
Energia (TJ)	14,4	28,8	43,2	57,6	-24,3	-36,5	-48,6	-60,8	454,9	457,1	459,4	461,6

Z uwagi na ochronę środowiska, za *Projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmna z 2006r.*, proponuje się w Studium przeprowadzenie wszystkich inwestycji z zakresu modernizacji systemów ciepłowniczych w oparciu o nowe rozwiązania technologiczne, ograniczające zanieczyszczenia pochodzące ze spalania poszczególnych mediów grzewczych. Racjonalizacja systemów ogrzewania przeprowadzana łącznie z działaniami termomodernizacyjnymi przyczyni się do poprawy warunków cieplnych, a tym samym pozwoli ograniczyć ilość spalane go paliwa (tzw. efekt oszczędnościowy). Przed przystąpieniem do kompleksowych inwestycji w zakresie termomodernizacji warto przeprowadzić „audyt energetyczny”, który pozwoli prawidłowo zweryfikować potrzeby cieplne budynku oraz ułatwi dobór optymalnych rozwiązań technicznych.

II.6.6 Gazyfikacja przewodowa

W obowiązujących planach inwestycyjnych Pomorskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy ujęte jest zadanie budowy gazociągu wysokoprężnego Dn300mm, który od nowej magistrali gazowej Dn500mm w pobliżu miasta Chełmży poprzez Chełmno, Świecie poprowadzony będzie do miasta Mroczy. Gazociąg ten zwiększy bezpieczeństwo dostaw gazu dla miasta Chełmna w okresie perspektywy i kierunku ale głównie będzie miał funkcję tranzytową o znaczeniu krajowym.

Miasto Chełmno posiada aktualny *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmno*. Nie przewiduje się w nim ograniczeń w dostawie gazu w przyszłości. Istniejący system zasilania w gaz ziemny jest zdolny sprostać zwiększonemu zapotrzebowaniu. Według informacji uzyskanych u operatora sieci gazowej sieć gazowa na terenie miasta nie posiada dużych rezerw przepustowości, ale w miarę zwiększonego poboru istnieją techniczne możliwości rozbudowy tych urządzeń.

Do sprawdzającego obliczenia zapotrzebowania gazu dla Chełmna przyjęto wskaźniki jednostkowe zapotrzebowania gazu zużywanego na cele bytowo gospodarcze i grzewcze, jak niżej:

dla przygotowania posiłków	– 0,03nm ³ /M,h
dla podgrzewania wody użytkowej	– 0,077nm ³ /M,h
dla ogrzewania pomieszczeń	– 0,5nm ³ /M,h
łącznie:	0,607nm ³ /M,h

Obliczenia przeprowadzono dla dwu wariantów.

Tabela 28 Szacunkowe zapotrzebowanie na gaz ziemny do 2025 – miasto Chełmno:

Wariant	do roku 2010	do roku 2015	do roku 2020	do roku 2025
Podstawowy	11 380 tys.m ³	12 625 tys.m ³	14 070 tys.m ³	15 690 tys.m ³
Efektywnościowy	11 380 tys.m ³	12 540 tys.m ³	13 790 tys.m ³	15 170 tys.m ³

Tabela powyższa ilustruje maksymalną ilość gazu, jaka może być zapotrzebowana przez ludność przy jego powszechnym zastosowaniu w mieście.

Ilość gazu ziemnego niezbędna dla ludności w okresie kierunkowym wyniesie ok.15.000 tys.m³ rocznie. Dane te nie obejmują zapotrzebowania gazu przez przemysł. Dla odbiorców przemysłowych możliwość zaopatrzenia w gaz musi być każdorazowo potwierdzona przez właściwego dostawcę obecnie przez Pomorską Spółkę Gazownictwa.

W *Strategii Rozwoju Miasta Chełmna* przyjęto wykonanie sieci gazowej w ulicach Łunawskiej, Wiklinowej, Nad Groblą, Przemysłowej, Magazynowej oraz na osiedlach mieszkaniowych Wybudowanie (CPN), Działki Miejskie, Dworzyska, Rybaki i Uśc do roku 2013.

