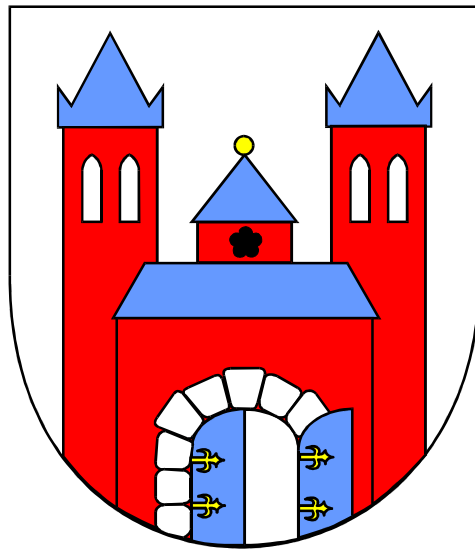


---

GMINA MIASTO CHEŁMŻA



Lokalny Program Rewitalizacji  
Gminy Miasto Chełmża  
na lata 2008 - 2015

**Załącznik nr 1**

**DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I  
PRZESTRZENNEJ MIASTA CHEŁMŻA**



<b>1. STRATEGICZNE DOKUMENTY DOTYCZĄCE ROZWOJU PRZESTRZENNO – SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO KRAJU, REGIONU I GMINY – PRZESŁANKI DO ZAŁOŻEŃ REWITALIZACJI MIASTA .....</b>	<b>3</b>
1.1. STRATEGICZNE WYTYCZNE WSPÓLNOTY DLA SPÓJNOŚCI (SWW) NA LATA 2007-2013 .....	3
1.2. NARODOWE STRATEGICZNE RAMY ODNIESIENIA (NRSO) NA LATA 2007- 2013 .....	3
1.3. STRATEGIA ROZWOJU KRAJU (SRK) NA LATA 2007-2015 .....	6
1.4. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO NA LATA 2007-2020.....	7
1.5. REGIONALNY PROGRAM OPERACYJNY WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO NA LATA 2007 – 2013. 8	8
1.6. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU TORUŃSKIEGO .....	9
1.7. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA POWIATU TORUŃSKIEGO NA LATA 2004 – 2010 Z PERSPEKTYWĄ NA LATA 2011 – 2020 .....	10
1.8. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA CHEŁMŻA NA LATA 2007-2016 .....	10
1.9. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻY. 11	11
<b>2. CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W MIEŚCIE .....</b>	<b>11</b>
2.1. OBSZAR PRZESTRZENNO-ŚRODOWISKOWY .....	11
2.1.1. POŁOŻENIE .....	11
2.1.2. ŚRODOWISKO NATURALNE .....	14
2.1.3. GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....	18
2.1.3.1. Zabytki nieruchome Chełmży .....	18
2.1.4. WŁASNOŚĆ GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....	23
2.1.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....	24
2.1.5.1. Wodociągi .....	24
2.1.5.2. Sieć kanalizacyjna .....	25
2.1.5.3. Sieć drogowa, komunikacja kolejowa i lotnicza.....	28
2.2. OBSZAR SPOŁECZNY .....	30
2.2.1. STRUKTURA DEMOGRAFICZNA.....	30
2.2.2. MNIEJSZOŚCI NARODOWE I ETNICZNE.....	33
2.2.3. BEZROBOCIE.....	33
2.2.4. SŁUŻBA ZDROWIA I POMOC SPOŁECZNA.....	34
2.2.5. PROBLEM UZALEŻNIEŃ.....	35
2.2.6. DZIEDZICTWO KULTUROWE, ZABYTKI I DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	36
2.3. OBSZAR GOSPODARCZY .....	39
2.3.1. STRUKTURA LOKALNEJ GOSPODARKI.....	39
2.3.2. PRACUJĄCY W CHEŁMŻY .....	43
2.3.3. TURYSTYKA I REKREACJA.....	43
<b>3. ZASIĘG TERYTORIALNY REWITALIZOWANEGO OBSZARU .....</b>	<b>44</b>
3.1. METODOLOGIA WYZNACZENIA OBSZARU REWITALIZACJI.....	44
3.1.1. Poziom ubóstwa i wykluczenia .....	48
3.1.2. Poziom aktywności gospodarczej.....	51
3.1.3. Poziom przestępczości i wykroczeń.....	54
3.1.4. Poziom bezrobocia.....	57
3.1.5. Stopa długotrwałego bezrobocia.....	60
3.1.6. Szczególnie zniszczone otoczenie .....	63
3.2. WNIOSKI I WYTYCZNE DLA LOKALNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI .....	66



## 1. Strategiczne dokumenty dotyczące rozwoju przestrzenno – społeczno – gospodarczego kraju, regionu i gminy – przesłanki do założeń rewitalizacji miasta

Rewitalizacja jest procesem złożonym wymagającym koordynacji i planowania działań. Taką właśnie funkcję pełni Lokalny Program Rewitalizacji, stanowiący podstawowe narzędzie tej koordynacji. Przyjmowany na poziomie lokalnym LPR nie może stać w sprzeczności z innymi dokumentami planistycznymi dotyczącymi różnych sfer rozwoju rejonu i miasta, zarówno na poziomie krajowym, jak i lokalnym oraz regionalnym. Pożądane jest natomiast aby proces rewitalizacji współgrał z innymi działaniami zaplanowanymi w tym rejonie.

Opracowując Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Chełmża pod uwagę brano ustalenia zawarte w następujących dokumentach krajowych i regionalnych:

### **1.1. Strategiczne Wytyczne Wspólnoty dla Spójności (SWW) na lata 2007-2013**

Strategiczne Wytyczne Wspólnoty dla Spójności wyznaczają kierunki realizacji polityki spójności UE w latach 2007-2013. W ramach dokumentu opracowano priorytety polityki realizacji odnowionej Agendy Lizbońskiej, na podstawie których zostały sprecyzowane wytyczne dla pobudzania rozwoju istotnych dla Unii Europejskiej obszarów. SWW stanowią podstawę dla przygotowania przez państwa członkowskie krajowych dokumentów, tj. Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia (NRSO) oraz programów operacyjnych.

Wytyczne stanowią kilkunastostronicowy dokument skonstruowany na bardzo wysokim poziomie ogólności, w którym nie należy szukać potwierdzenia wprost przyjętych w ramach LPR założeń. Przyjąć jednak należy, że dokumenty takie, jak NRSO, strategie rozwoju regionalnego oraz programy operacyjne są przejawem realizacji Wytycznych i w nich powinniśmy poszukiwać bardziej sprecyzowanych celów, do których można odnieść cele programu rewitalizacji.

### **1.2. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia (NRSO) na lata 2007-2013**

NSRO zwane także Narodową Strategią Spójności jest podstawowym dokumentem przygotowywanym przez każdy kraj członkowski UE, określającym krajowe priorytety, na które będą przeznaczane unijne fundusze i środki krajowe w latach 2007-2013.



Obok działań o charakterze prawnym, fiskalnym i instytucjonalnym cele NSRO będą realizowane za pomocą programów operacyjnych, tj.:

- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (EFRR) i Fundusz Spójności (FS),
- Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka – EFRR,
- Program Operacyjny Kapitał Ludzki – Europejski Fundusz Społeczny (EFS),
- 16 Regionalnych Programów Operacyjnych – EFRR,
- Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej – EFRR,
- Program Operacyjny Pomoc Techniczna – EFRR,
- Programy Operacyjne Europejskiej Współpracy Terytorialnej – EFRR

Powyższe programy będą przyczyniać się do realizacji celu strategicznego oraz horyzontalnych celów szczegółowych nakreślonych w tym dokumencie, a jednocześnie wytycznych przyjętych w SWW.

Celem strategicznym Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia dla Polski jest tworzenie warunków dla wzrostu konkurencyjności gospodarki opartej na wiedzy i przedsiębiorczości zapewniającej wzrost zatrudnienia oraz wzrost poziomu spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

Cel strategiczny osiągany będzie poprzez realizację horyzontalnych celów szczegółowych. Pomoże to w zdefiniowaniu kluczowych wskaźników, pozwalających na analizę globalnych rezultatów uzyskanych w ramach konsekwentnie realizowanej polityki, a jednocześnie oznacza, że wszystkie programy, działania i projekty podejmowane w ramach NSRO realizują je jednocześnie, aczkolwiek w różnym zakresie.

Cele horyzontalne NSRO:

- Poprawa jakości funkcjonowania instytucji publicznych oraz rozbudowa mechanizmów partnerstwa;
- Poprawa jakości kapitału ludzkiego i zwiększenie spójności społecznej;
- Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej i społecznej mającej podstawowe znaczenie dla wzrostu konkurencyjności Polski;
- Podniesienie konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw, w tym szczególnie sektora wytwórczego o wysokiej wartości dodanej oraz rozwój sektora usług;
- Wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej;



- Wyrównywanie szans rozwojowych i wspomaganie zmian strukturalnych na obszarach wiejskich.

Problem rewitalizacji poruszono w kilku miejscach Narodowej Strategii Spójności:

- W analizie SWOT w słabych stronach w wymiarze przestrzennym wymienia się dużą liczbę zdegradowanych społecznie, gospodarczo i technicznie terenów miejskich, przemysłowych i powojennych wymagających rewitalizacji;
- W rozwinięciu horyzontalnego celu szczegółowego „Wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej” rewitalizacja, rozumiana jako odnowa środowiska fizycznego, kulturowego i historycznego, propagowanie przedsiębiorczości, rozwój lokalnego zatrudnienia, należy do obszarów działalności, za pomocą którego przejawia się polityka spójności w Polsce w wymiarze miejskim. Miasta w tym aspekcie postrzegane są jako motory rozwoju regionalnego, dlatego ich wewnętrzna spójność oraz wypełnianie funkcji ponadlokalnych jest niezwykle istotne dla rozwoju całego regionu;
- **W rozwinięciu w/w celu rewitalizacja postrzegana jest jako efekt rozwoju turystyki, a zatem należy przyjąć, że wprowadzenie do LPR projektów o charakterze turystycznym spowoduje osiągnięcie celów samej rewitalizacji;**
- **W rozwinięciu w/w celu znajdują się bardzo istotne dla postrzegania rewitalizacji zdania, które należy przytoczyć w całości:** „Rewitalizacja rozumiana jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast, przyczyniający się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego i do ożywienia gospodarczego, obejmuje przede wszystkim części starej, często zabytkowej zabudowy oraz humanizację osiedli budowanych z wielkiej płyty. Jej celem jest także zachowanie walorów historycznych (w tym głównie urbanistycznych i architektonicznych), podkreślenie ich unikalności i kolorytu lokalnego, co może zwiększyć ich atrakcyjność turystyczną, a tym samym przyczynić się do wzrostu szans rozwojowych. Rewitalizacji powinny zostać poddane miasta o istotnym znaczeniu dla rozwoju otaczających je układów lokalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji społecznej i gospodarczej, a także miasta o wysokich walorach turystycznych. Procesom rewitalizacji powinny być poddane także obszary miast dotkniętych problemami gospodarczymi i społecznymi, które jednocześnie posiadają duże walory architektoniczne i urbanistyczne, będące elementami historycznego dziedzictwa, szczególnie narażone na bezpowrotne zniszczenie oraz tereny przemysłowe i powojenne, dające się stosunkowo szybko przystosować do nowych funkcji miejskich. Odrębnym problemem jest rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, obejmujących zniszczone budynki zamieszkałe przez ludność zagrożoną wykluczeniem społecznym. Rewitalizacja



prowadzona będzie poprzez połączenie działań technicznych z rozwojem gospodarczym i społecznym, w oparciu o kompleksowe plany rozwoju miast i/lub programów rewitalizacji. Działanie techniczne obejmować będą także remonty i modernizację istniejących wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych, jak również adaptację istniejących budynków na cele mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich dochodach lub osób o szczególnych potrzebach.” **W odniesieniu do przytoczonych kierunków wspierania działań rewitalizacyjnych, w ramach m.in. programów operacyjnych, należy stwierdzić, iż planowana rewitalizacja w Chełmży odpowiada:**

- **warunkom rewitalizacji rozumianej jako proces przemian przestrzennych (odnowa całych ulic, terenów rekreacyjnych i infrastruktury przestrzennej), społecznych (realizacja projektów społecznych nakierowanych w sposób szczególny na mieszkańców obszaru centrum Chełmży) i ekonomicznych (poprawa warunków prowadzenia działalności gospodarczej w centrum miasta i poprawa funkcjonowania centrum obsługującego mieszkańców oraz przedsiębiorców z terenu miasta i wsi gminy Chełmża) w zdegradowanych częściach miast, przyczyniających się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego i do ożywienia gospodarczego,**
- **warunkom rewitalizacji miast o wysokich walorach turystycznych,**
- **warunkom odnowy terenów zdegradowanych społecznie i gospodarczo, które jednocześnie posiadają walory architektoniczne i urbanistyczne, do jakich niewątpliwie należy centrum miasta,**
- **warunkom odnowy terenów o zabudowie wielorodzinnej, do których należy centrum.**

### ***1.3. Strategia Rozwoju Kraju (SRK) na lata 2007-2015***

Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015 (SRK) jest podstawowym dokumentem strategicznym określającym cele i priorytety polityki rozwoju w perspektywie najbliższych lat oraz warunki, które powinny ten rozwój zapewnić. Strategia Rozwoju Kraju jest nadrzędnym, wieloletnim dokumentem strategicznym rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, stanowiącym punkt odniesienia zarówno dla innych strategii i programów rządowych, jak i opracowywanych przez jednostki samorządu terytorialnego.



Istotną rolą SRK jest koordynowanie reform instytucjonalno-regulacyjnych z działaniami finansowanymi ze środków UE, tak aby poprzez efekt synergii te dwa obszary przynosiły możliwie największy efekt prorozwojowy.

Głównym celem strategii jest podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców Polski: poszczególnych obywateli i rodzin.

Priorytetami strategicznymi są:

- Wzrost konkurencyjności i innowacyjności gospodarki,
- Poprawa stanu infrastruktury technicznej i społecznej,
- Wzrost zatrudnienia i podniesienie jego jakości,
- Budowa zintegrowanej wspólnoty społecznej i jej bezpieczeństwa,
- Rozwój obszarów wiejskich,
- Rozwój regionalny i podniesienie spójności terytorialnej.

W priorytecie „Poprawa stanu infrastruktury technicznej i społecznej” rewitalizacja postrzegana jest przez pryzmat rozwoju budownictwa mieszkaniowego głównie z oparciem o tereny przemysłowe. W tym kontekście brak jest odniesienia LPR Miasta Chełmży do SRK. W tym samym priorytecie można znaleźć nawiązanie do rewitalizacji jako poprawy bazy socjalnej, ochrony dziedzictwa kulturowego, renowacji zabytków i obiektów turystycznych. W tym rozumieniu działań związanych z rewitalizacją, cele LPR Miasta Chełmża są spójne z SRK.

#### **1.4. Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2020**

Cel nadrzędny Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2020 pozostaje taki sam jak w strategii obowiązującej do 2006 r. tj. *„Poprawa konkurencyjności regionu i podniesienie poziomu życia mieszkańców przy respektowaniu zasad zrównoważonego rozwoju”*.

W ramach obowiązującej Strategii wyodrębniono trzy priorytetowe obszary działań strategicznych:

- Rozwój nowoczesnej gospodarki,
- Unowocześnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu,
- Rozwój zasobów ludzkich.

Założeniem Strategii Rozwoju Województwa jest, iż przedsięwzięcia rewitalizacyjne będą traktowane jako:



- rewitalizacja zdegradowanych obszarów zasiedlonych dla polepszenia ich zasobów mieszkaniowych, ochrony i rewaloryzacji zasobów zabytkowych z nadaniem im nowych funkcji, wywołania ożywienia społeczno-gospodarczego.

Cele LPR Gminy Miasto Chełmża są spójne z wyżej opisanym procesem rewitalizacji.

### ***1.5. Regionalny Program Operacyjny Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007 – 2013.***

Regionalny Program Operacyjny Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013 jest jednym z 16 programów regionalnych służących realizacji Strategii Rozwoju Kraju na lata 2007-2015 i Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia w zakresie polityki wzrostu konkurencyjności województw i wyrównywania szans rozwojowych, planowanej i realizowanej przez samorządy województw.

Program realizowany będzie na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego przy udziale środków finansowych pochodzących z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, publicznych środków krajowych i środków prywatnych. Wkład unijny wyniesie 951 mln euro.

Za realizację Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013 odpowiedzialna jest Instytucja Zarządzająca - Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Program zawiera: diagnozę sytuacji społeczno-gospodarczej województwa podsumowaną analizą SWOT, informację o wsparciu finansowym zewnętrznym dla województwa, w tym ze środków przedakcesyjnych, funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności, strategię rozwoju regionu oraz osie priorytetowe, plan finansowy i system wdrażania programu.

Celem głównym Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego w latach 2007-2013 jest tworzenie warunków dla poprawy konkurencyjności województwa oraz spójności społeczno-gospodarczej i przestrzennej jego obszaru.

Cele szczegółowe programu to:

1. Zwiększenie atrakcyjności województwa kujawsko-pomorskiego jako obszaru aktywności gospodarczej, lokalizacji inwestycji, jako obszaru atrakcyjnego dla zamieszkania i wypoczynku zarówno dla mieszkańców regionu, jak i turystów,
2. Zwiększenie konkurencyjności gospodarki regionu,
3. Poprawa poziomu i jakości życia mieszkańców.

Cele te będą realizowane poprzez ukierunkowane działania określane jako osie priorytetowe:





- Oś priorytetowa 1. Rozwój infrastruktury technicznej
- Oś priorytetowa 2. Zachowanie i racjonalne użytkowanie środowiska
- Oś priorytetowa 3. Rozwój infrastruktury społecznej
- Oś priorytetowa 4. Rozwój infrastruktury społeczeństwa informacyjnego
- Oś priorytetowa 5. Wzmocnienie konkurencyjności przedsiębiorstw
- Oś priorytetowa 6. Wsparcie rozwoju turystyki
- Oś priorytetowa 7. Wspieranie przemian w miastach i w obszarach wymagających odnowy
- Oś priorytetowa 8. Pomoc techniczna

Cele LPR miasta Chełmży wpisują się w Oś priorytetową 7 „Wsparcie przemian w miastach i w obszarach wymagających odnowy”, Działanie 7.1 „Rewitalizacja zdegradowanych dzielnic miast”. Celem osi priorytetowej jest ożywienie gospodarcze i społeczne oraz odnowa infrastrukturalna i architektoniczno-urbanistyczna zdegradowanych części miast, terenów i obiektów przemysłowych i powojkowych. W opisie osi priorytetowej zwraca się szczególną uwagę na to, że wspierane będą przede wszystkim centra starych miast oraz obiekty dziedzictwa kulturowego. Rewitalizacja wymieniana jest również w kontekście odnowy terenów mieszkaniowych. Regionalny Program Operacyjny jest dokumentem, który bezpośrednio rodzi konieczność opracowania lokalnego programu rewitalizacji w przypadku, gdy gmina będzie się ubiegać o dofinansowanie projektów rewitalizacyjnych w ramach RPO.

RPO traktuje rewitalizację jako kompleksowy proces odnowy nie tylko architektoniczno-urbanistycznej, czy też technicznej (fizycznej), ale także społecznej i gospodarczej. W „Wytycznych dotyczących przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji jako podstawy udzielenia wsparcia z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007-2013” podkreśla się aspekt społeczny rewitalizacji jako kluczowy dla prawidłowego przeprowadzenia procesu. W związku z tym w ramach LPR Gminy Miasto Chełmża zaplanowano szereg mechanizmów i konkretnych projektów, które mają służyć przede wszystkim odnowie społecznej zdegradowanych obszarów, które zostały wskazane do rewitalizacji.

### **1.6. Strategia Rozwoju Powiatu Toruńskiego**

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Chełmża jest zgodny z listą celów operacyjnych Strategii Rozwoju Powiatu Toruńskiego. Jako zapisy pokrywające się w największym stopniu w obu dokumentach wymienić należy: dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej; malejącą przestępczość; wykorzystanie walorów turystyczno-krajoznawczych. Obecnie trwają prace nad aktualizacją Strategii Rozwoju Powiatu Toruńskiego.



### ***1.7. Program Ochrony Środowiska Powiatu Toruńskiego na lata 2004 – 2010 z perspektywą na lata 2011 – 2020***

Jako podstawowy cel ekologiczny na obszarze powiatu toruńskiego do 2020 r. przyjęto „zachowanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego powiatu w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności i możliwości rozwoju gospodarczego powiatu”. W tym kontekście Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Chełmża jest spójny z głównym celem polityki środowiskowej powiatu na poziomie celów operacyjnych, np: dalsza poprawa jakości wód powierzchniowych, zwłaszcza jezior; wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarki odpadami; zachowanie i kształtowanie różnorodności biologicznej; kształtowanie systemu obszarów chronionych.

### ***1.8. Strategia Rozwoju Miasta Chełmża na lata 2007-2016***

„Strategia Rozwoju Gminy Miasto Chełmża” została przyjęta przez Radę Miejską Chełmży uchwałą nr VII/54/07 z dnia 8 sierpnia 2007r. Dokument został opracowany metodą MAPS, czyli Metodą Aktywnego Planowania Strategii opartej głównie o spotkania konsultacyjne grupy tzw. liderów lokalnych.

W toku prac sporządzono listę celów cząstkowych, które odnoszą się do celu strategicznego zdefiniowanego jako „Przyjazne miasto”:

- Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna;
- Dostępność uzbrojonych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej;
- Atrakcyjna oferta rekreacyjno-turystyczna, kulturalna i edukacyjna miasta;
- Wysoka aktywność mieszkańców miasta;
- Bezpieczne miasto.

Do każdego z celów cząstkowych przyporządkowano podcele, dla realizacji których z kolei określono zadania. Rewitalizacja pojawia się w Strategii szczególnie w kontekście odnowy tkanki architektoniczno-urbanistycznej Śródmieścia. Zadania określone w Strategii zostały przełożone do Lokalnego Programu Rewitalizacji i uzupełnione o interwencję w tkankę społeczną obszaru wskazanego według odrębnej metodologii do rewitalizacji.



## ***1.9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży***

Rada Miejska Chełmży przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży” uchwałą nr XXV/205/2000 z dnia 30.11.2000r..

Podstawowym celem sporządzenia studium jest określenie zasad długookresowego rozwoju przestrzennego miasta. Ustalenia zawarte w studium są wyrazem polityki przestrzennej miasta, rozumianej jako wskazanie celów rozwoju, ich hierarchii oraz kierunków i sposobów działania prowadzących do ich osiągnięcia. Dokument ten za cel nadrzędny stawia sobie „Poprawę warunków życia ludzi przy zachowaniu odpowiedniej równowagi ekologicznej”. Cel ten winien zostać zrealizowany poprzez realizację 3 grup celów szczegółowych, którymi są: cele ekologiczne, cele gospodarcze, cele społeczne. Lokalny Program Rewitalizacji nawiązuje w swojej istocie do każdej z ww grup celów szczegółowych. Na poziomie ekologicznym uwytatniony jest m.in. postulat utworzenia użytku ekologicznego, wpisujący się w zapis o „ochronie i kształtowaniu zieleni poprzez wyłączenie spod zabudowy terenów zieleni oraz stworzenie systemu zieleni miejskiej”. Na poziomie gospodarczym realizacja LPR wiązać się będzie z ożywieniem gospodarczym. Na niwie społecznej nastąpić ma kaskada zdarzeń poprawiających poziom życia mieszkańców objętych Programem oraz rewitalizacja tkanki społecznej.

## **2. Charakterystyka obecnej sytuacji w mieście**

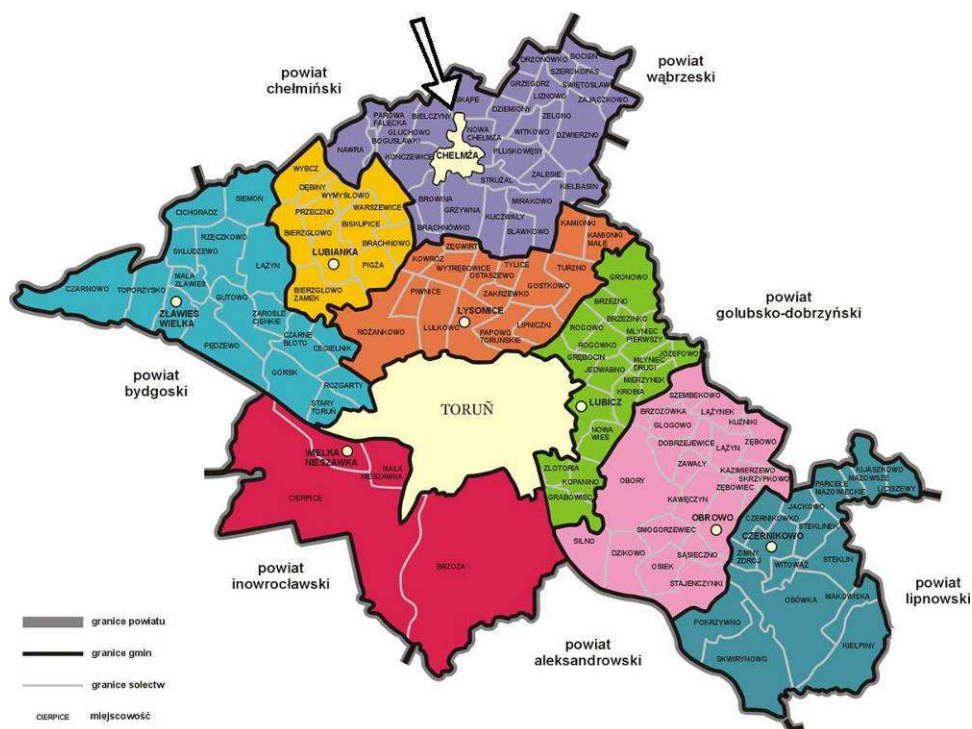
### ***2.1. Obszar przestrzenno-środowiskowy***

#### ***2.1.1. Położenie***

Chełmża położona jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie toruńskim. Miasto znajduje się w odległości 20 km od Torunia oraz 75 km od Włocławka. Gminę miasto Chełmża otaczają obszary wiejskie gminy Chełmża.



Rycina. Miasto Chełmża w powiecie toruńskim



Źródło: [www.powiattoruński.pl](http://www.powiattoruński.pl)

Obszar miasta usytuowany jest pod względem fizyczno-geograficznym w obrębie makroregionu Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego, w mezoregionie Pojezierze Chełmińskie. W rejonie miasta i okolic urozmaicony krajobraz młodoglacjalny wzbogacony jest przez malowniczą linię brzegową rynnowego Jeziora Chełmżyńskiego.

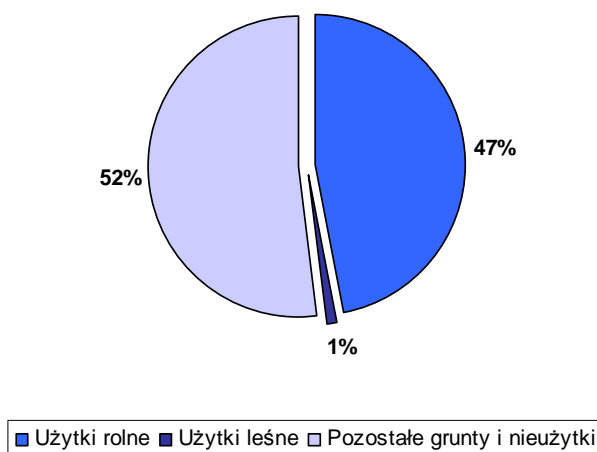
Miasto charakteryzuje się bardzo dobrym położeniem względem ciągów komunikacji drogowej i kolejowej. W sąsiedztwie miasta przebiega droga krajowa nr 1 relacji Gdańsk – Cieszyn. W bezpośredniej bliskości położona jest także planowana autostrada A1 stanowiąca część transeuropejskiego korytarza łączącego północ i południe Europy. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 551 łącząca Strzyżawę z Wąbrzeźnem oraz umożliwiającą tranzyt w kierunku Olsztyna oraz Bydgoszczy, a także droga wojewódzka nr 589 zapewniająca połączenie z drogą krajową nr 1. Oprócz tego w bezpośredniej bliskości Chełmży leży droga wojewódzka nr 649 biegnąca w kierunku Kowalewa Pomorskiego.

Przez Chełmżę przebiega również linia kolejowa nr 207 relacji Toruń – Malbork. Dzięki połączeniu z węzłem kolejowym Torunia Chełmża uzyskała połączenie kolejowe z całym krajem.

Miasto zajmuje powierzchnię 784 ha (7,8 km<sup>2</sup>), co stanowi 0,64% powierzchni powiatu toruńskiego. W ogólnej powierzchni miasta aż 47% zajmują użytki rolne. Stanowią one potencjalne tereny rozwojowe Chełmży. Z kolei użytki leśne zajmują jedynie 1% ogólnego areału miasta. Bliższe dane dotyczące użytkowania ziemi w Chełmży przedstawia poniższy wykres.



Wykres. Udział w powierzchni całkowitej Chełmży gruntów o różnych formach użytkowania w 2006 roku.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta wyróżnić można kilka cech charakterystycznych. Po pierwsze, funkcja usługowa dominuje w centralnej części Chełmży. Po drugie, funkcja mieszkalna zlokalizowana jest zarówno w centrum, na terenach położonych na północ i południe od Jeziora Chełmżyńskiego, a także na południe od przedsiębiorstwa Nordzucker Polska S.A. Po trzecie, funkcja przemysłowa koncentruje się głównie na zachodzie miasta w okolicy obszarów komunikacji kolejowej. Po czwarte, istotną rolę w strukturze przestrzennej miasta odgrywają obszary jezior Chełmżyńskiego i Archidiakonka, wyznaczające niejako granice lokalizacji elementów sieci osadniczej oraz infrastruktury technicznej.



**Fot. Rynek w Chełmży.**

### ***2.1.2. Środowisko naturalne***

Miasto Chełmża, według podziału na regiony fizyczno-geograficzne Polski (Kondracki 1998) leży w obrębie Pojezierza Chełmińskiego (mezoregion 315.11) ukształtowanego w okresie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego. W budowie geologicznej terenu występują od powierzchni utwory czwartorzędowe, w postaci holocenijskich osadów organicznych i nasypów współczesnych oraz plejstoceńskich glin zwałowych fazy poznańsko-dobrzyńskiej, o miąższości ok. 40-50 m, pod którymi zalegają trzeciorzędowe osady w postaci plioceńskich ilów i mułków oraz miocenijskiej formacji brunatnowęglowej o miąższości ok. 40 m. Najgłębsze wiercenia sięgają pokładów kredowych. Rzeźba terenu na terenie miasta jest urozmaicona w znacznym stopniu i charakteryzuje się występowaniem wielu form ukształtowanych w okresie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego, oraz w późniejszych okresach (holocen) związanych już z działalnością człowieka. Rzędne terenu wahają się od 81,8 m n.p.m. (brzeg Jeziora Chełmżyńskiego) do 100,2 m n.p.m. w części północnej miasta (Nowa



Chełmża). Pod względem morfogenetycznym krajobraz miasta tworzy wysoczyzna morenowa płaska i falista z deniwelacjami terenu rzędu 2-5 m i nachyleniu do 5 stopni, na której występują liczne zagłębienia wytopiskowe (często zajęte przez oczka wodne) i rynny erozyjne. Największą jest rynna Jeziora Chełmżyńskiego przebiegająca z południowego-wschodu na północny-zachód;



**Fot. Panorama Chełmży z Jeziorem Chełmżyńskim - widok z kierunku wschodniego.**

Należy również wymienić obniżenia kanału Miałkusz oraz jeziora Archidiakonka. Rynny i obniżenia wypełnione są holoceńskimi torfami, namułami oraz osadami akumulacji jeziornej.

Szate roślinną terenu miasta tworzy głównie zieleń parkowa, osiedlowa i przydrożna, uprawy rolne, w tym łąki i pastwiska, ogrody działkowe oraz nieużytki. Grunty leśne zajmują niewielką powierzchnię – ok. 5 ha, co stanowi zaledwie 0,6% terenu miasta. Tereny zielone występują w 3 głównych skupieniach: jako park miejski pomiędzy ul.3-go Maja i północnym brzegiem Jez. Chełmżyńskiego, skwer przy ul. Toruńskiej i teren nad Jez. Chełmżyńskim od strony ul. T. Kościuszki.

Klimat okolic Chełmży należy do typu przejściowego, charakterystycznego dla całego Niżu Polskiego. Według podziału Polski na dzielnice rolniczo - klimatyczne (Gumiński 1948) rejon Chełmży



położony jest pomiędzy chłodną i o większych opadach dzielnicą pomorską, a suchszą i cieplejszą dzielnicą środkową. Według danych dla stacji meteorologicznej Toruń - Wrzosa, średnia z wielolecia (1980-94) roczna temperatura powietrza wynosi 7,7 C; najchłodniejszym miesiącem jest styczeń (-2,6° C), a najcieplejszym lipiec (17,9° C). Długość okresu wegetacyjnego, tj. ilość dni z temperaturą powyżej 5° C, wynosi ok. 220 dni. Średnia suma opadów z wielolecia wynosi 518 mm, przy czym najwięcej opadów notowanych jest w lipcu, najmniej natomiast w styczniu. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez 55 - 60 dni. Wiatry wieją najczęściej (44,6%) z kierunków zachodnich (W, NW, SW); na wiatry z kierunków wschodnich przypada 32% częstości; cisze stanowią 6%. Miasto Chełmża, z racji położenia na wysoczyźnie morenowej, posiada dobre gleby, w większości brunatne i pseudobielicowe wytworzone z glin lekkich piaszczystych i piasków gliniastych mocnych. Przeważają gleby III i IV klasy bonitacyjnej kompleksów: pszennego i pszenno - żytniego. Z uwagi na zmienne ukształtowanie terenu oraz występowanie zboczy rynien i dolin o nachyleniu niekiedy ponad 10%, istnieje w wielu przypadkach zagrożenie erozją gleb. Dobre warunki glebowe powodują, że na terenie Chełmży występuje wysoki wskaźnik procentowy udziału użytków rolnych. Grunty orne, sady, łąki i pastwiska zajmują łącznie ponad 45% powierzchni miasta.

Na obszarze miasta Chełmża nie występują przestrzenne formy ochrony prawnej przyrody i krajobrazu. Obszar miasta leży w obrębie ciągu ekologicznego tzw. rynnny chełmżyńskiej, stanowiącej jedyny w tej części Pojezierza Chełmińskiego łącznik między doliną Wisły a doliną Drwęcy. Na terenie miasta znajduje się zaledwie jeden obiekt objęty prawną ochroną przyrody. Jest to pomnik przyrody – dąb szypułkowy o obwodzie 382 cm rosnący przy ul. Dąbrowskiego 1.

Stan środowiska przyrodniczego na terenie Chełmży ulega systematycznej poprawie. W latach 2002 – 2005/2006 emisja zanieczyszczeń z zakładów szczególnie uciążliwych zmniejszyła się. W zakresie zanieczyszczeń gazowych był to spadek około dwukrotny (w poszczególnych latach wartość ulegała pewnym wahaniom). Jednak już emisja zanieczyszczeń pyłowych w roku 2006 została zredukowana o 35% w porównaniu do roku 2002. W roku 2006 w Chełmży wytworzonych zostało 40,2 tys. ton odpadów, tak więc ponad 78% mniej niż w roku 2002. W omawianym okresie czasu o ok. 26% spadło także zużycie wody na potrzeby gospodarki narodowej i ludności.

Szczegółowe dane dotyczące wspomnianych aspektów ochrony środowiska prezentuje poniższa tabela.





Tabela. Niektóre dane dotyczące ochrony środowiska w Chełmży w latach 2002 – 2006

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Emisja zanieczyszczeń pyłowych (t/rok)	114	71	64	68	b.d.
Emisja zanieczyszczeń gazowych (t/rok)	68 813	65 649	53 979	45 013	b.d.
Odpady wytworzone w ciągu roku (tys. t/rok)	186,5	166,9	211,1	230,2	40,2
Zużycie wody na potrzeby gospodarki narodowej i ludności (dam <sup>3</sup> /rok)	848,8	662,2	686,3	659,4	624,3
Ścieki wymagające oczyszczania odprowadzone do wód powierzchniowych lub do ziemi (dam <sup>3</sup> /rok)	769,1	1 076,3	852,1	1 072,3	1 243,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na terenie miasta Chełmża monitoringiem jakości wód objęte były Kanał Miałkusz, Rów Fabryczny mający swój początek na terenie oczyszczalni ścieków oraz Jezioro Chełmżyńskie.

Kanał Miałkusz przed laty był odbiornikiem nieoczyszczonych ścieków komunalnych z miasta Chełmży. Badania z 2002 roku na odcinku ujściowym do Fryby wykazały pozaklasowy poziom zanieczyszczenia wód w zakresie wskaźników fizykochemicznych i sanitarnych. Ponadnormatywne było obciążenie wód związkami azotu i fosforu oraz odtlenienie. W stosunku do lat ubiegłych zaobserwowano zdecydowaną poprawę jakości wód Kanału. Poprzednio prawie wszystkie badane wskaźniki przyjmowały wartości pozaklasowe.

Najpoważniejszym źródłem zanieczyszczenia wód Fryby jest Rów Fabryczny. Przyjmuje on oczyszczone ścieki z przedsiębiorstwa Nordzucker Polska S.A. oraz komunalne z miasta Chełmża (3000 m<sup>3</sup>/d podczas kampanii oraz 1600 m<sup>3</sup>/d w okresie pozakampanijnym).

Zlewnia całkowita Jeziora Chełmżyńskiego jest typową zlewnią rolniczą. W zachodniej i północnej jej części występuje zabudowa miejska Chełmży. Linia brzegowa jest silnie rozwinięta, a maksymalna głębokość dochodzi do 27 m. Obecnie Jezioro Chełmżyńskie, ze względu na sposób zasilania, jest rodzajem jeziora bezodpływowego. Głównym dopływem jest ciek płynący z Jeziora Grodzieńskiego. Podatność na degradację Jeziora Chełmżyńskiego odpowiada III kategorii.

Jakość wód Jeziora Chełmżyńskiego w oparciu o wskaźniki podstawowe odpowiadałaby III klasie czystości. Jednak przekroczenie dopuszczalnych norm dla nierozkładalnych w środowisku pestycydów, które posiadają rangę weryfikującą, kwalifikuje wody jeziora jako pozaklasowe. Pod względem sanitarnym jakość wód odpowiadała I klasie. W poprzednich okresach badawczych jakość wód Jeziora Chełmżyńskiego była zdecydowanie gorsza. Najbardziej zauważalne pozytywne zmiany jakości wód zaobserwowano w części „przemiejskiej” jeziora. Jest to niewątpliwie efekt przeprowadzanych w mieście Chełmża inwestycji w sferze gospodarki wodno-ściekowej (oczyszczalnia ścieków, rozbudowa systemów kanalizacyjnych, zmniejszenie poboru wody z jeziora itd.).



Praktycznie wszystkie ścieki wytwarzane na terenie miasta, ujęte w system kanalizacyjny są poddawane procesowi oczyszczania na terenie mechaniczno – biologiczno - chemicznej oczyszczalni ścieków zakładu Nordzucker Polska S.A. w Chełmży. Stopień przejścia ścieków do oczyszczenia potwierdzony jest dzięki stałemu pomiarowi ilości ścieków dopływających do zakładowej instalacji oczyszczającej. Oczyszczalnia posiada niewykorzystaną przepustowość. W tej chwili rezerwa wynosi ponad 3000 m<sup>3</sup>/d. Drugą oczyszczalnią dysponuje Zakład Stolarki Budowlanej „Stoldom” Sp. z o.o. Pracuje ona tylko na potrzeby pracowników zakładu.