Istniejące oraz planowane podstawowe urządzenia źródłowe i przesyłowe gazu pokazano na rysunku.

II.6.7 Energetyka

Miasto Chełmno zaopatrywane będzie, jak obecnie, w energię elektryczną z systemu sieci 110kV poprzez zlokalizowaną na wschodnich peryferiach stację transformatorową 110/15kV „Chełmno” (GPZ). Jest to stacja dwusekcyjna zasilana dwukierunkowo po stronie 110kV linią relacji GPZ Węgrowo k/Grudziądz – Chełmno oraz linią relacji Świecie – Chełmno. Główny Punkt Zasilający „Chełmno” wyposażony jest w dwa transformatory o mocy nominalnej 16MVA każdy, co całkowicie zabezpiecza potrzeby miasta oraz gmin w jego otoczeniu.

Prognozę zapotrzebowania energii elektrycznej na okres kierunkowy przyjęto według *Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmna z 2006r.*

Przeciętne zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych Chełmna w 2004 roku przez statystycznego mieszkańca kształtowało się na poziomie 658,2kWh i w nieznacznym stopniu przekraczało uśredniony wskaźnik dla powiatu chełmińskiego wynoszący 642,4kWh. Zapotrzebowanie na energię elektryczną konsumowaną przez zakłady produkcyjne tzw. „wielki odbiór” stanowiło blisko 35% wielkości całkowitego rocznego zapotrzebowania.

Przyjęto, że rozwój miasta w zakresie gospodarczym będzie się odbywał zgodnie ze wskaźnikami rozwoju makroekonomicznego całego kraju.

Prognozy dotyczące zużycia energii elektrycznej w Polsce (według „Polityki energetycznej Polski do 2025 roku”) wskazują, że zapotrzebowanie na energię elektryczną (w stosunku do roku bazowego 2003) wzrastać będzie w średniorocznym tempie zbliżonym do 3%, przy czym we wszystkich czterech rozpatrywanych wariantach przyrosty będą relatywnie niższe w pierwszym okresie 10-letnim.

Przewidywane zapotrzebowanie energii elektrycznej dla Chełmna, w zależności od przyjętego wariantu rozwoju, przedstawiono w tabeli i na wykresach (rok 2005 to rok bazowy).

Tabela 29 Zapotrzebowanie energii elektrycznej dla Chełmna

2005	Wariant	2010	2015	2020	2025
(MWh)	#	(MWh)	(MWh)	(MWh)	(MWh)
32 831	Traktatowy	37 931	43 030	50 810	61 520
32 831	Pods. Węglowy	37 931	43 030	50 680	61 390
32 831	Pods. Gazowy	37 931	42 990	50 235	60 786
32 831	Efektywnościowy	37 198	41 437	49 980	56 930

GPZ Chełmno posiada wystarczające rezerwy mocy i na najbliższe lata pozostanie podstawowym źródłem zasilania sieci elektroenergetycznej miasta. Według informacji Zakładu Energetycznego, istnieje ponadto możliwość zasilania rezerwowego, dla poszczególnych grup odbiorców w mieście za pomocą linii 15kV wyprowadzonych z GPZ-tów Rządź, Lisewo i Unisław.

W *Strategii Rozwoju Miasta Chełmna* przyjęto jako najpilniejsze wykonanie rozbudowy sieci energetycznej na os. mieszkaniowym Uśc i na os. domków jednorodzinnych Nad Browiną do roku 2013.

Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmna z 2006r. ustalił, że istnieje możliwość zasilania w energię rozbudowywanych części miasta, do co najmniej 2020 roku, bez konieczności rozbudowy istniejącej sieci 110kV oraz GPZ-tów.

Jedynie nowe inwestycje elektroenergetyczne zgłoszone przez operatora sieci elektroenergetycznej do Studium to modernizacja istniejących i budowa nowych urządzeń na sieci SN i nn. W sieciach SN możliwe jest zwiększenie dostawy mocy, np. do celów grzewczych, poprzez wykorzystanie tzw. „rezerwy ukrytej”. W przypadku niektórych stacji 15/0,4kV może się to wiązać z koniecznością wymiany niektórych transformatorów na jednostki odpowiednio większe łącznie z dostosowaniem sieci nn.