W kontekście Lokalnego Programu Rewitalizacji na pierwszy plan wysuwa się stan czystości Jez. Chełmżyńskiego. Jakkolwiek pod względem sanitarnym wody plasują się w I klasie czystości, to problemem jest rolniczy charakter zlewni i związane z tym zanieczyszczenie pestycydami. Jezioro Chełmżyńskie jest jednym z większych atutów miasta, dlatego stan czystości jego wód ma istotne znaczenie dla utrzymania turystycznego charakteru Chełmży.

### **2.1.3. Granice strefy ochrony konserwatorskiej**

Na terenie Miasta Chełmży cała strefa staromiejska, jak i granicząca z nią od zachodu część strefy śródmiejskiej położone są w granicach strefy obserwacji archeologicznych. Stare miasto objęte jest Strefą „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Oprócz tego na terenie Chełmży funkcjonuje 6 stref ochrony konserwatorskiej innych zespołów historycznych. Na terenie miasta wyznaczono również granice strefy „K” – ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego oraz strefy „E” – ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta. Przebieg wymienionych wyżej granic ochronnych i numeracja wyodrębnionych obszarów zostały przedstawione na rycinie poniżej.

W granicach obszaru miasta, dla którego uchwalono Lokalny Program Rewitalizacji, znajduje się zdecydowana większość powierzchni objętych różnego rodzaju formami ochrony konserwatorskiej.

#### **2.1.3.1. Zabytki nieruchome Chełmży<sup>1</sup>**

Poniżej zestawiono obiekty z terenu miasta Chełmży znajdujące się w rejestrze zabytków, postulowane do wpisania do rejestru zabytków, znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej. Obiekty

---

<sup>1</sup> Rozdział przygotowano na podstawie danych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża; SAP o. Toruń, 2000.



położone w granicach obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Miasta Chełmża wskazane zostały w opracowaniu wytłuszczonym drukiem.

W rejestrze zabytków znajdują się następujące obiekty z terenu miasta:

- **Kościół parafialny rzymsko-katolicki pw. Św. Trójcy, ul. Tumska 14 (konkatedra);**
- **Kościół filialny rzymsko – katolicki pw. Św. Mikołaja, ul. Kopernka 9;**
- **Cmentarz katolicki przy ul. Chełmińskiej 27a;**
- **Kamienica, ul. Chełmińska 8;**
- **Kamienica, ul. Chełmińska 2;**
- **Kamienica z oficynami, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 28;**
- **Willa murowana z dobudówką, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 36;**
- **Grodzisko wczesnośredniowieczne „Archidiakonka”;**
- **Wodociągowa wieża ciśnień, ul Paderewskiego 20.**

Na liście obiektów postulowanych do wpisu w rejestr zabytków w 2000 r. były:

- Zespół zabudowań dworca kolejowego, ul. Dworcowa;
- **Zespół zabudowań Gazowni Miejskiej, ul. Toruńska 1;**
- **Zespół zabudowań Rzeźni Miejskiej, ul. Gen. J. Hallera 33;**



**Fot. Konkatedra pw. Św. Trójcy.**



- **Willa; ul. Dąbrowskiego 2;**
- **Ratusz, ul. Gen. J. Hallera 2;**
- **Budynek (aktualnie komisariat Policji), ul. Sądowa 2;**
- **Budynek poczty, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 37;**
- **Budynek, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 47;**
- **Budynek, ul. Tumska 12;**
- **Budynek, ul. Tumska 10;**
- **Brama z XIV w., ul. Tumska 14;**
- **Dom zakonny, ul. Tumska 18;**
- **Budynek, Rynek 4.**



**Fot. Kościół pw. Św. Mikołaja.**



W ewidencji konserwatorskiej znajdują się następujące obiekty:

- **Zespół kościoła parafialnego, ul. Tumska 14;**
- **Kościół filialny rzymsko – katolicki pw. Św. Mikołaja, ul. M. Kopernika 9;**
- **Zespół budynków Gimnazjum, ul. Gen. J. Hallera 23;**
- **Zespół budynków dworca kolejowego, ul. Dworcowa;**
- **Zespół budynków „Cukrowni Chełmża”, ul. Bydgoska 4;**
- **Zespół budynków Gazowni Miejskiej, ul. Toruńska 1;**
- **Zespół budynków Wodociągów Miejskich, ul. 3-go Maja 12;**
- **Zespół budynków Rzeźni Miejskiej, ul. Gen. J. Hallera 33;**
- **Domy, ul. Bł. Juty 1 i 3;**
- **Domy, ul. Chełmińska 1-19, 21-27, 34;**
- **Dom, ul. Chełmińskie Przedmieście 2;**
- **Domy, ul. Dąbrowskiego 1-3;**
- **Domy, ul. Dworcowa 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 24;**
- **Magazyn, ul. Dworcowa 22;**



**Fot. Wieża ciśnień.**



- **Domy, ul. B. Głowackiego 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14;**
- **Domy, ul. Gen. J. Hallera 1, 4, 5, 7, 11, 13, 15, 22, 27, 31, 32;**
- **Ratusz, ul. Gen. J. Hellera 2;**
- **Mleczarnia, ul. Gen. J. Hallera 9;**
- **Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Gen. J. Hallera 7;**
- **Urząd Miejski, ul. Gen. J. Hallera 19;**
- **Szkoła Podstawowa nr 3, ul. Gen. J. Hallera 21;**
- **Domy, ul. Św. Jana 1-6, 8, 10, 11, 20, 22;**
- **Domy, ul. M. Kopernika 1-5, 7;**
- **Domy, ul. T. Kościuszki 5-9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25;**
- **Dom, ul. 3-go Maja 9;**
- **Domy, ul. A. Mickiewicza 1, 3, 7, 9, 19;**
- **Salka katechetyczna, u. A. Mickiewicza 5;**
- **Magazyn, ul. I. Paderewskiego 1/3**
- **Domy, ul. I. Paderewskiego 2, 4, 5, 7, 9-13, 15-17, 19-21, 23-26, 28, 30;**
- **Domy, ul. Rynek Bednarski 3, 5;**
- **Domy, ul. Rynek Garncarski 1, 3-6;**
- **Komisariat Policji, ul. Sądowa 2;**
- **Dom, ul. Sądowa 5;**
- **Domy, ul. H. Sienkiewicza 2, 4-5, 7-16, 18, 20-28, 30, 32;**
- **Domy, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 1-22, 24-25, 27-29, 31, 33, 35, 38, 40-42, 44-46, 48, 50;**
- **Poczta, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 37;**
- **Bank, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 39;**
- **Magazyn, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 47;**
- **Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Ks. Piotra Skargi 1;**
- **Domy, ul. Ks. Piotra Skargi 5, 7, 9, 13;**
- **Odlewnia żelaza, ul. Ks. Piotra Skargi 14;**
- **Domy, ul. Strzelecka 1-3, 5, 10;**

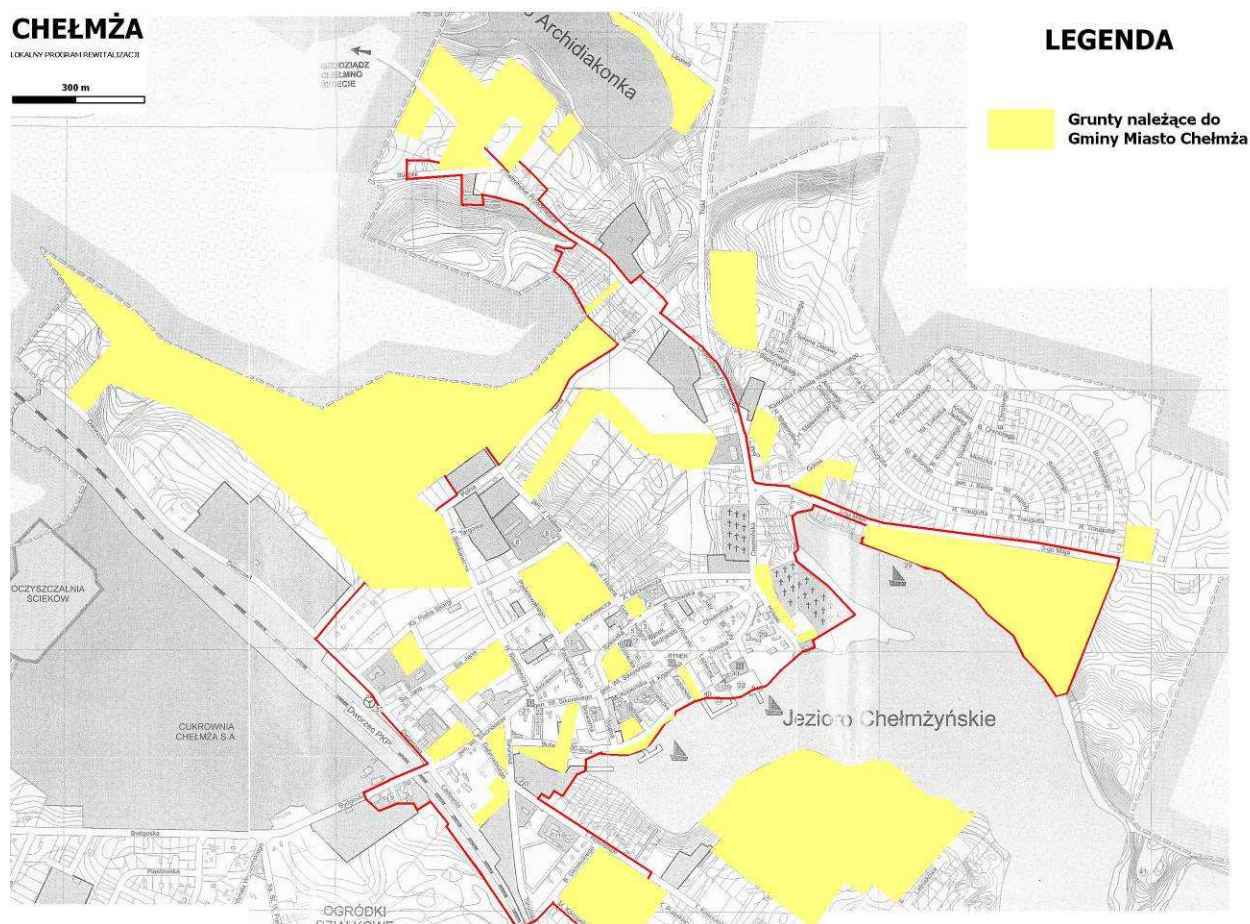


- **Domy, ul. Szewska 4-6, 10-18, 21, 25, 26, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49;**
- **Szpital Miejski, ul. Szewska 23;**
- **Domy, ul. Toruńska 2, 5, 7, 9;**
- **Domy, ul. Tumska 1-6, 9, 12, 16, 20, 22;**
- **Przedszkole nr 2, ul. Tumska 10;**
- **Dom zakonny, ul. Tumska 18;**
- **Dom, ul. Wodna 3;**
- **Domy, Rynek 1, 3, 5-10, 12-16;**
- **Biblioteka miejska, Rynek 4;**

Z powyższego zestawienia wynika, że niemal wszystkie obiekty zabytkowe, monumentalne, oraz ewidencjonowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków położone są w granicach objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Miasto Chełmża.

#### **2.1.4. Własność gruntów i budynków**

Jednostki samorządów gminnych zobowiązane są do prowadzenia odpowiedniej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami, której podstawą tworzenia są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Analiza rozmieszczenia gruntów należących do gminy miasto Chełmża pomaga wyznaczyć tereny inwestycyjne oraz lokować obiekty przeznaczone na cele publiczne. W obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji udział gruntów będących własnością gminy miasto Chełmża jest stosunkowo niski w porównaniu z peryferyjnymi terenami miasta. Jedynie część miasta położona po zachodniej stronie torów kolejowych cechuje niższy udział gruntów gminnych.



**Ryc. Położenie gruntów stanowiących własność gminy miasto Chełmża.**

## **2.1.5. Infrastruktura techniczna**

### **2.1.5.1. Wodociągi**

Istniejący system zaopatrzenia w wodę oparty jest o ujęcie wody, stację uzdatniania wody oraz system sieci wodociągowych. Ujęcie wody składa się z dziewięciu czynnych studni głębinowych zlokalizowanych w parku miejskim przy ul. 3-go Maja w sąsiedztwie Jeziora Chełmżyńskiego. Ujęcie korzysta z drugiej czwartorzędowej warstwy wodonośnej położonej na głębokości około 35 - 40 m p.p.t. Zdolność produkcyjna ujęcia wynosi  $6.480\text{m}^3/\text{d}$  i znacznie przekracza aktualne zapotrzebowanie. Stacja uzdatniania wody zlokalizowana przy ul. 3-go Maja korzysta ze złoża filtracyjnego o wydajności  $3048\text{m}^3/\text{d}$  i posiada możliwości rozbudowy, pomimo, iż aktualne moce produkcyjne, podobnie jak ujęcie, przekraczają bieżące zapotrzebowanie. System sieci wodociągowej obejmuje magistralę wodociągową przebiegającą praktycznie przez całe miasto, sieci rozdzielcze i przyłącza. Długość sieci magistralnych i rozdzielczych wynosi 36,5 km.





System zaopatrzenia w wodę dysponuje nadwyżką dyspozycyjną wody rzędu 4 tyś. m<sup>3</sup>/d. Stan techniczny obiektów zaopatrzenia w wodę jest stosunkowo dobry, gdyż zarówno ujęcie wody, stacja uzdatniania wody i magistrala zostały wykonane oraz zmodernizowane w ostatnich 20 latach. Potrzeby remontowe dotyczą natomiast sieci rozdzielczych, gdyż znaczna część z nich jest już zużyta, względnie istniejące przekroje sieci nie odpowiadają potrzebom.

W roku 2006 z sieci wodociągowej korzystało 96,3% mieszkańców miasta. Wskaźnik dostępności sieci wodociągowej wyrażony długością sieci przypadającą na 100 km<sup>2</sup> wyniósł w 2006 r. w Chełmży 415,8 km. Należy zaznaczyć, że w aspekcie sieci rozdzielczej konieczne są inwestycje modernizacyjne.

### **2.1.5.2. Sieć kanalizacyjna**

Najważniejsze grupy ścieków występujących w mieście podzielić można na trzy grupy – ścieki komunalne, przemysłowe oraz zanieczyszczone wody opadowe. W latach 2002 – 2006 zarejestrowano nieznaczny wzrost długości miejskiej sieci kanalizacyjnej do wielkości 18,3 km. Obecnie poziom skanalizowania miasta wynosi 72,3%. Wskaźnik dostępności sieci kanalizacyjnej wyrażony długością sieci przypadającą na 100 km<sup>2</sup> dla Chełmży jest równy 233,4 km. System sieci kanalizacyjnej opiera się w większości na kolektorach ogólnospławnych. Jedynie nowo wybudowane nieliczne systemy kanalizacji realizowane są w systemie rozdzielczym, jako sanitarne i deszczowe. Funkcjonująca od początku lat 1990. oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w bezpośredniej bliskości zakładu Nordzucker Polska S.A. w Chełmży. Oczyszczalnia typu mechaniczno-biologicznego przyjmuje zarówno ścieki przemysłowe, jak i komunalne oraz dysponuje rezerwą w wielkości zrzuconych ścieków. Administracją i zarządzaniem siecią wodno-kanalizacyjną zajmuje się Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmży.

Długości sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w obszarze wskazanym do rewitalizacji zostały wskazane w tabeli poniżej.



Fot. Oczyszczalnia ścieków przy zakładach Nordzucker S.A. w Chełmży.

Tab. 2. Długość sieci kanalizacyjnej i wodociągowej na poszczególnych ulicach leżących na obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji.

ulica	długość kanalizacji [m]		długość wodociągów [m]
	sanitarnej	deszczowej	
Polna	337,5	0	337,5
Ks. P. Skargi	337,5	0	337,5
Św. Jana	250	0	250
Gen. Wł. Sikorskiego	275	0	275
Chełmińska	125	0	125
Chełmińskie Przedmieście	50	50	50
Mickiewicza	375	0	375
Szewska	275	0	275



<b>Kopernika</b>	112,5	0	112,5
<b>Tumska</b>	112,5	0	112,5
<b>Hallera</b>	312,5	0	312,5
<b>Bł. Juty</b>	100	0	100
<b>Wodna</b>	75	0	75
<b>Sądowa</b>	75	0	75
<b>Browarna</b>	35	0	75
<b>Kościuszki</b>	890	0	890
<b>Głowackiego</b>	120	0	250
<b>Dworcowa</b>	440	440	440
<b>Ładownia</b>	100	0	120
<b>Toruńska</b>	150	0	500
<b>Dąbrowskiego</b>	150	0	150
<b>Bulwar 1000 Lecia</b>	0	0	150
<b>3-go Maja</b>	550	550	550
<b>Buczek</b>	0	0	175
<b>Rybaki</b>	0	0	200
<b>Rynek</b>	335	335	335
<b>Łazienna</b>	85	0	85
<b>Rynek Bednarski</b>	85	0	85
<b>Rynek Garncarski</b>	100	0	100
<b>Strzelecka</b>	100	0	100
<b>Paderewskiego</b>	375	0	375
<b>Sienkiewicza</b>	530	0	530
<b>Targowa</b>	50	0	50
<b>RAZEM</b>	<b>6907,5</b>	<b>1375</b>	<b>7972,5</b>



### ***2.1.5.3. Sieć drogowa, komunikacja kolejowa i lotnicza.***

Istniejący układ drogowy na terenie miasta Chełmży obejmuje trzy kategorie dróg publicznych tj. drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne oraz drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych.

Układ dróg wojewódzkich znajdujących się w administracji Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, Rejonu Dróg Wojewódzkich w Toruniu obejmuje drogę wojewódzką nr 551 Strzyżawa – Wąbrzeźno przebiegającą ulicami Bydgoską, Gen. Wł. Sikorskiego, A. Mickiewicza, Chełmińską i 3-go Maja o łącznej długości na terenie miasta ok. 4,14 km oraz drogę wojewódzką nr 589 Grzywna – Chełmża obejmującą ulice Toruńską i Dąbrowskiego, o łącznej długości ok. 1,2 km. Postulowane jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza centrum miasta, ze względu na dużą uciążliwość ruchu kołowego dla mieszkańców. Łączna długość dróg wojewódzkich na terenie miasta wynosi 5,34 km.

Drogi wojewódzkie spełniają ważną rolę w układzie komunikacyjnym miasta, z uwagi na ich funkcje tranzytowe oraz dojazdowe do głównych jednostek administracyjnych w sąsiedztwie. Z uwagi na znaczne obciążenie ruchem drogowym stan techniczny w/w dróg wymaga modernizacji i remontów. Częściowo prace modernizacyjne są już realizowane, czego przykładem jest ulica 3-go Maja stanowiąca drogę wyjazdową w kierunku Wąbrzeźna i Kowalewa Pomorskiego. W najbliższym czasie winny być poddane remontom ulice w centrum miasta tj. ulice: Toruńska, Gen. Wł. Sikorskiego i Bydgoska.

Drogi powiatowe zlokalizowane na terenie miasta administrowane są przez Zarząd Dróg Powiatowych w Toruniu. Układ dróg powiatowych na terenie miasta obejmuje drogę powiatową nr 547 Bielczyny – Chełmża obejmującą ulicę Chełmińskie Przedmieście o długości 1,02 km, drogę powiatową nr 44419 Lisewo – Chełmża obejmującą ulicę Trakt o długości 2,41 km oraz drogę powiatową nr 44466 Pigza – Chełmża obejmującą ulicę Wyszyńskiego o długości 1,50 km. Łączna długość dróg powiatowych na terenie miasta wynosi 4,93 km. Podobnie jak drogi wojewódzkie drogi powiatowe spełniają istotną rolę, uzupełniając układ dróg wyjazdowych z miasta na tereny ościenne. Stan techniczny dróg powiatowych jest zadawalający, za wyjątkiem drogi nr 547, która wymaga przeprowadzenia robót modernizacyjnych.

Najliczniejszą grupę stanowią drogi gminne. Drogi te pozostają w bezpośrednim zarządzie Burmistrza Miasta Chełmży. Funkcjonalnie drogi te uzupełniają układ dróg wojewódzkich i powiatowych oraz stanowią ich rozwinięcie, umożliwiając dojazd do wszystkich istotnych miejsc w mieście. Drogi te ponadto obsługują centrum miasta, tereny osiedli mieszkaniowych oraz tereny użytkowane na cele gospodarcze. Część z dróg gminnych jest przedłużona poprzez układ dróg gminnych na terenie sąsiedniej gminy Chełmża zapewniając tym samym dojazd do terenów



bezpośrednio przylegających do granic administracyjnych miasta, które stanowią naturalne zaplecze miasta, predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych (Strużal) czy gospodarczych (osiedle pod Kończewicami, Browina, Nowa Chełmża). Łączna długość dróg gminnych wynosi 24,36 km.

O ile drogi wojewódzkie i powiatowe pomimo wszystko są w zadowalającym stanie, to drogi gminne są znacznie zróżnicowane pod względem stanu technicznego. Generalnie drogi gminne dzielimy na drogi o nawierzchni utwardzonej i nawierzchni gruntowej. Wśród pierwszej grupy wyróżnić można drogi o nawierzchni bitumicznej, betonowej, tłuczniowej i brukowej. Łączna długość dróg o nawierzchni utwardzonej na terenie miasta wynosi 12,21 km. Wśród nawierzchni gruntowych wyróżnić można drogi wzmocnione żużlem bądź żwirem oraz drogi naturalne, z gruntu rodzimego. Długość w/w dróg wynosi 12,15 km.

Praktycznie większość dróg gminnych, z uwagi na wieloletnie użytkowanie i znaczne zaległości w zakresie odnowień, wymagają renowacji, modernizacji i remontów. W przypadku dróg o nawierzchni utwardzonej zakres robót obejmie ich remont lub modernizację. Natomiast w przypadku dróg o nawierzchni gruntowej w zasadzie konieczna będzie ich budowa od podstaw.

Z uwagi na ograniczone możliwości w ruchu drogowym oraz deficyt miejsc parkingowych, centrum miasta objęte zostało strefą płatnego parkowania. Ponadto znaczna część ulic na tzw. „Starówce” objęta została jednokierunkowym ruchem drogowym.

Uzupełnieniem wymienionego układu drogowego obejmującego trzy kategorie dróg publicznych położonych na terenie miasta jest system dróg wewnętrznych zarządzanych i utrzymywanych przez ich właścicieli. Drogi te wykorzystywane są dla potrzeb wewnętrznych i są to najczęściej drogi w obrębie wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych oraz drogi w obrębie terenów zieleni miejskiej, terenów rekreacyjnych i ogrodów działkowych.

Długość dróg w obrębie strefy rewitalizowanej wynosi 15.165 mb, w tym:

- drogi gminne: 9.915 mb,
- drogi powiatowe: 2.870 mb,
- drogi wojewódzkie: 2.380 mb.

Przez miasto przebiega niezelektryfikowana linia kolejowa nr 207 relacji Toruń – Malbork. W 2008 roku zostało wznowione połączenie kolejowe na trasie Chełmża – Unisław – Bydgoszcz, które przyczyniło się do polepszenia komunikacji ze stolicą województwa. Na obszarze miasta znajduje się tylko jedna stacja kolejowa, tak więc nie jest możliwe wykorzystanie sieci kolejowej w komunikacji osobowej w obrębie miasta.

Położone najbliższej Chełmży międzynarodowe porty lotnicze to oddalone o nieco ponad 45 km lotnisko w Bydgoszczy, położone w odległości ok. 160 km Gdańsk-Rębiechowo oraz Poznań-Ławica.



## 2.2. Obszar społeczny

### 2.2.1. *Struktura demograficzna*

Liczba mieszkańców Chełmży od kilku lat utrzymuje się na podobnym poziomie i w roku 2006 wynosiła 15 265 osób. Spośród nich 7 939 stanowiły kobiety, natomiast 7 326 mężczyźni. W mieście zamieszkiwało 17% mieszkańców powiatu toruńskiego. Sytuację demograficzną miasta pod względem liczby mieszkańców określić można jako umiarkowanie pozytywną. Podkreślić należy brak tendencji wyludniania się Chełmży.

Na przestrzeni lat 2002 – 2006 w Chełmży zarejestrowano duże wahania w zakresie przyrostu naturalnego w Chełmży. Przyrost naturalny przyjmował w tym okresie czasu wartości od 13 w roku 2005 do -20 w roku 2006. Podobna sytuacja odnosi się również do danych dotyczących migracji. Na przestrzeni lat 2002 – 2006 zarówno saldo migracji wewnętrznych, jak i zagranicznych ulegało znacznym wahaniom, przyjmując wartości ujemne i dodatnie. W ostatnich latach zaobserwowano zwiększanie się salda migracji wewnętrznych. Z kolei w roku 2006 zarejestrowano najniższą wartość salda migracji zagranicznych.

Dokładne dane dotyczące migracji oraz przyrostu naturalnego w Chełmży przedstawia poniższa tabela.

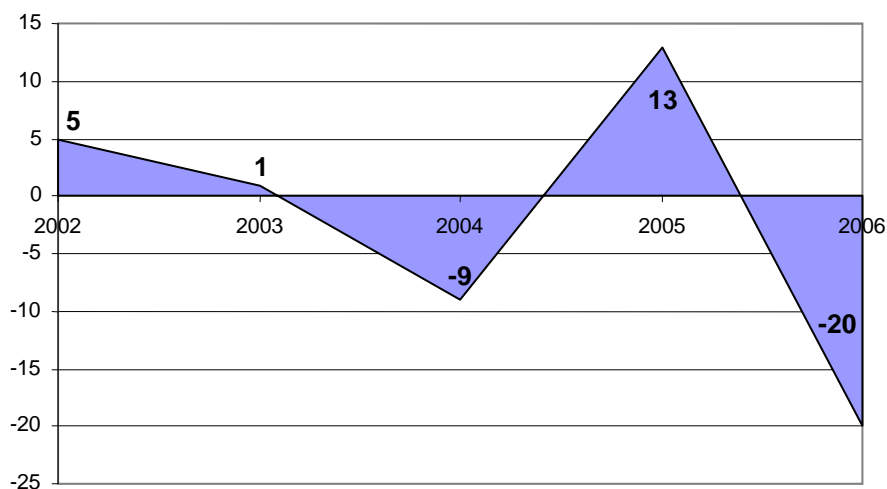
Tabela. Ruch naturalny i wędrownikowy w Chełmży w latach 2002 – 2006.

<b>Ruch naturalny i wędrownikowy</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
przyrost naturalny	5	1	-9	13	-20
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	0,3	0,1	-0,6	0,9	-1,3
saldo migracji w ruchu wewnętrznym	-62	-15	15	6	-1
saldo migracji zagranicznych	3	1	-2	1	-19

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

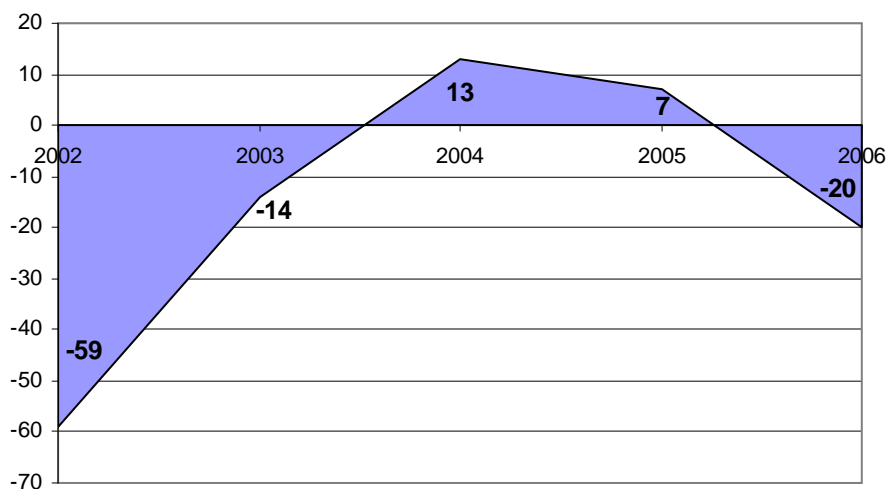


Wykres. Przyrost naturalny w Chełmży w latach 2002 – 2006.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres. Ogólne saldo migracji w Chełmży w latach 2002 – 2006.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gęstość zaludnienia w Chełmży w 2006 r. wynosiła 1 949 osób/km<sup>2</sup>. Z kolei współczynnik feminizacji dla miasta przyjmował wartość 108.

Struktura ekonomicznych grup wieku dla Chełmży w latach 2002 – 2005 wykazywała zmniejszający się wskaźnik obciążenia demograficznego oraz zwiększający się udział ludności w wieku produkcyjnym. W 2006 roku współczynnik obciążenia demograficznego wyniósł 56,7 i utrzymywał się nieznacznie powyżej średniej krajowej wynoszącej 55,7. Świadczy to o stosunkowo niekorzystnej sytuacji demograficznej miasta w tym względzie, pomimo obserwowanego systematycznego wzrostu udziału ludności w wieku produkcyjnym (63,8% w roku 2006). W związku ze zmniejszaniem się z



liczby osób wchodzących na rynek pracy oraz zwiększaniem się liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnym wynikającym z procesu starzenia się społeczeństwa problemy demograficzne miasta mogą w przyszłości przybrać na sile. Na uwagę zasługuje stosunkowo powolny wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym. W latach 2004 – 2006 udział ten ustabilizował się na poziomie 14,5%.

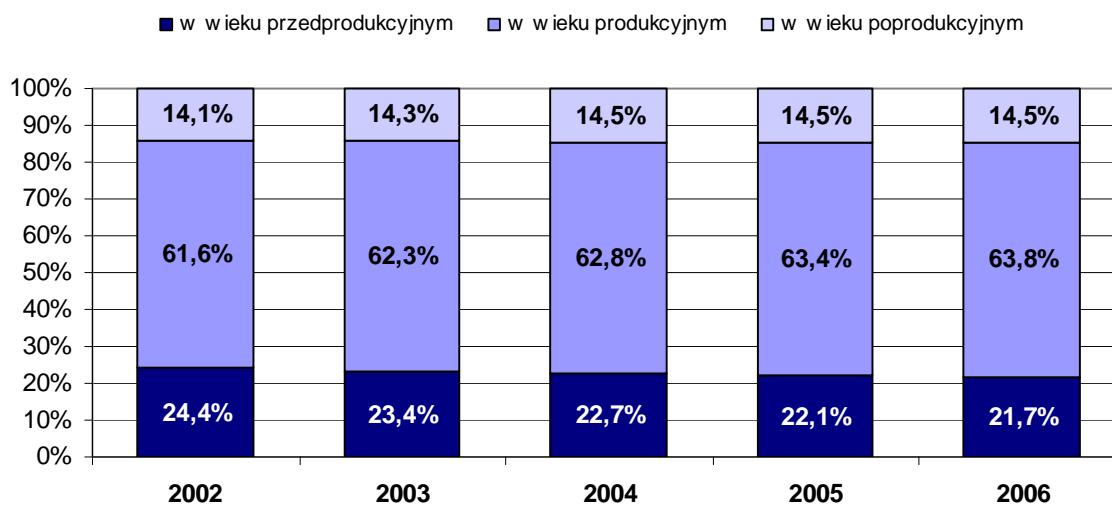
Powyższe spostrzeżenia ilustrują poniższe tabele oraz wykres.

Tabela. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w Chełmży w latach 2002 – 2006. Stan na 31.XII.

<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
w wieku przedprodukcyjnym	3 729	3 574	3 476	3 390	3 308
w wieku produkcyjnym	9 424	9 520	9 606	9 705	9 749
w wieku poprodukcyjnym	2 158	2 190	2 215	2 215	2 221

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres. Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w ogóle mieszkańców Chełmży. Stan na 31.XII.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela. Wskaźnik obciążenia demograficznego dla miasta Chełmży w latach 2002 – 2006. Stan na 31.XII.

<b>Wskaźnik obciążenia demograficznego</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	62,5	60,5	59,2	57,8	56,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS





### **2.2.2. Mniejszości narodowe i etniczne**

Problem mniejszości etnicznych i narodowych w Chełmży praktycznie nie występuje, bowiem nieliczni mieszkańcy przynależący do tych grup, są w pełni zasymilowani z otoczeniem. Na terenie miasta nie działają żadne organizacje skupiające czy reprezentujące interesy mniejszości. Niezauważalne są również żadne oznaki działalności kulturalnej czy oświatowej, które podkreślałyby odrębność jakiegokolwiek społeczności. Ponadto na temat ilości osób niepolskiego pochodzenia nie gromadzi się żadnych danych statystycznych. Tak więc oszacowanie liczby reprezentantów jakiegokolwiek mniejszości wydaje się niemożliwe.

Niemniej bez wątplenia można stwierdzić, iż pośród mniejszości, najliczniejszą grupę stanowią Romowie. Geograficzne położenie i historia miasta determinują również występowanie osób pochodzenia niemieckiego. Jednak w obu przypadkach nie można mówić o jakichś zwartych grupach akcentujących swoje pochodzenie i swoją odmienność.

Na tej podstawie należy stwierdzić, iż potrzeby tych grup, wobec braku szczególnych postulatów z ich strony, są w pełni spójne z potrzebami wszystkich mieszkańców Chełmży. W związku z tym nie ma konieczności programowania żadnych działań nakierowanych wyłącznie na realizację interesów tychże grup ani też uwzględniania ich specyficznych potrzeb. Mniejszości będą uczestniczyć w procesie rewitalizacji oraz korzystać z jej pozytywnych rezultatów na równi ze wszystkimi mieszkańcami, zgodnie z zasadą niedyskryminacji.

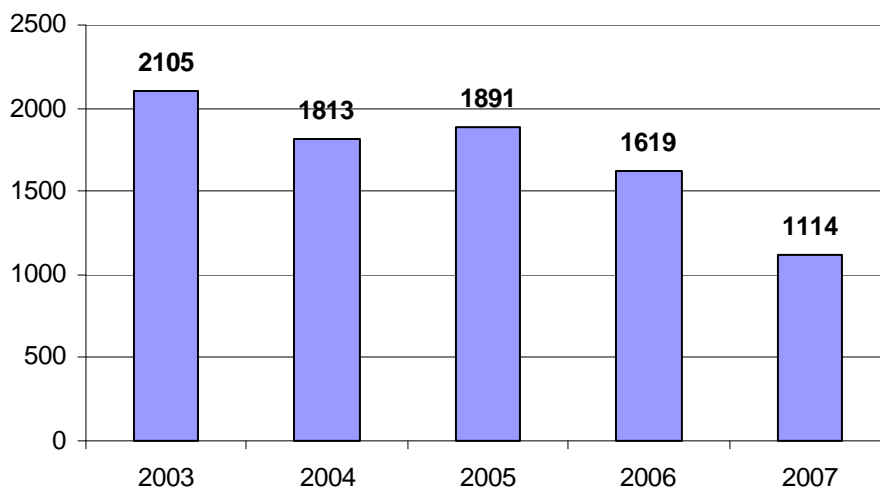
### **2.2.3. Bezrobocie**

Analiza danych dotyczących liczby bezrobotnych w Chełmży w latach 2003 – 2007 prowadzi do wniosku, że pomimo zaobserwowanych wahań, ogólny trend zmian ma charakter wybitnie spadkowy. W 2007 roku w mieście status osoby bezrobotnej posiadało o 47% mniej mieszkańców niż w 2003 roku. Co więcej, w roku 2006 w grupie ludności w wieku produkcyjnym bezrobotni stanowili 11%, podczas gdy 3 lata wcześniej było to 22%.

Poniższy wykres ilustruje sytuację na rynku pracy w Chełmży w latach 2002 – 2006.



Wykres. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w Chełmży w latach 2003 – 2007. Stan na 31.XII.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy dla Powiatu Toruńskiego Ośrodek Zamiejscowy w Chełmży.

Szczegółowa analiza dotycząca bezrobocia w Chełmży z podziałem na ulice znajduje się w części dotyczącej wyboru obszaru do rewitalizacji.

#### **2.2.4. Służba zdrowia i pomoc społeczna**

W Chełmży funkcjonuje jeden szpital – Szpital Powiatowy Sp. z o.o. w Chełmży. Jednostka posiadająca od roku 2001 status spółki z o.o. zatrudnia 240 osób oraz dysponuje 150 łózkami. Szpital obsługuje terytorium miasta Chełmży, a także gmin Chełmża, Łubianka oraz Łysomice, tak więc obszar zamieszkały przez ok. 48 tysięcy mieszkańców powiatu toruńskiego, a także innych miejscowości położonych na terenie Polski. Funkcjonowanie tak dużej i wyspecjalizowanej jednostki służby zdrowia sprawia, że pod względem zabezpieczenia potrzeb ochrony zdrowia Chełmża pełni znaczące funkcje ponadlokalne.

Według danych GUS w 2006 roku w mieście działało także 5 niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz 4 praktyki lekarskie. Zauważyć można było również dużą dostępność aptek. W mieście funkcjonowało 5 aptek, tak więc na każdy obiekt tego typu przypadało 3056 mieszkańców.

Kolejnym elementem związanym z zabezpieczeniem społecznym mieszkańców miasta są kwestie dotyczące pomocy społecznej. W roku 2006 z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Chełmży skorzystało 3 205 (1071 rodzin), a więc 21% mieszkańców miasta. O pozytywnych zmianach w zakresie sytuacji bytowej mieszkańców świadczy fakt, iż w roku 2007 z pomocy



skorzystało już jedynie 2 480 osób (847 rodzin), czyli 16% mieszkańców Chełmży. Wśród powodów przyznania wsparcia do najważniejszych należą m.in. ubóstwo, bezrobocie oraz niepełnosprawność. Według szacunków MOPS teren miasta zamieszkują 632 osoby z orzeczoną stopniem niepełnosprawności, czyli co 25 mieszkańiec.

Szczegółowa analiza dotycząca ubóstwa w Chełmży z podziałem na ulice znajduje się w części dotyczącej wyboru obszaru do rewitalizacji.

### **2.2.5. Problem uzależnień**

Realnym zagrożeniem dla społeczności Chełmży jest problem alkoholizmu i narkomanii. Zjawiskom tym bardzo często towarzyszy ubóstwo, bezrobocie, bezdomność i wykluczenie społeczne. Ponadto nadużywanie alkoholu prowadzi do niszczenia osób dotkniętych tym problemem oraz ich otoczenia. Ostatnimi czasy niepokojące jest nasilanie się zjawiska nadużywania alkoholu przez nieletnich. Zatrważające są w tej materii wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród uczniów klas drugich Gimnazjum Nr 1 w Chełmży. Wykazały one, że ponad 100 na 144 uczniów spożywa alkohol sporadycznie a tylko niespełna 39, w ogóle nie pije. Na tej podstawie można wnioskować, iż problem alkoholizmu wśród młodzieży jest bardzo poważny.