Istniejące oraz planowane podstawowe urządzenia źródłowe i przesyłowe pracujące na napięciu 110kV pokazano na rysunku. Urządzenia SN i nn nie znajdują zapisu w dyspozycjach przestrzennych Studium.

II.6.8 Telekomunikacja

Na okres kierunkowy przyjęto wskaźnik telefonizacji (gęstość telefoniczną) 350NN/1000M, co pozwala oszacować potrzeby w mieście na 8.750 łączy telefonicznych.

Rezerwa w sieci = 10%. Zapotrzebowanie na numery centralowe dla określonej wyżej liczby łączy wlicza się przy założeniu 15% rezerwy katalogowej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania centrali telefonicznej. Zatem zapotrzebowanie na numery centralowe wyniesie docelowo $9.625/0,85 = \text{ok.}11.300\text{NN}$.

Operatorzy telekomunikacyjni obecni w Chełmnie nie zgłosili do Studium żadnych zamierzeń inwestycyjnych. Można zatem przyjąć, że ograniczą się one do modernizacji istniejących i budowy nowych sieci przesyłowych i abonenckich. Urządzenia sieciowe telekomunikacji nie znajdują zapisu w dyspozycjach przestrzennych Studium.

Zapisy odnośnie polityk związanych z lokalizacją uciążliwych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej (maszty, stacje bazowe GSM i inne) znajdują się w innych rozdziałach.

II.6.9 Usuwanie odpadów

Gmina miejska Chełmno posiada *Plan gospodarki*, który jest podstawą do planowania inwestycji i organizacji służb komunalnych w przedmiotowym zakresie. Ponadto, na terenie Chełmna obowiązuje Uchwała Rady Miasta Chełmna Nr L/318/2006 z dnia 24 października 2006 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Chełmna.

W miarę rozwoju gospodarczego i wzrostu zamożności społeczeństwa, skład odpadów komunalnych będzie się zmieniał w czasie, zarówno pod względem ilości jak i składu morfologicznego. Również na skład morfologiczny powstających odpadów wpływ ma postawa proekologiczna ludności, czyli świadomy stosunek do problematyki środowiska i odpadów.

Uwzględniając powyższe prognozy oraz wskaźniki zmian poszczególnych frakcji w odpadach komunalnych w latach 2004-2013 w opracowanym w 2003 roku *Planie gospodarki odpadami* oszacowano ilości powstających odpadów komunalnych. Ilość prognozowanych odpadów komunalnych w Chełmnie w 2013 i 2025 roku z podziałem na poszczególne frakcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 30 Ilość prognozowanych odpadów komunalnych w Chełmnie

Nazwa strumienia (odpadu)	2013	2025*
Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	966	1000
Odpady zielone	155	160
Papier i tektura (nieopakowaniowe)	317	330
Opakowania z papieru i tektury	579	600
Opakowania wielomateriałowe	63	70
Tworzywa sztuczne (nieopakowaniowe)	493	500
Opakowania z tworzyw sztucznych	190	200
Tekstylia	136	150
Szkło (nieopakowaniowe)	19	20
Opakowania ze szkła	383	400
Metale	135	150
Opakowania z blachy stalowej	58	60
Opakowania z aluminium	17	20
Odpady mineralne	161	170
Drobna frakcja popiołowa	363	300
Odpady wielkogabarytowe	233	250
Odpady budowlane	782	800
Odpady niebezpieczne	33	40
Ogółem	5080	5220

*aproxymacja dokonana dla potrzeb Studium

Studium podtrzymuje ustalenia PGO z 2004 roku i mpzp z 2006 roku odnoszące się do gospodarki odpadami. I tak, w okresie kierunkowym:

1. Powstanie Zakład Zagospodarowania Odpadów w Osnowie wyposażony w linie do segregacji odpadów lub tylko w urządzenia do doczyszczania surowców wtórnych ze zbiórki selektywnej, urządzenia do konfekcjonowania surowców, instalację do zagospodarowania odpadów organicznych, tymczasowe pomieszczenia do magazynowania odpadów niebezpiecznych, składowisko odpadów resztkowych. O przyjętej technologii zadecydują przyszli inwestorzy.
2. Na obszarze miasta odbywać się będzie selektywna zbiórka. Sposób zbiórki odpadów uzależniony będzie od przyjętej w ZZO technologii.
3. Prowadzone będą bardzo intensywne działania informacyjno edukacyjne mające na celu zachęcanie mieszkańców do zagospodarowywania odpadów organicznych we własnym zakresie (kompostowanie przydomowe, itp.).
4. Utrzymana zostanie przez gminę kontrola nad zakładem przetwarzania odpadów, co jest istotne z punktu widzenia rozwoju racjonalnej gospodarki odpadami i daje możliwość dofinansowania deficytowych działalności z zysków z działalności opłacalnej (np. dofinansowanie selektywnej zbiórki).
5. Zebrane selektywnie odpady komunalne (odpady organiczne, surowce wtórne) poddawane będą w pierwszej kolejności procesowi odzysku (materiałów lub energii). Pozostałe odpady oraz odpady z procesów przetwarzania odpadów zebranych selektywnie, deponowane będą na składowiskach.

II.6.10 Ustalenia i wytyczne do planów miejscowych

Aspekty obronne.

Ustala się konieczność przestrzegania n/w aspektów obronnych w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Aspekty obronne w zakresie gospodarki wodnej:

- zabezpieczenie warunków do awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,
- adaptacja nieeksploatowanych istniejących studni publicznych, które mogą być wykorzystywane na studnie awaryjne do zaopatrywania ludności w wodę w warunkach specjalnych,
- dla nowo projektowanych osiedli na terenach miasta przewidywanie budowy awaryjnych ujęć wody, przyjmując normę zużycia wody 7,5 litra na osobę (odległość studni nie może przekroczyć 800m),
- ograniczenie do bezwzględnego minimum wykorzystania wód głębinowych w przemyśle w celu zachowania ich jako rezerwy wody pitnej w wypadku awarii,
- wypracowanie systemów magazynowania i przerzutów wody dla wyrównania lokalnych deficytów, a także zastępowania wód skażonych wodą zdatną do picia.

Aspekty obronne w zakresie łączności:

- sukcesywne wymienianie linii napowietrznych na kablowe,
- zapewnienie obiektom łączności zasilania w energię elektryczną z dwóch niezależnych źródeł,
- równoległe rozwijanie łączności przewodowej,
- utrzymywanie istniejących na terenie miasta elementów radiowego systemów alarmowania,
- uodpornianie urządzeń i obiektów łączności na działanie impulsu elektromagnetycznego.

Aspekty obronne w zakresie energetyki:

- promowanie budowy lokalnych i indywidualnych źródeł energii elektrycznej,
- utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych (gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
- przy modernizacji oraz budowie oświetlenia zewnętrznego obiektów oraz ulic uwzględnianie wymogów jego zaciemniania i wygaszania.

Zaopatrzenie w wodę.

1. W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w wodę kwalifikuje się całe miasto,
2. W mieście udział ludności korzystającej z wodociągu przyjmuje się w wysokości 100%,
3. Zaopatrzenie odbiorców na terenie miasta w wodę realizowane będzie w warunkach pracy normalnej z ujęcia wodociągu komunalnego w rejonie osiedla Rybaki, dalej poprzez stację uzdatniania wody i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze miasta,
4. Utrzymuje się układ dwu stref ciśnień zasilania w wodę,
5. Ustala się:
 - Modernizację ujęcia wody i stacji „Rybaki”
 - Budowę sieci wodociągowej w ulicach Łunawskiej, Podgórznej, Wiklinowej, Przemysłowej, Magazynowej oraz na osiedlach mieszkaniowych Uśc, Wybudowanie (CPN)

Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków oraz odprowadzenie wód deszczowych.

Teren całego miasta winien być skanalizowany. Odprowadzenie nieczystości do bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne winno być dopuszczalne jedynie na okres czasowy (do chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej) lub na stałe na terenach, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy kanalizacji zbiorczych.