Alkoholizm jest problemem, którego rozmiary bardzo trudno oszacować, ponieważ w niektórych przypadkach przybiera on formę ukrytą. Niemniej to najbardziej niebezpieczne stadium choroby jest bardzo zauważalne i odczuwalne dla środowiska, z którego wywodzi się osoba uzależniona. W 2007 do Izby Wytrzeźwień w Toruniu z obszaru Chełmży trafiło łącznie 230 osób z czego ponad 20% już nie po raz pierwszy. W roku następnym w 2008 roku liczba ta wzrosła do 251 osób, co obrazuje nasilanie się zjawiska alkoholizmu. Problem ten w zdecydowanie większym stopniu dotyczy mężczyzn. Znamiennym jest fakt, że znaczna część spośród osób odwożonych do izby wytrzeźwień to osoby bezrobotne. Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że zaledwie 4 osoby wyraziły zgodę na leczenie w ośrodkach odwykowych.

Ponadto skalę zjawiska może zobrazować liczba interwencji Policji w związku z nieprzestrzeganiem przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości. W przeciągu 9 miesięcy 2007 roku Policja zanotowała 354 wykroczenia i 130 nałożonych mandatów. W podobnym okresie roku 2008 było ich kolejno 235 oraz 114. W tym czasie funkcjonariusze Straży Miejskiej w Chełmży wylegitymowali 256 (2007) i 311 (2008) osób nietrzeźwych. Z tego ukaraniem zakończyło się jedynie 31 w roku 2007 oraz 45 w roku 2008, spośród wszystkich interwencji.

Jeśli zaś chodzi o narkomanię to dotyczy ona w znacznym stopniu osób młodych. Średnio miesięcznie w chełmżyńskim gimnazjum ujawniane są 3-4 przypadki brania narkotyków. Blisko 22% uczniów gimnazjum oraz 42% szkół średnich deklaruje zamiar użycia któregośkolwiek ze środków psychoaktywnych. Z porad Punktu Konsultacyjnego dla młodzieży szkolnej w 2007 roku skorzystały 42 osoby. Ponadto realnym zagrożeniem związanym z narkomanią jest przestępczość narkotykowa. W



okresie 11 miesięcy roku 2007 Komisariat Policji w Chełmży wszczął 12 postępowań przygotowawczych o przestępstwa określone w ustawie o przeciwdziałaniu narkomanii, z tego zarzuty postawiono 14 osobom. W tym czasie zabezpieczono 204 gramy amfetaminy oraz 101 gram marihuany. Problem narkomanii jest zatem poważnym zagrożeniem dla tkanki społecznej Chełmży.

### **2.2.6. Dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej**

Na terenie miasta znajdują się 3 szczególnie interesujące obiekty zabytkowe:

**Konkatedra.** Świątynia ta należy do najokazalszych i najciekawszych zabytków Pomorza, wybudowana głównie w stylu gotyckim. Barokowe zwieńczenie wieży wznosił w 1699 r. Magistrat Miasta Torunia. Na przestrzeni wieków świątynia odwiedzana była przez wielu polskich królów: Władysława Jagiełłę, Kazimierza Jagiellończyka, Zygmunta Augusta, Zygmunta III Wazę wraz z synem Władysławem oraz przez Jana Sobieskiego (który podarował świątyni, zdobyty podczas odsieczy wiedeńskiej i zachowany po dziś dzień, przerobiony na kapę czaprak Kara Mustafy ). Do najważniejszych zabytków konkatedry należą: gotyckie siedziska dla celebransa i asysty; ceglana faktura prezbiterium, przykryta gwiaździstymi sklepieniami z żebrami przewodnim i żebrami wpisanymi; granitowa kropielnica; fragmenty płyty nagrobnej pochowanego w konkatedrze w 1311 r. wielkiego mistrza Zygfrйда von Feuchtwangen, który przeniósł stolicę Zakonu Krzyżackiego do Malborka; barokowy ołtarz główny Giovanniego Gisleniego z około 1650 r.; ołtarz Św. Krzyża Giovanniego Cocchiego z 1744 r.; późnorenesansowa ambona z 1604 r.; drewniany ołtarz w stylu barokowym ufundowanym przez bp. Andrzeja Leszczyńskiego; malowany na płótnie obraz "Pokłon trzech króli" z przełomu XVII i XVIII wieku pędzla Luca Giordano. Ponadto w Konkatedrze znajdują się wizerunki świętych, którzy wywodzili się z Chełmży: Ołtarz barokowy Błogosławionej Juty z około 1739 r. Błogosławiona Juta pochodziła z okolic Chełmży. Jej sanktuarium znajduje się w Bielczynach (ok. 3 km od Chełmży). Wsławiła się niesieniem pomocy chorym, biednym i opuszczonym, co przy wielkiej wierze i cudach, na które było wielu świadków, przydało jej opinię świętej. W efekcie tego została beatyfikowana. Epitafium oraz obraz błogosławionego księdza Stefana Wincenta Frelichowskiego. Błogosławiony ks. S.W. Frelichowski urodził się i mieszkał do 1931 r. w Chełmży przy ul. Chełmińskiej 5 . Zmarł w opinii świętości w 1945 r. w obozie koncentracyjnym w Dachau, gdzie niósł heroiczną pomoc potrzebującym i chorym. Ogłoszony został błogosławionym 7 czerwca 1999 r. przez papieża Jana Pawła II podczas uroczystości w Toruniu.



**Fot. Widok na konkatedrę z kąpieliskiem nad Jez. Chełmżyńskim w tle.**

**Kościół filialny.** Kościół filialny pod wezwaniem św. Mikołaja z 1248 r. jest orientowany tzn. posiada prezbiterium zwrócone ku wschodowi. Wybudowany jest z cegły i kamieni polnych. Kościelna wieża posiada dach czterospadowy z osadzoną na szczycie latarnią, zwieńczoną iglicą. Wnętrze kościoła ma układ pseudobazyliki. Z zabytkowego wyposażenia na uwagę zasługują: manierystyczny ołtarz główny, ufundowany przez ówczesnego burmistrza Żuławy; średniowieczna granitowa kropielnica; zawieszane na wieży trzy stalowe dzwony z 1918 r. i 1919 r.; wmurowane w ścianach płyty nagrobne z 1696 i 1718 roku.

**Obiekt archeologiczny .** Na terenie miasta odkryto fragment podziemi w rejonie konkatedry.

Dostęp do dóbr kultury umożliwia mieszkańcom miasta Powiatowa i Miejska Biblioteka Publiczna im. Juliana Prejsa w Chełmży wraz z instytucjami towarzyszącymi. Biblioteka istnieje od 1946 r. i należy do największych tego typu instytucji w powiecie. Placówka ta prowadzi działalność czytelniczną jak również wystawienniczą. W ramach struktur organizacyjnych biblioteki działa Izba Muzealna prezentująca stałą ekspozycję dotyczącą historii Chełmży oraz okolic, salon wystaw mieszczący się w chełmżyńskim ratuszu, w którym prezentowane są co najmniej raz w miesiącu prace o szerokiej tematyce artystycznej twórców zarówno rodzimych, jak i z innych miejscowości oraz



Chełmżyński Ośrodek Kultury (zwany dalej ChOK) zajmujący się organizacją życia kulturalnego na terenie miasta Chełmży. ChOK działa od 1999 r. i został powołany do tworzenia oraz upowszechniania kultury masowej na terenie miasta Chełmży. Realizacja zadań ChOK następuje poprzez takie formy działalności jak: sekcje, zespoły zainteresowań, własne imprezy, realizację imprez i uroczystości miejskich. W ramach ChOK działają sekcje tematyczne: plastyczna, muzyczna i wokalna. W siedzibie ośrodka działa kawiarenka internetowa. Od czerwca 2002 w bibliotece funkcjonuje Punkt Informacji o Unii Europejskiej. Mające tu swoją siedzibę Chełmżyńskie Towarzystwo Kultury jest wydawcą regionalnego miesięcznika „Gazeta Chełmżyńska”.

Na terenie miasta działają takie stowarzyszenia jak: Chełmżyńskie Towarzystwo Kultury, Stowarzyszenie Muzyczne KAMERTON BIG BAND, Chór „Święta Cecylia” oraz Towarzystwo Przyjaciół Chełmży.



**Fot. Widok na kościół pw. Św. Mikołaja. Na pierwszym planie komisariat Policji oraz fragment zabudowań Straży Pożarnej.**



## 2.3. Obszar gospodarczy

### **2.3.1. Struktura lokalnej gospodarki**

Chełmża jest największym miastem powiatu toruńskiego a zarazem jego najważniejszym ośrodkiem gospodarczym. W sferze przemysłu uwidaczniają się główne branże – budowlana, meblarska, produkcji okien oraz wyrobów sztucznych. W zakresie obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego Chełmża pełni rolę ośrodka ponadlokalnego o zasięgu oddziaływania obejmującym także częściowo sąsiednie powiaty: wąbrzeski, golubsko-dobrzyński oraz chełmiński. Największym i najstarszym zakładem w mieście jest Nordzucker Polska S.A. w Chełmży. W związku z restrukturyzacją zakładu powstały liczne podmioty prowadzące działalność na terenach dawnego kombinatu w takich dziedzinach, jak produkcja narzędzi dla cukrownictwa, produkcja biokomponentów, usługi budowlane oraz usługi czystości.

Znacznymi pracodawcami na rynku lokalnym, oprócz zakładów prowadzących działalność produkcyjną, są podmioty działające w zakresie bieżącej obsługi ludności. Do najważniejszych z nich zaliczyć można:

- Szpital Powiatowy sp. z o.o.,
- Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.,
- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o.,
- Zakład Wodociągów i Kanalizacji,
- Ośrodek Sportu i Turystyki,
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”.

W 2006 roku w rejestrze REGON w Chełmży zarejestrowanych było 1 162 podmioty. Oznacza to, że swoją siedzibę w mieście posiadało 18,5% podmiotów zlokalizowanych na terenie powiatu toruńskiego. W sektorze prywatnym funkcjonowało 1 071 podmiotów natomiast w publicznym 91.

Biorąc pod uwagę podział na sekcje PKD w Chełmży wyróżnić możemy wiodące branże gospodarki. I tak w 2006 roku, ponad 33,6% podmiotów w mieście należało do sekcji „Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego”. Liczba podmiotów w tej sekcji w porównaniu z rokiem 2002 wzrosła o 13%. Znaczny udział podmiotów w tej sekcji świadczy o bardzo dobrze wykształconej gospodarce w tej dziedzinie, co czyni miasto Chełmżę ważnym ośrodkiem handlowym o znaczeniu lokalnym.

O dobrze rozwiniętej branży związanej z rynkiem nieruchomości oraz obsługi biznesu świadczy przynależność 15,3% podmiotów gospodarczych do sekcji „Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Co więcej, liczba podmiotów w sekcji w latach



2002 – 2006 uległa zwiększeniu i obecnie podmioty te stanowią silną grupę kształtującą gospodarkę Chełmży.

W strukturze podmiotów gospodarczych miasta nadal ważną rolę odgrywa przemysł. Niespełna 11,8% podmiotów z Chełmży należało w 2006 roku do sekcji „Przetwórstwo przemysłowe”. Warto również zaznaczyć, że w omawianym okresie czasu zarejestrowano wzrost liczby podmiotów w sekcji o 1/5, co dowodzi dynamizacji branży.

Kolejną sekcją pod względem ilości podmiotów w mieście jest „Budownictwo”. W latach 2002 – 2006 zaobserwowano niewielki wzrost ilości podmiotów (ze 118 do 125) w sekcji F oraz jej udziału w ogóle podmiotów (do 10,8% w 2006 roku).

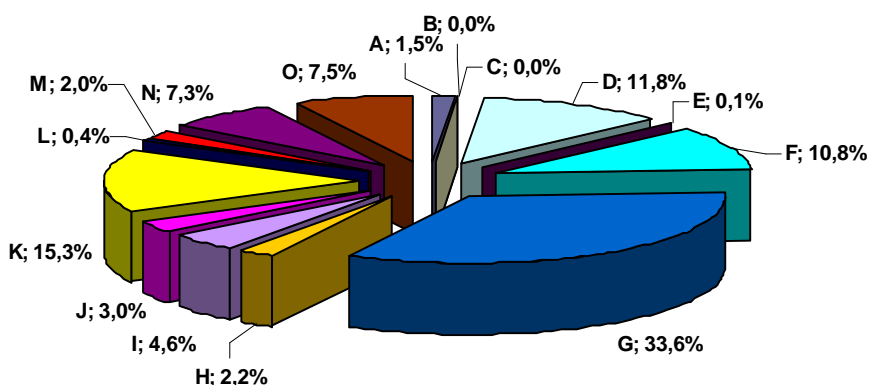
Na uwagę zasługuje także zwiększenie się we wspomnianym okresie czasu i to aż o 1/3 liczebności przedsiębiorstw w związanej z usługami sekcji O, do której w roku 2006 należało 7,5% podmiotów.

Z kolei o ponadlokalnym znaczeniu ośrodka miejskiego Chełmży w aspekcie ochrony zdrowia i pomocy społecznej świadczy przynależność 7,3% podmiotów gospodarczych do sekcji N.

Analiza danych dotyczących zmienności liczby podmiotów w poszczególnych sekcjach skłania do wniosku, że gospodarka Chełmży szczególnie intensywnie rozwinięta jest w branżach związanych z takimi dziedzinami gospodarki jak handel, obsługa nieruchomości, obsługa biznesu, przemysł, usługi, oraz ochrona zdrowia i pomoc społeczna.

Dane dotyczące podmiotów gospodarki narodowej w poszczególnych sekcjach PKD prezentują poniższy wykres oraz tabela.

Wykres. Udział procentowy podmiotów gospodarki narodowej wg sekcji zarejestrowanych w rejestrze REGON w Chełmży. Stan na 31.XII.2006



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS





Tabela. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji zarejestrowane w rejestrze REGON w Chełmży.  
Stan na 31.XII.2006

<b>Sekcja PKD</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>liczba podmiotów</b>	<b>udział %</b>
A	Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	17	1,5%
B	Rybactwo	0	0,0%
C	Górnictwo	0	0,0%
D	Przetwórstwo przemysłowe	137	11,8%
E	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, wodę	1	0,1%
F	Budownictwo	125	10,8%
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego	390	33,6%
H	Hotele i restauracje	26	2,2%
I	Transport, gospodarka magazynowa i łączność	53	4,6%
J	Pośrednictwo finansowe	35	3,0%
K	Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	178	15,3%
L	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne	5	0,4%
M	Edukacja	23	2,0%
N	Ochrona zdrowia i pomoc społeczna	85	7,3%
O	Działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała	87	7,5%
P	Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników	0	0,0%
Q	Organizacje i zespoły eksterytorialne	0	0,0%
	<b>Ogółem</b>	<b>1 162</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



**Fot. Nordzucker Polska S.A. w Chełmży.**



### **2.3.2. Pracujący w Chełmży**

W roku 2006 w Chełmży pracowało 2045 osób, z których 963 to kobiety. W przemyśle i budownictwie pracowało niespełna 44% ogółu pracujących. Większość mieszkańców miasta, prawie 55%, zatrudniona była w sektorze usług. W sektorze rolniczym zatrudnionych był 1% mieszkańców miasta. Analiza struktury zatrudnienia skłania do wniosku, że przemysł nadal odgrywa bardzo dużą rolę w gospodarce Chełmży.

### **2.3.3. Turystyka i rekreacja**

Położenie Chełmży w pasie Pojezierza Chełmińskiego, urozmaicony krajobraz młodoglacjalny oraz bliskość malowniczego jeziora rynnowego przyczyniły się do wysokiej oceny walorów turystycznych i rekreacyjnych miasta. Przez Chełmżę prowadzą 3 pieszo-rowerowe szlaki turystyczne (żółty, niebieski, zielony). Dodatkowym atutem miasta jest bliskość Torunia, znanego w świecie jako Miasto Kopernika oraz obfitującego w doskonale zachowane zabytki architektury średniowiecznej i późniejszej.

W Chełmży w 2006 roku funkcjonowały 2 obiekty zbiorowego zakwaterowania dysponujące w sumie 74 miejscami noclegowymi.

Nad Jeziorem Chełmżyńskim w mieście funkcjonują 3 plaże niestrzeżone oraz 1 strzeżona. Plaża strzeżona tzw. „Ustronie” posiada zarówno część piaszczystą, jak i trawiastą. Na jej terenie znajdują się m.in. boisko do piłki siatkowej plażowej, pomost wokół kąpieliska, zaplecze gastronomiczne, wc, parking niestrzeżony, mini plac zabaw, miejsce do grilla, a także wypożyczalnia sprzętu wodnego. Oprócz tego nad jeziorem funkcjonują również 3 plaże niestrzeżone, do których dojazd możliwy jest z ulic 3-go Maja oraz T. Kościuszki. Równoległe do linii brzegowej jeziora od strony miasta usytuowany jest ul. Bulwar 1000-lecia – bardzo atrakcyjny z punktu widzenia turystycznego i rekreacyjnego rozwoju miasta ciąg, jednakże wymagający znacznego zainwestowania infrastrukturalnego.



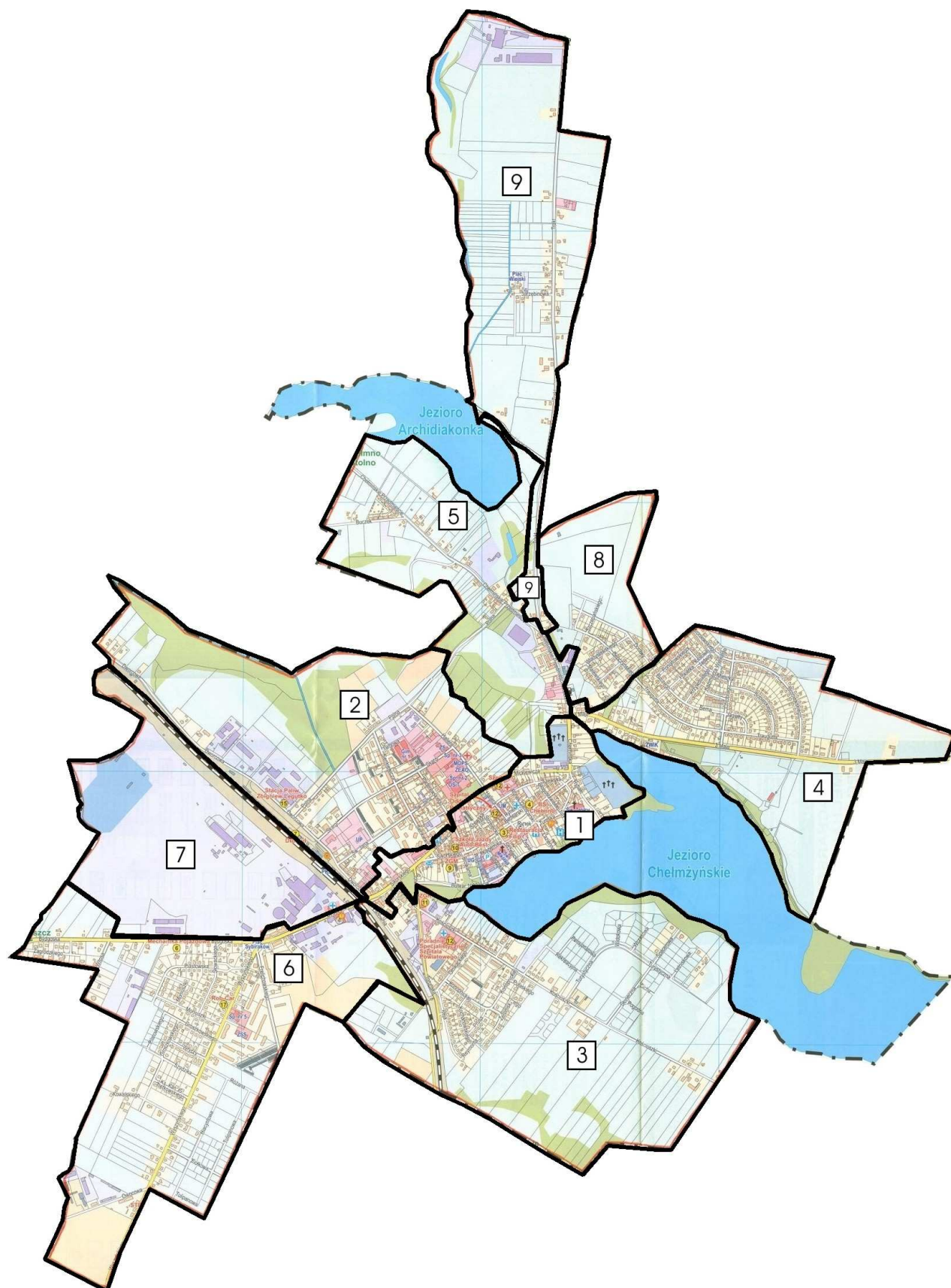
### 3. Zasięg terytorialny rewitalizowanego obszaru

#### **3.1. Metodologia wyznaczenia obszaru rewitalizacji**

Wskazanie obszaru do rewitalizacji opiera się na wielopłaszczyznowej analizie sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Głównym celem owej analizy jest wytypowanie części miasta Chełmży charakteryzującej się wysokim poziomem niepożądanych i destrukcyjnych zjawisk określanych mianem kryzysowych. Dodatkowym warunkiem kwalifikującym dany obszar do rewitalizacji jest jego kluczowe znaczenie z perspektywy funkcjonowania i zrównoważonego rozwoju całego miasta.

W związku z powyższym niniejsza analiza skupi się na porównaniu wskaźników ubóstwa i wykluczenia, aktywności gospodarczej, poziomu bezrobocia, bezrobocia strukturalnego, przestępczości oraz znaczenia danego obszaru w sferze użyteczności publicznej, dziewięciu podobszarów, na które podzielono miasto Chełmżę. Przy czym delimitację przeprowadzono według określonej metodologii. Przyjęto podział miasta na obszary identyfikowane jako osiedla mieszkaniowe wydzielone głównymi ciągami komunikacyjnymi lub uwarunkowaniami naturalnymi (jeziora: Chełmżyńskie i Archidiakonka) lub inną infrastrukturą komunikacyjną (tory kolejowe wraz z obszarami przykolejowymi).

Podział miasta Chełmży wykonany na potrzeby delimitacji obszarów do rewitalizacji został zaprezentowany na mapie poniżej.





Liczba ludności poszczególnych obszarów w 2007 roku przedstawiała się następująco :

Obszar	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym
1	3 851	2 441
2	4 135	2 502
3	1 846	1 215
4	1 322	911
5	464	279
6	3 094	2 143
8	184	127
9	156	108
<b>Razem</b>	<b>15052</b>	<b>9726</b>

Uwaga: Obszar nr 7 został wyłączony z analizy, ponieważ jest niezamieszany (funkcje przemysłowe)

Założono, że analiza będzie prowadzona na poziomie wyznaczonych obszarów. W celu wyznaczenia obszarów do rewitalizacji zastosowano między innymi wskaźniki statystyczne odnoszące się do społecznych i gospodarczych kryteriów wyboru oraz do jednego kryterium infrastrukturalnego.

Wybrane wskaźniki to:

- W1 – Wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia mierzony liczbą osób korzystających z pomocy społecznej uprawnionych na 1000 mieszkańców obszaru,
- W2 – Niski wskaźnik poziomu aktywności gospodarczej mierzony liczbą zarejestrowanych podmiotów na 100 mieszkańców obszaru,
- W3 – Wysoki poziom przestępczości i naruszeń prawa mierzony liczbą przestępstw i wykroczeń na 1000 mieszkańców obszaru,
- W4 – Wysoki poziom bezrobocia mierzony liczbą osób bezrobotnych na 100 osób w wieku produkcyjnym obszaru,
- W5 – Wysoka stopa długotrwałego bezrobocia mierzony liczbą osób bezrobotnych długotrwanie na 100 osób w wieku produkcyjnym obszaru,
- W6 – Szczególnie zniszczone otoczenie mierzone obszarami wyłączonymi z użytkowania definiowanymi liczbą obiektów użyteczności publicznej niezbędnych na danym obszarze.

Zatem potencjalnym obszarem kwalifikującym się do rewitalizacji jest obszar, na terenie którego:

- Znaczna liczba mieszkańców korzysta z pomocy społecznej, w tym w szczególności z powodu ubóstwa,
- Większość mieszkańców jest bezrobotnych, w tym w szczególności długotrwanie,



- Popelnianych jest dużo przestępstw,
- Niewielka liczba mieszkańców prowadzi działalność gospodarczą,
- Funkcjonuje dużo budynków użyteczności publicznej, w których realizowana jest działalność skierowana nie tylko do mieszkańców danego obszaru, ale także mieszkańców całego miasta, a budynki te wymagają znacznych nakładów na remonty i modernizację.

W ramach podsumowania analizy, której rezultatem jest wybór obszaru do rewitalizacji, wykonano standaryzację wszystkich wskaźników. Standaryzacja wskaźników polega na odjęciu od nominalnej wartości wskaźnika dla danej ulicy średniej wartości dla wszystkich ulic i podzieleniu przez odchylenie standardowe dla wszystkich ulic. W wyniku tej procedury wszystkie wskaźniki standaryzowane mają rozkład charakteryzujący się jednakową średnią (zero) i odchyleniem standardowym (do jeden), co umożliwia ich logiczną interpretację i uprawnia do dodawania wskaźników.

Na bazie wystandaryzowanych wskaźników utworzono indeks zbiorczy (wskaźnik sumaryczny):

$$\text{Indeks1} = W1 + (-W2) + W3 + W4 + W5 + W6$$

W delimitacji obszaru do rewitalizacji uwzględniono również uwarunkowania przestrzenne, w tym stan zagospodarowania infrastruktury oraz uwarunkowania ochrony terenów i obiektów cennych kulturowo, a także atrakcyjność turystyczną obszarów. Diagnoza w tym zakresie była prowadzona metodą opisową, a nie wskaźnikową.

Wyniki wszystkich analiz zostały streszczone w kolejnych podrozdziałach oraz przedstawione na wykresach i mapach, na których kolorem czerwonym oznaczono obszary o wskaźniku wyższym niż dwukrotność średniej dla miasta, pomarańczowym – wyższym niż 1,5 średniej dla miasta i żółtym – wyższym niż średnia dla miasta, ale nie wyższym niż 1,5 wartości średniej dla miasta (w przypadku kryterium poziomu aktywności gospodarczej – kolor czerwony ma oznaczać – wartość wskaźnika dla obszaru niższą niż średnia dla miasta pomnożona przez wskaźnik 0,5, kolor pomarańczowy – niższą niż średnia dla miasta pomnożona przez wskaźnik 0,8, kolor żółty – niższą niż średnia dla miasta)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Brak wymienionego koloru na mapie i wykresie oznacza, że wartość wskaźnika w danym rejonie osiągnęła poziom inny niż zawarty w widełkach. Obszary niezabarwione na wykresach i mapach żadnym kolorem osiągają w poszczególnych kryteriach wartości niższe niż średnia dla miasta (wyższe w przypadku wskaźnika poziomu aktywności gospodarczej).



### **3.1.1. Poziom ubóstwa i wykluczenia**

Ogółem w Chełmży w 2007r. odnotowano 2476 osób korzystających z pomocy społecznej. Wykres zamieszczony poniżej prezentuje zrelatywizowaną sytuację na każdym obszarze miasta.

Jak wynika z zestawienia, największa koncentracja problemu występuje w rejonach ul. Chełmińskie Przedmieście (obszar 5), w ścisłym centrum miasta (obszar 1) oraz w rejonie ul. Kościuszki i Toruńskiej reprezentowanym głównie przez osiedle domów jednorodzinnych i wielorodzinnych (obszar 3). Najwyższy wskaźnik odnotowany w obszarze 5. (331,90 osób na 1000 mieszkańców) jest ponad dwukrotnie wyższy od średniego poziomu dla miasta (164,50). Wynika to przede wszystkim z faktu, iż na tym niewielkim pod względem liczby ludności (279) rejonie zlokalizowano budownictwo socjalne zamieszkiwane przez najuboższą ludność Chełmży. Obszar starego miasta (obszar 1) również charakteryzuje bardzo wysoki wskaźnik ubóstwa i wykluczenia (240,46 osób na 1000 mieszkańców). Fakt zamieszkiwania ścisłego centrum miasta przez niemal 25% objętych pomocą społeczną świadczy o dużej dysfunkcyjności społecznej tego bardzo ważnego dla rozwoju całego miasta rejonu. Powyżej średniego poziomu ubóstwa i wykluczenia znalazł się jeszcze obszar 3., natomiast pozostałe obszary charakteryzują się relatywnie lepszą sytuacją niż średnio w mieście. Najlepiej w tej statystyce wypada obszar 6. – osiedle bloków wielorodzinnych pomiędzy ulicami Wyszyńskiego i Frelichowskiego oraz osiedle domów jednorodzinnych pomiędzy ulicami Bydgoska i Wyszyńskiego.

Zestawienie danych statystycznych dla poszczególnych obszarów Chełmży z danymi z 2006 r. dla całego województwa, pozwala na wyciągnięcie wniosku, że sytuacja pod względem tego kryterium w mieście jest gorsza niż średnio w województwie kujawsko-pomorskim. Tylko dwa najlepsze obszary miasta charakteryzują się niższym poziomem ubóstwa i wykluczenia niż całe województwo. Należy jednak zaznaczyć, że porównywane są dane z różnych lat (2007 dla Chełmży i 2006 dla województwa).





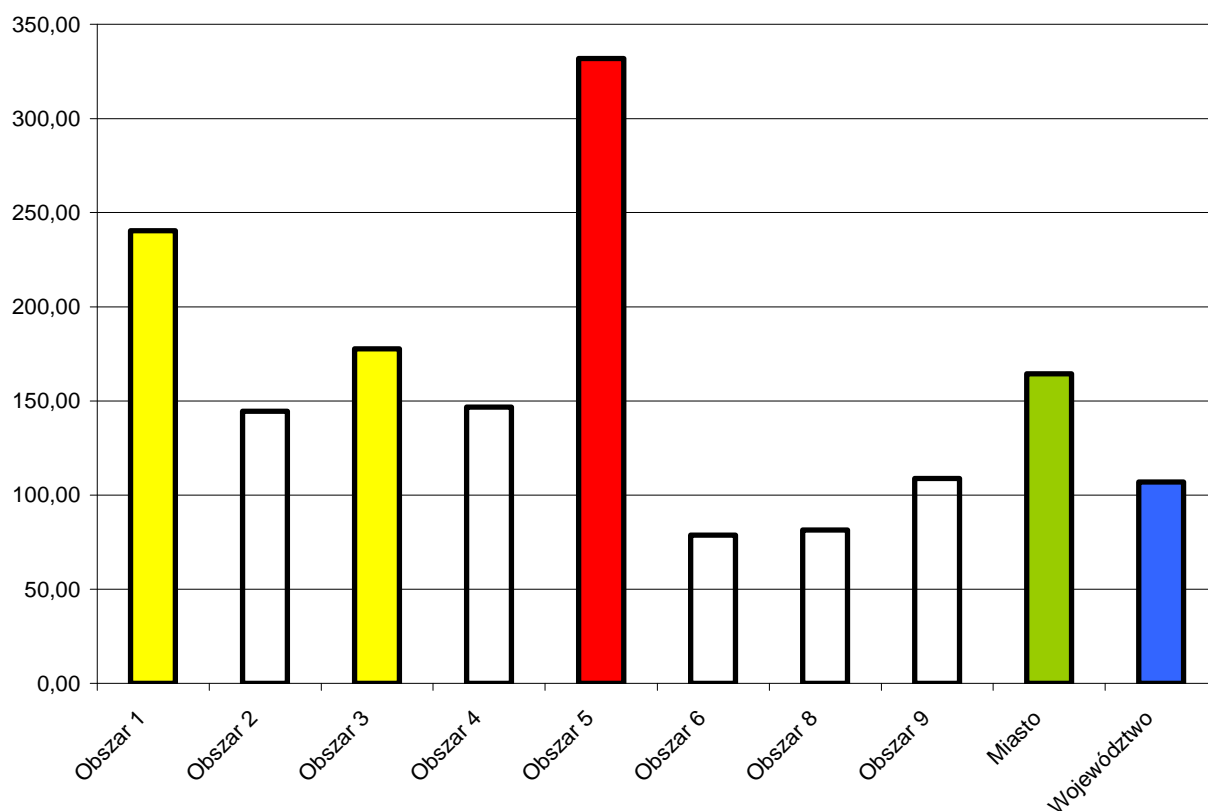
**Tabela: Poziom ubóstwa i wykluczenia w poszczególnych obszarach Chełmży oraz wartości źródłowe (nierelatywizowane) w 2007 roku.**

Obszar	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców obszaru
1	926	240,46
2	598	144,62
3	328	177,68
4	194	146,75
5	154	331,90
6	244	78,86
8	15	81,52
9	17	108,97
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>2476</b>	<b>164,50</b>
<b>Województwo*</b>		<b>107,00</b>

\*Dane za 2006 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, „Wytycznych dotyczących przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji” oraz GUS

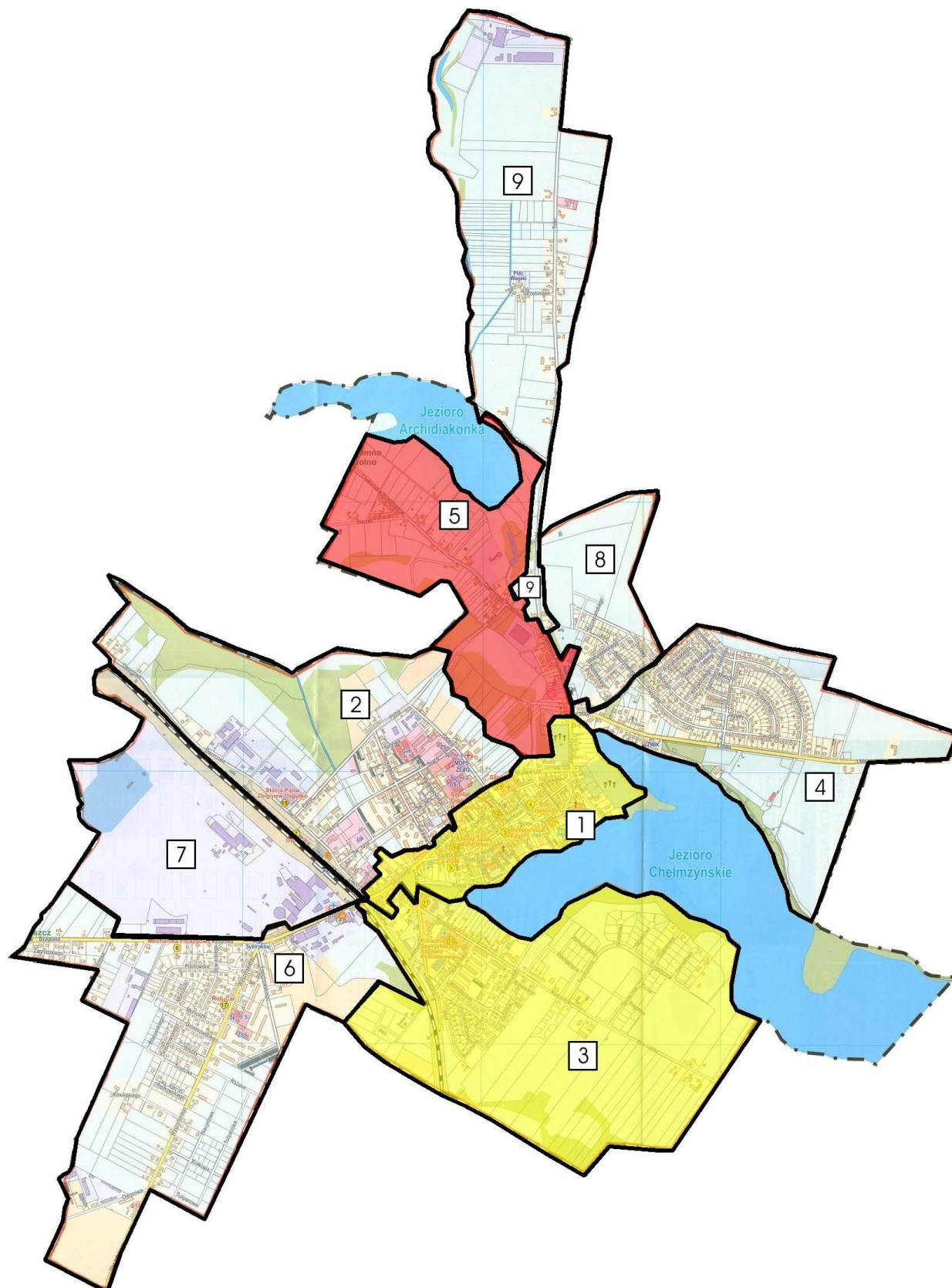
**Wykres: Poziom ubóstwa i wykluczenia w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**



Źródło: j.w.



**Rysunek: Poziom ubóstwa i wykluczenia w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**





### **3.1.2. Poziom aktywności gospodarczej**

W 2007 r. w Ewidencji Działalności Gospodarczej miasta Chełmża znajdowało się 827 podmiotów gospodarczych. W trzech obszarach: 1., 2. i 6. odnotowano po ok. 175 podmiotów gospodarczych, w 4. – 140. Najmniej podmiotów zarejestrowanych jest w obszarze 8., 5. i 9. Są to jednak obszary mało zaludnione. Relatywizując dane, można zauważyć stosunkowo duże zróżnicowanie w poziomie aktywności gospodarczej. W przeliczeniu na 100 mieszkańców najmniej podmiotów gospodarczych zarejestrowanych jest w obszarze 5., ale także najbardziej zaludnionych obszarach 1. i 2., czyli centrum miasta. Dane te dotyczą przede wszystkim liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, których działalność rejestrowana jest w miejscu zamieszkania. Oznacza to, że na obszarach szczególnie atrakcyjnych do prowadzenia działalności gospodarczej de facto nie mieszkają osoby prowadzące tę działalność. Świadczy to podobnie jak poziom ubóstwa i wykluczenia o dysfunkcyjności obszarów. Średnia dla miasta pod względem poziomu aktywności gospodarczej wynosi 5,49. Nieco wyższy jest wskaźnik dla województwa. Powyżej średniej dla miasta uplasowały się prócz wymienionych 1., 2. i 5. wszystkie obszary Chełmży.