1. W Studium do zbiorowego skanalizowania kwalifikuje się całe miasto,
2. W mieście udział ludności korzystającej z kanalizacji zbiorczej przyjmuje się w wysokości 99%,
3. Ustala się:
 - Budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej w ulicach Osnowskiej, Toruńskiej, Ogrodowej do ul. Chabrowej, Przemysłowej, Magazynowej oraz na osiedlach mieszkaniowych Wybudowanie (CPN), Działki Miejskie, Dworzyska, Nad Browiną, Kwiatowa, Uśc
 - Budowę kanalizacji deszczowej zakończonej separatorami zanieczyszczeń w ul. Wiklinowej, Podgórznej, na osiedlach Działki Miejskie, Uśc i Dworzyska

Zaopatrzenie w ciepło.

1. Ustala się rozbudowę układu ciepłowniczego na terenie miasta według obowiązującego *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Chełmna z 2006r.*
2. Ustala się pełną modernizację osiedlowych sieci ciepłych wraz z węzłami cieplnymi w kierunku pełnej regulacji przepływu i ciśnienia dyspozycyjnego, co pozwoli na:
 - zmniejszenie strat ciepła,
 - zwiększenie wykorzystania istniejącej mocy znamionowej kotłowni osiedlowych,
 - wprowadzenie indywidualnego rozliczania ciepła dla każdego budynku.

3. Ustala się preferencje dla ekologicznych lub odnawialnych źródeł i nośników energii (gaz przewodowy, gaz płynny, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, ogniwa słoneczne, pompy ciepłe, drewno, słoma, pochodne).

Zaopatrzenie w gaz.

1. W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w gaz ziemny przewodowy kwalifikuje się całe miasto,
2. W mieście udział ludności korzystającej z gazu przewodowego przyjmuje się w wysokości 95%,
3. Dla terenów, gdzie ze względów technicznych oraz ekonomicznych brak jest uzasadnienia budowy gazociągów rozdzielczych dopuszcza się w planach miejscowych eksploatację indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
4. Zobowiązuje się projektantów planów miejscowych opracowywanych na terenie gminy do respektowania ograniczeń wewnątrz stref bezpieczeństwa obowiązujących dla urządzeń gazowniczych zbudowanych przed 11 grudnia 2001r. (Rozporządzenie MPiH, Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995). Generalnie w strefie bezpieczeństwa (o różnej szerokości dla różnych elementów zagospodarowania przestrzennego) 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.

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w energię elektryczną kwalifikuje się całe miasto,
2. Udział ludności korzystającej z energii elektrycznej przyjmuje się w wysokości 100%,
3. Ustala się nakaz respektowania ograniczeń wewnątrz stref ochronnych obowiązujących dla urządzeń elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć. Linie 110kV generują strefę ochronną w pasie 2 x 19,0m praktycznie wolną od zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe wytyczne w tym zakresie podaje Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985 (MP nr 3, poz. 24) i są one związane z wielkością natężenia pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia. Dla napowietrznych linii 15kV na terenie miasta mpzp z 2006r. ustalił maksymalną szerokość strefy ochronnej na 2 x 7,5m od osi linii na stronę.

Łączność telefoniczna.

1. Ustala się utrzymanie w planach miejscowych jako podstawowych źródeł zasilania obszaru w łącza telefoniczne - centrale automatyczne TP SA i NETIA.
2. Na całym obszarze dopuszcza się możliwość sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, pod warunkiem uzgodnienia z WKZ-em ich lokalizacji w obszarach stref określonych w rozdziale pt.: „Strefy ochrony konserwatorskiej” (Kierunki, II.3.4).

Gospodarka odpadami.

1. Ustala się, zgodnie z gminnym Planem gospodarki odpadami, że odpady z terenu Chełmna będą kierowane do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Osnowie,
2. Zobowiązuje się projektantów planów miejscowych opracowywanych na terenie miasta do uwzględniania rozwiązań zawartych w opracowanym w 2004 roku Planie gospodarki odpadami oraz rozwiązań pochodzących z Uchwałą Rady Miasta Chełmna

Nr L/318/2006 z dnia 24 października 2006 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Chełmna. Dotyczy to w szczególności możliwości realizacji infrastruktury wspomagającej system selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z terenu miasta.