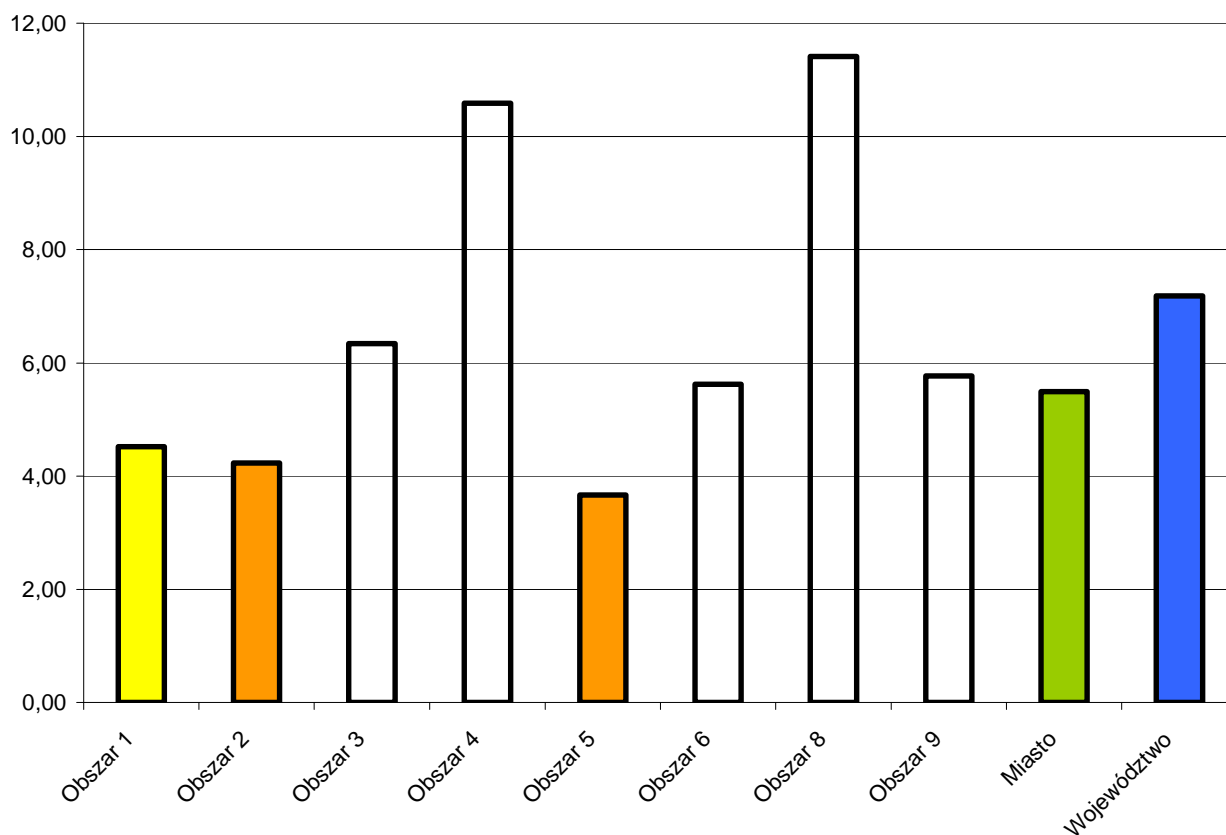


**Tabela: Poziom aktywności gospodarczej w poszczególnych obszarach Chełmży oraz wartości źródłowe (nierelatywizowane) w 2007 roku.**

Obszar	Liczba podmiotów gospodarczych	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców obszaru
1	174	4,52
2	175	4,23
3	117	6,34
4	140	10,59
5	17	3,66
6	174	5,62
8	21	11,41
9	9	5,77
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>827</b>	<b>5,49</b>
<b>Województwo*</b>	<b>148 248</b>	<b>7,18</b>

\*Dane za 2007 r. dotyczą liczby zakładów osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Chełmży oraz GUS

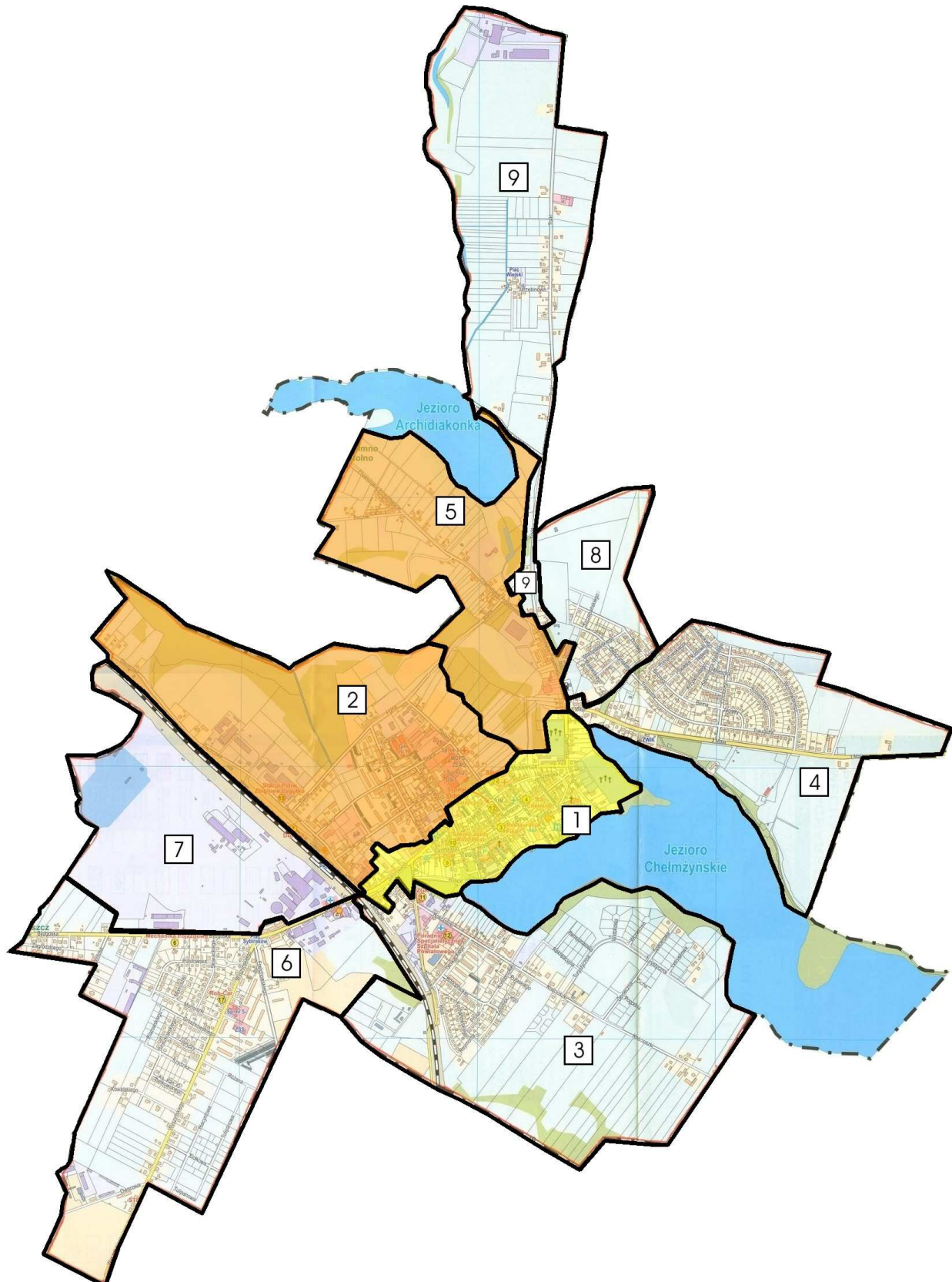
**Wykres: Poziom aktywności gospodarczej w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**



Źródło: j.w.



**Rysunek: Poziom aktywności gospodarczej w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**





### ***3.1.3. Poziom przestępczości i wykroczeń***

Bardzo ważną informacją wskazującą na degradację społeczną obszaru jest liczba popełnianych przestępstw, która negatywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zarówno mieszkańców danych ulic, jak i przechodniów. Ogółem w 2007 r. w Chełmży popełniono 436 przestępstw, z czego niemal 40% zostało popełnionych na starym mieście, a 25% w obszarze 2., czy również w centrum miasta. Tabela, wykres i rysunek poniżej wskazują intensywność popełniania przestępstw z podziałem na obszary i w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Im większy wskaźnik, tym więcej przestępstw. Zatem relatywnie najwyższy poziom przestępczości i naruszeń prawa występuje w słabo zaludnionym obszarze 9. i 5., w którym zlokalizowane jest osiedle budynków socjalnych, a także w obszarze 1. Relatywizacja danych poprzez przeliczenie na liczbę mieszkańców nie odzwierciedla jednak w sposób właściwy problemu przestępczości. Czyny przestępcze odnotowywane są ze wskazaniem miejsca popełnienia przestępstwa, a nie miejsca zamieszkania osoby popełniającej przestępstwo. Przeliczenie liczby przestępstw przez liczbę mieszkańców jest wymagane „Wytycznymi dotyczącymi przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji” przygotowanymi przez Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Jednakże pomimo faktu, że obszar 1. (stare miasto) jest jednym z bardziej zaludnionych obszarów wydzielonych na potrzeby opracowania LPR odnotowuje się tu poziom przestępczości wyższy niż średnio w mieście. Należy w związku z tym stwierdzić, że pod względem przestępczości jest to najbardziej zdegradowany obszar miasta.

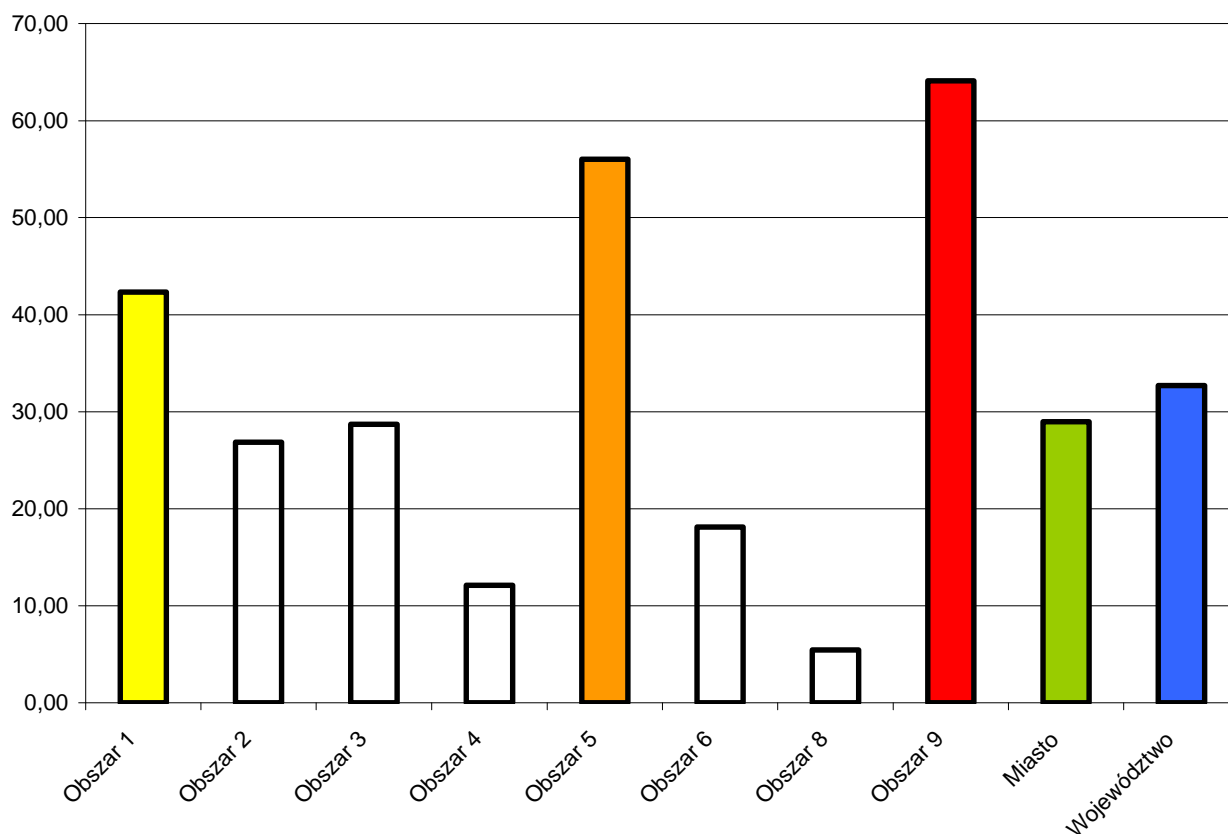


**Tabela: Poziom przestępczości i naruszeń prawa w poszczególnych obszarach Chełmży oraz wartości źródłowe (nierelatywizowane) w 2007 roku**

Obszar	Liczba popełnionych przestępstw i naruszeń prawa	Liczba popełnionych przestępstw i naruszeń prawa na 1000 mieszkańców obszaru
1	163	42,33
2	111	26,84
3	53	28,71
4	16	12,10
5	26	56,03
6	56	18,10
8	1	5,43
9	10	64,10
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>436</b>	<b>28,97</b>
<b>Województwo*</b>		<b>32,7</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komisariatu Policji w Chełmży, „Wytycznych dotyczących przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji” oraz GUS

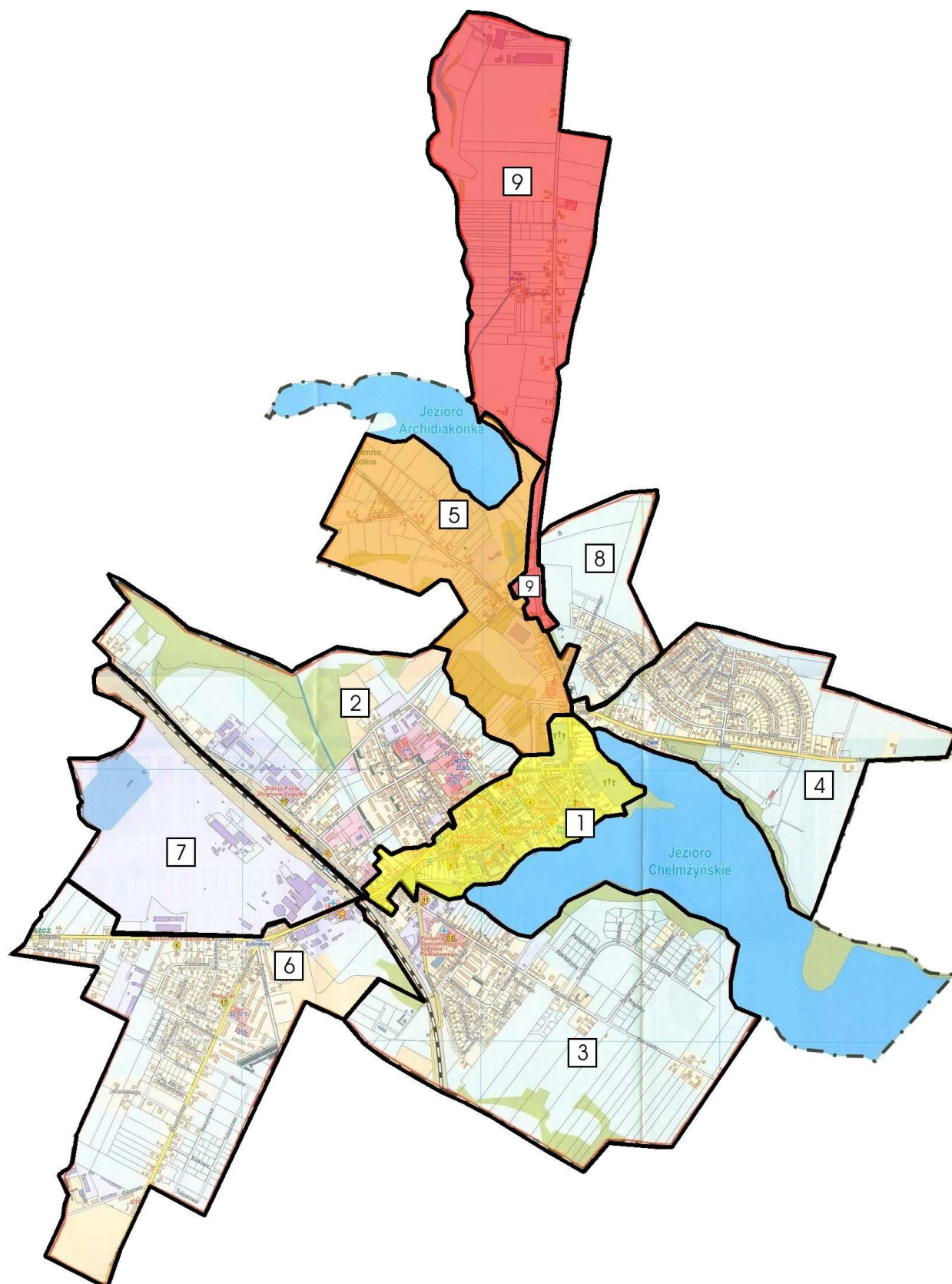
**Wykres: Poziom przestępczości i naruszeń prawa w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**



Źródło: j.w.



**Rysunek: Poziom przestępczości i naruszeń prawa w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**







### **3.1.4. Poziom bezrobocie**

Bezrobocie to jedno z ważniejszych kryteriów determinujących wybór obszaru do rewitalizacji. Najczęściej bowiem jest ono powodem wielu innych dysfunkcji społecznych. Ogółem w 2007 r. w statystykach Powiatowego Urzędu Pracy odnotowano 1 116 osób bezrobotnych zamieszkujących Chełmżę. 36% pochodzi ze starego miasta, 26% z obszaru 2. Niewielka liczba bezrobotnych zamieszkuje obszary 8. i 9. (po 7). Przeliczając liczbę bezrobotnych przez 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym poszczególnych obszarów, otrzymuje się tzw. wskaźnik bezrobocia rejestrowanego. Najwyższy został odnotowany w obszarze 1. (16,63). Powyżej średniego poziomu dla miasta uplasowały się również obszary 2., 3. i 5. Najlepsza sytuacja pod względem bezrobocia występuje w obszarach: 8., 9. i 6. Wskaźnik bezrobocia dla województwa jest wyższy niż dla całego miasta Chełmży, co wskazuje na fakt, iż bezrobocie jest generalnym problemem chełmżan, choć niewątpliwie nagromadzenie problemu w centrum miasta wskazuje dodatkowo na pogłębioną dysfunkcjonalność obszarów dotkniętych tym zjawiskiem.