III. OBSZARY DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Niniejsza zmiana Studium wskazuje do objęcia planem miejscowym, wyznaczone w zmianie Studium nowe tereny pod rozwój zainwestowania miejskiego, które nie zostały przeznaczone na ten cel w ustaleniach Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno, przyjętego Uchwałą nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 roku. Wskazanie niżej wymienionych terenów do objęcia sporządzaniem miejscowych planów wynika:

- a) dla planów od 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 z konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- b) dla planów 6, 8 i 13 z konieczności uporządkowania i uregulowania sposobu zagospodarowania tych terenów.

Dla wyżej wymienionych planów nie zachodzi konieczność przystąpienia do ich sporządzania w trybie art. 12 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do objęcia planem wyznaczono łącznie 13 nowych obszarów przewidzianych pod rozwój zainwestowania miejskiego:

- I) przy ulicy Osnowskiej - pod rozwój zabudowy mieszkaniowej;
- II) na południe od ulicy Gorczyckiego - pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- III) przy ul. Żurawiej - pod rozwój zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej;
- IV) na południe od ul. Łunawskiej - pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- V) przy ul. Ustronie - pod rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- VI) na północ od ul. Łunawskiej - pod rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej
- VII) przy skrzyżowaniu ul. Łunawskiej z drogą krajową nr 1 - pod rozwój zabudowy usług;
- VIII) pomiędzy ulicami Parową i Czereśniową - dla zachowania istniejących funkcji użytkowych, gdzie w planie z 2006 roku istniejący zespół garaży i teren usług rzemiosła został przeznaczony pod zieleń nieurzędzoną;
- IX) pomiędzy ul. Stromą i Podgórną a drogą krajową nr 1 – pod rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowo-usługowej;
- X) na południe od ulicy Nad Browiną – pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w obszarze tym dopuszcza się rozwój zabudowy wielorodzinnej);
- XI) po zachodniej stronie ulicy Toruńskiej – pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- XII) po wschodniej stronie ulicy Toruńskiej – pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- XIII) na zachód od ulicy Gorczyckiego w rejonie ciepłowni.

Jednocześnie w niniejszej zmianie Studium dopuszcza się objęcie uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów innych obszarów nie wskazanych w Studium.

W stosunku do rysunków „STUDIUM” zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w trakcie przygotowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- określone w STUDIUM wskaźniki architektoniczno-urbanistyczne stanowią wytyczną i w przypadku realizacji zabudowy na zasadzie kontynuacji mogą ulegać zaostrzeniu lub złagodzeniu w zależności od zagospodarowania istniejących terenów,
- w każdym przypadku, gdy projekt miejscowego planu przewiduje na określonym terenie zagospodarowanie lub funkcje mniej intensywne niż wskazano w STUDIUM, ustalenia tego planu powinny zostać uznane za zgodne ze STUDIUM,
- w „STUDIUM” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach „STUDIUM” przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej utrzymania lub realizacji,
- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych” Opracowania te powinny uwzględniać zarówno podane w „STUDIUM” klasy ulic, ilości jezdni, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowane obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują ww. wytyczne wynikające ze wskazanego w Studium dominującego przeznaczenia i zasad zagospodarowania określonych w rozdziale II oraz ustalenia dotyczące:

- zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- kierunków rozwoju układu komunikacyjnego,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej,

a także ustalenia w zakresie przestrzeni publicznej, obszarów wymagających przekształceń, obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego i rozmieszczenia obiektów handlowych określone odpowiednio w poniższych rozdziałach.

IV. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W niniejszej zmianie Studium jako obszary przestrzeni publicznej wyznacza się:

- obszar Zespołu Staromiejskiego, wraz z otaczającym pierścieniem terenów zieleni;
- rejon ulicy Dworcowej tj. ulicę wraz z przyległymi działkami do budynku dawnego dworca kolejowego oraz teren placu Wolności wraz z przyległymi od wschodu i zachodu działkami.

Wyżej wymienione obszary są terenami wielofunkcyjnymi skupiającymi większość obiektów usług publicznych, administracji, obiektów handlowych i usługowych, terenów transportu

publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta. Są to najważniejsze tereny dla funkcjonowania społeczności lokalnej.

V. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

W Studium zostały wskazane następujące działania naprawcze:

- Rewitalizacja;
- Rehabilitacja;
- Modernizacja.

Jako rewitalizację należy rozumieć przemianę struktury funkcjonalno-przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów fizjonomicznych. Rewitalizacja obejmuje także rewaloryzację cennych obiektów o walorach zabytkowych lub historycznych.

Jako obszary do rewitalizacji wskazano w Studium:

- zespół staromiejski wraz z przyległymi terenami zieleni,
- tereny nadwiślańskie na prawym i lewym brzegu Wisły.

Jako obszar do rehabilitacji wskazano wielofunkcyjny teren leżący na północ od zespołu staromiejskiego, przy skarpie Wisły – Rybaki.

Jako tereny do modernizacji, przekształcenia lub uzupełnienia istniejących struktur zagospodarowania wskazano w Studium:

- Obszar wzdłuż ul. Łunawskiej,
- Rejon osiedla Kopernika,
- Tereny produkcyjno-usługowe przy ul. Polnej wraz z terenem dawnego dworca kolejowego,
- Rejon Osiedla 750-lecia Miasta
- Rejon ulicy Świętojerskiej,
- Rejon ul. Gołębiej przy Żurawiej i ul. Kolibrowej.

VI. OBSZARY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na obszarze miasta Chełmno dopuszcza się w Studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w następujących strefach:

- o E 4, E 5, E 6, E 7, E 8, E 9, E 12,
- o C, D – położonych przy drodze krajowej nr 1, ulicy Dworcowej, ulicy Szosa Grudziądzka, ulicy Łunawskiej.

Na pozostałych obszarach miasta - A, B, C, D, E (strefy nie wymienione wyżej) – powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m².

VII. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- utworzenie rezerwatu i parku kulturowego;
- przebudowa drogi krajowej nr 1;
- rewaloryzacja zabytkowego założenia układu urbanistycznego miasta;
- tworzenie i rozwój zamiejscowych placówek regionalnych uczelni;
- przebudowa drogi wojewódzkiej 550 z obwodnicą Chełmna;
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża-Chełmno-Świecie-Bydgoszcz-Kronowo-Mroczka D 300 mm.

Jednocześnie jako obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy wskazać:

- utrzymanie obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych oraz drenażowych;
- utrzymanie szlaku wodnego na Wiśle,
- utrzymanie i modernizacja istniejących sieci o znaczeniu ponadlokalnym;
- utrzymanie i modernizacja obiektów służących obronności państwa,

Za inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należy uznać:

- rozbudowę i modernizację układu drogowego,
- rozbudowę i utrzymanie systemu zaopatrzenia w wodę wraz z ujęciami wody, stacjami uzdatniania wody i przepompowniami,
- rozbudowę i utrzymanie systemu gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych wraz z oczyszczalnią ścieków oraz przepompowniami,
- utrzymanie i rozbudowa obiektów infrastruktury społecznej oraz administracji i bezpieczeństwa publicznego,
- utrzymanie cmentarzy.

VIII. TERENY ZAMKNIĘTE

W granicach miasta Chełmno następujące tereny posiadają status terenów zamkniętych:

- przy Al. 3 Maja – dz. 521, obręb 3;
- przy Al. 3 Maja – działka 167/1 obręb 2
- ul. Biskupia – działka 420/24, obręb 3
- Chełmno Wybudowanie – działki 71, 70/2 obręb 5.

W przypadku zmiany statusu terenów zamkniętych dopuszcza się zmianę ich zagospodarowania pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego studium, w przypadku gdy kierunek ich zagospodarowania będzie kontynuacją zagospodarowania terenów sąsiednich.