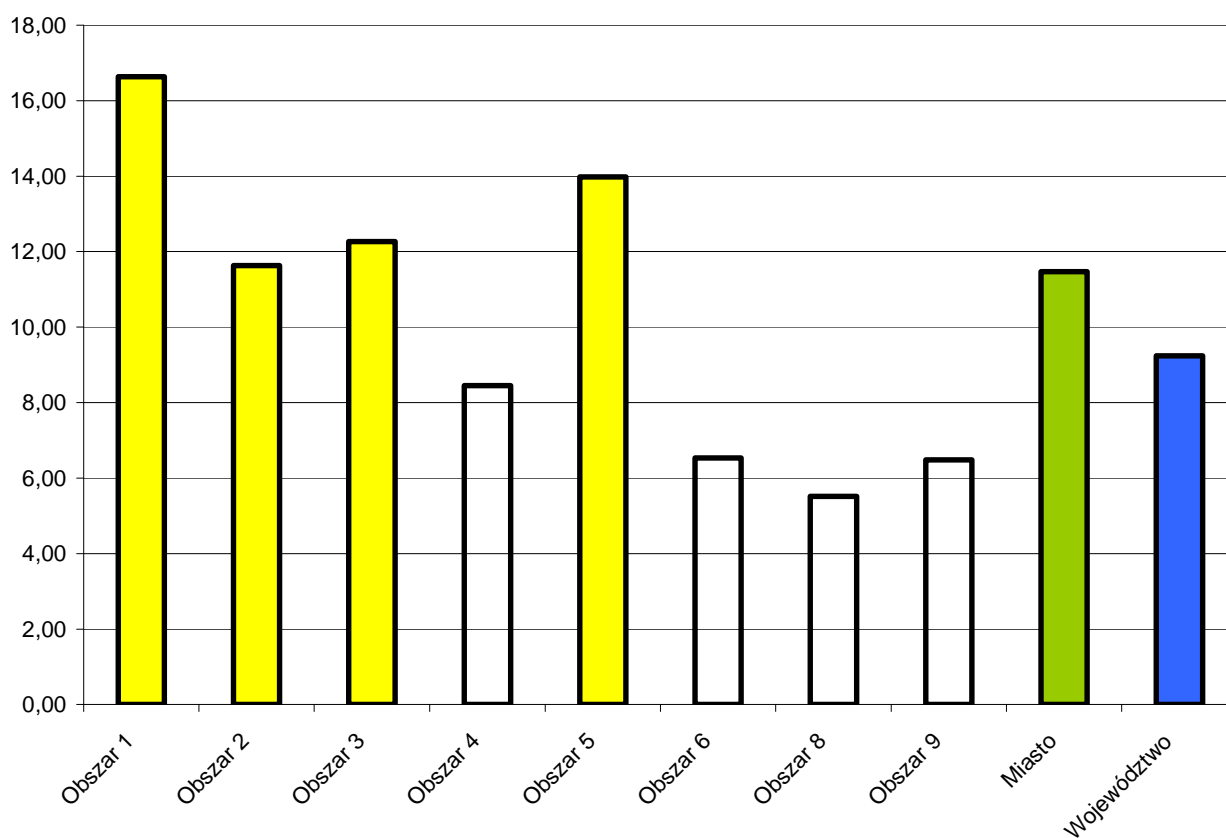


**Tabela: Poziom bezrobocia w poszczególnych obszarach Chełmży oraz wartości źródłowe (nierelatywizowane) w roku 2007.**

Obszar	Liczba osób bezrobotnych	Liczba osób bezrobotnych na 100 mieszkańców obszaru w wieku produkcyjnym
1	406	16,63
2	291	11,63
3	149	12,26
4	77	8,45
5	39	13,98
6	140	6,53
8	7	5,51
9	7	6,48
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>1 116</b>	<b>11,47</b>
<b>Województwo</b>	<b>123 243</b>	<b>9,24</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy oraz GUS

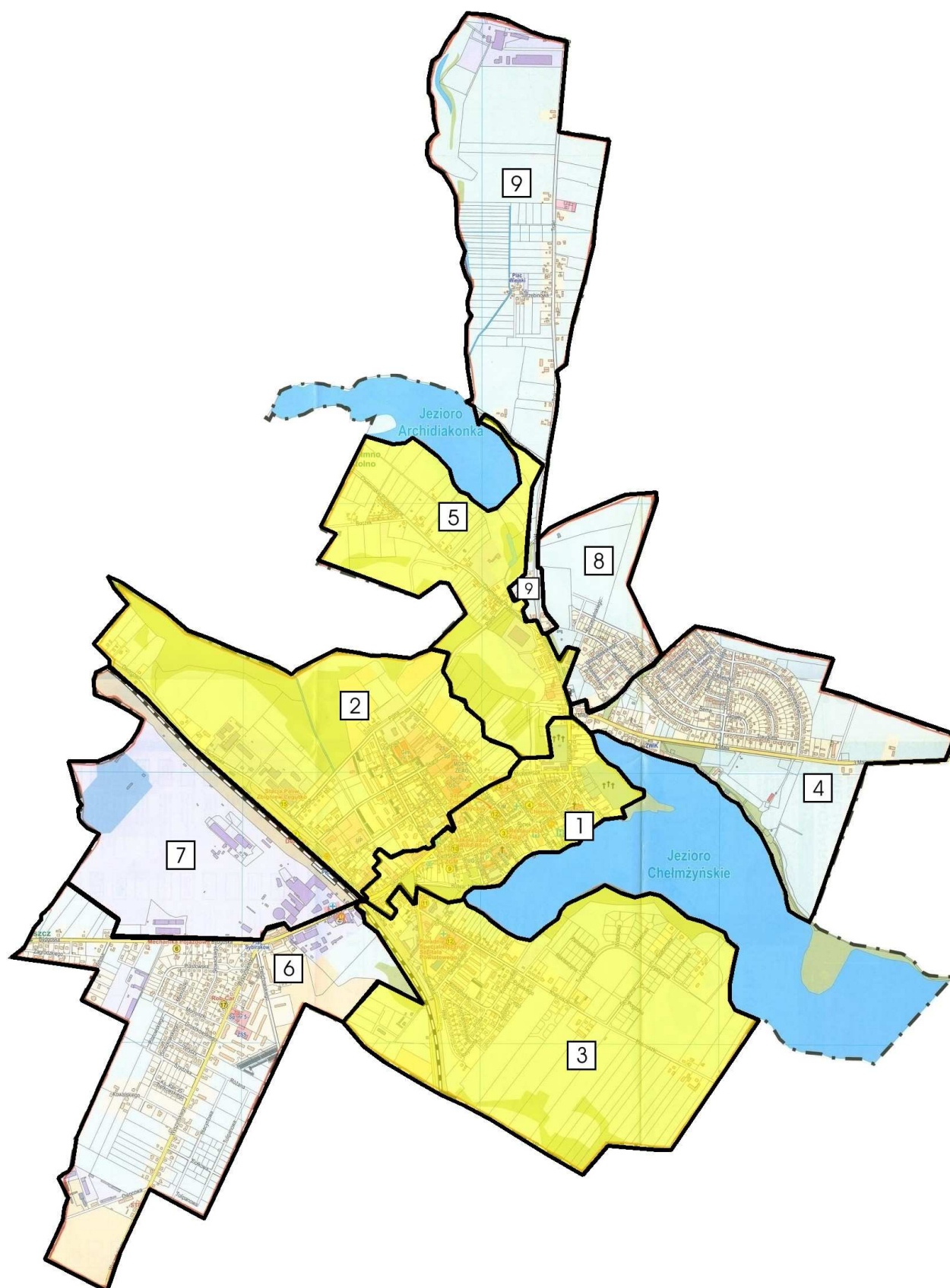
**Wykres: Poziom bezrobocia w poszczególnych obszarach Chełmży w roku 2007.**



Źródło: j.w.



**Rysunek: Poziom bezrobocie w poszczególnych obszarach Chełmży w roku 2007.**





### **3.1.5. Stopa długotrwałego bezrobocia**

Osoby dotknięte długotrwałym bezrobociem cechują się bardzo małą mobilnością na rynku pracy i z reguły ich sytuacja materialna jest bardzo trudna, dlatego zjawisko to należy uznać za zasadnicze w wyborze obszaru do rewitalizacji. Z reguły obszary dotknięte długotrwałym bezrobociem częściej charakteryzuje występowanie innych patologii społecznych oraz znaczne obniżenie dynamiki wzrostu zatrudnienia w okresie koniunktury gospodarczej. Oznacza to, że pomimo wzrostu liczby miejsc pracy, a co za tym ofert pracy, osoby długotrwanie bezrobotne nie wychodzą z bezrobocia. Ich aktywizację zawodową musi poprzedzać dłuższa i trudniejsza w realizacji aktywizacja społeczna.

Na koniec 2007 r. Chełmżę zamieszkiwały 662 osoby długotrwanie bezrobotne, z czego ponad 40% pochodziło ze starego miasta, a ponad 30% z obszaru 2. Oznacza to, iż w praktyce problem długotrwałego bezrobocia dotyczy centrum Chełmży. Po przeliczeniu liczby długotrwanie bezrobotnych przez 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym poszczególnych obszarów, otrzymuje się wyniki ukazujące stosunkowo duże zróżnicowanie problemu w mieście. Obszary 1., 2., 3. i 5. charakteryzują się poziomem długotrwałego bezrobocia dużo wyższym niż średnio w mieście, podczas gdy obszary 8. i 9. są zupełnie wolne od tego problemu, a obszar 6. i 4. dotyka on w niewielkim stopniu.

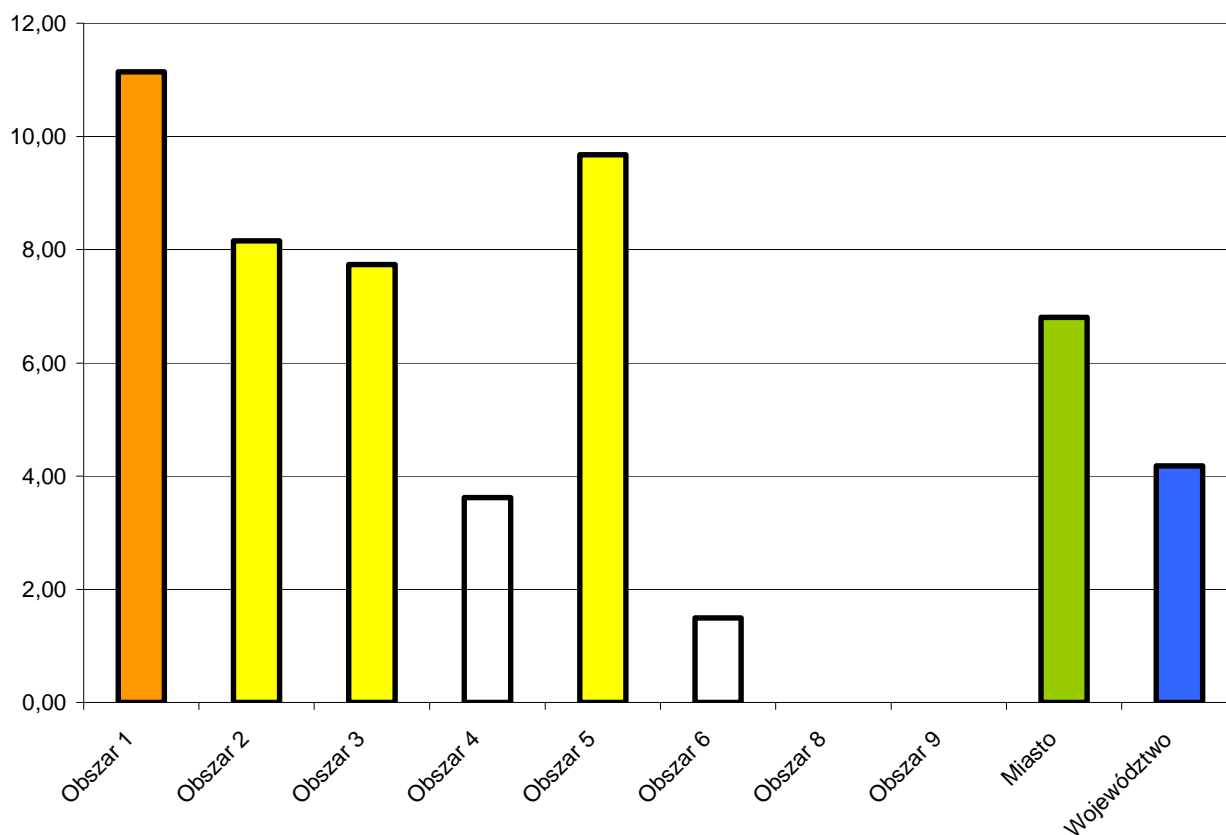


**Tabela: Poziom długotrwałego bezrobocia w poszczególnych obszarach Chełmży oraz wartości źródłowe (nierelatywizowane) w roku 2007.**

Obszar	Liczba osób długotrwanie bezrobotnych	Liczba osób długotrwanie bezrobotnych na 100 mieszkańców obszaru w wieku produkcyjnym
1	272	11,14
2	204	8,15
3	94	7,74
4	33	3,62
5	27	9,68
6	32	1,49
8	0	0,00
9	0	0,00
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>662</b>	<b>6,81</b>
<b>Województwo</b>	<b>55 711</b>	<b>4,18</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy oraz GUS

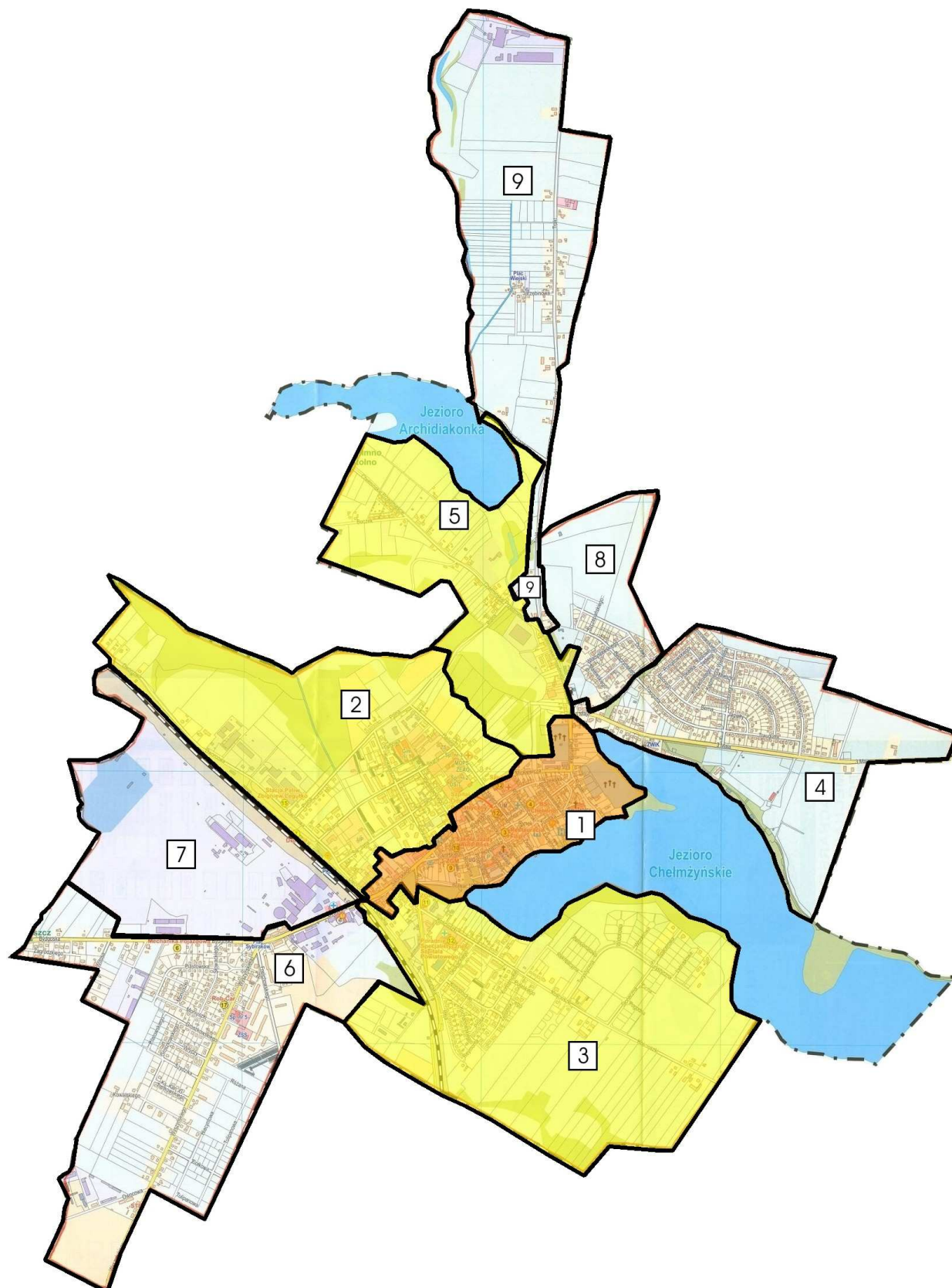
**Wykres: Poziom długotrwałego bezrobocia w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**



Źródło: j.w.



**Rysunek: Poziom długotrwałego bezrobocia w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**





### **3.1.6. Szczególnie zniszczone otoczenie**

Kryterium „szczególnie zniszczone otoczenie” zostało oznaczone za pomocą wskaźnika liczby obiektów użyteczności publicznej o funkcjach kultury, pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, działalności zakładów publicznych i gastronomicznych oraz warsztatów naprawczych i myjni samochodowych, stacji paliw, siedzib organizacji pozarządowych świadczących usługi dla mieszkańców, hotelarskich, sakralnych, bezpieczeństwa publicznego, obsługi spółdzielców mieszkaniowych, weterynaryjnych, administracyjnych, sportowych i edukacji. Obiekty te w zdecydowanej większości wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji. Duże ich nasycenie w wybranych dzielnicach oznacza nie tylko degradację przestrzenną związaną ze stanem infrastruktury użyteczności publicznej, ale także to, iż obszary o dużym nasyceniu obiektów użyteczności publicznej są kluczowe dla całego miasta w kontekście wypełniania w/w funkcji.

Największą liczbę obiektów użyteczności publicznej odnotowano w centralnych obszarach miasta, a zatem na starówce (38) i w obszarze 2., głównie wzdłuż ulicy Hallera (18). 10 obiektów znajduje się na osiedlach obszaru 6., 8 w obszarze 3. i 5 w obszarze 4. Na najrzadziej zaludnionych obszarach, 5., 8. i 9. łącznie zidentyfikowano 3 obiekty użyteczności publicznej o określonych wyżej funkcjach. W większości, szczególnie dotyczy to obiektów będących siedzibami instytucji publicznych, budynki wymagają remontów i modernizacji, dlatego należy interpretować fakt ich nasycenia w poszczególnych obszarach jako szczególnie zniszczone otoczenie.

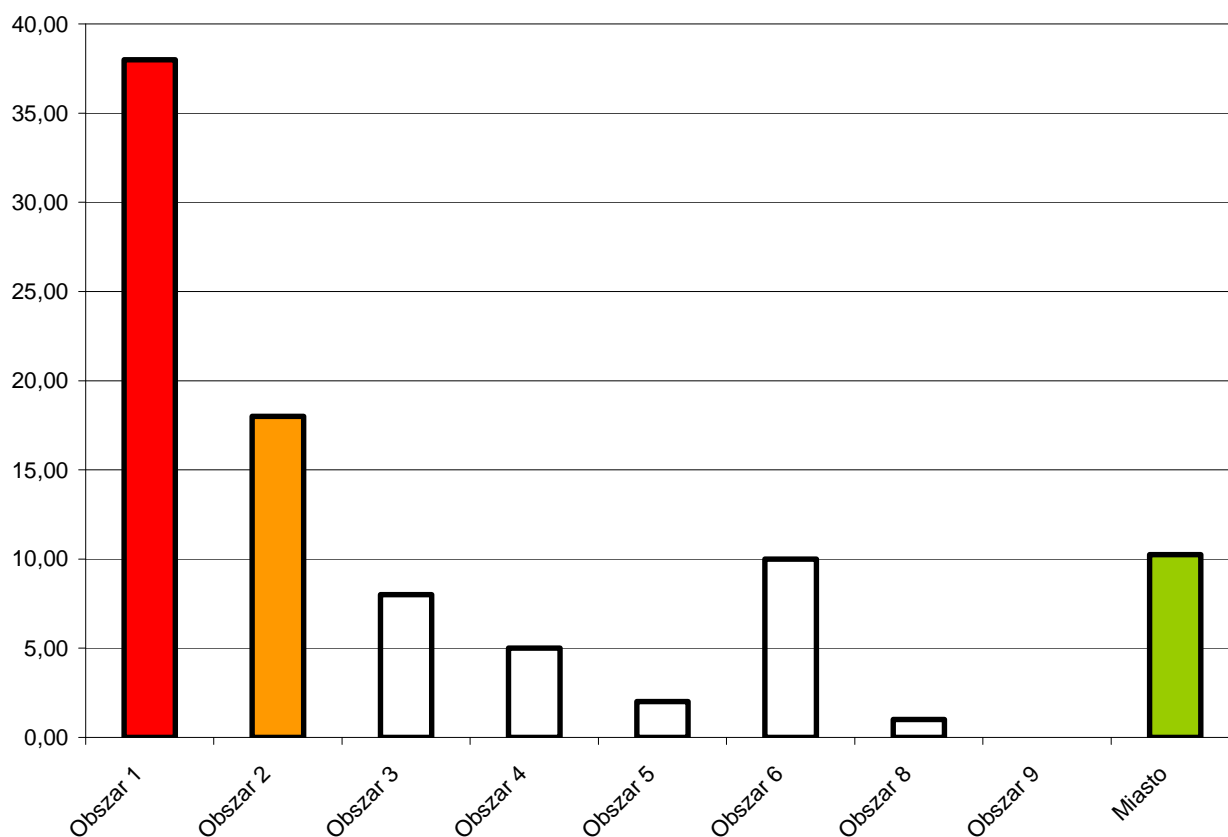


**Tabela: Liczba budynków użyteczności publicznej niezbędnych w poszczególnych obszarach Chełmży (wartości źródłowe, nierelatywizowane) oraz średnia dla miasta w 2007 roku.**

Obszar	Liczba budynków użyteczności publicznej niezbędnych w poszczególnych obszarach
1	38,00
2	18,00
3	8,00
4	5,00
5	2,00
6	10,00
8	1,00
9	0,00
<b>Średnia dla miasta</b>	<b>10,25</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Chełmży

**Wykres: Liczba budynków użyteczności publicznej niezbędnych w poszczególnych obszarach Chełmży (wartości źródłowe, nierelatywizowane) oraz średnia dla miasta w 2007 roku.**

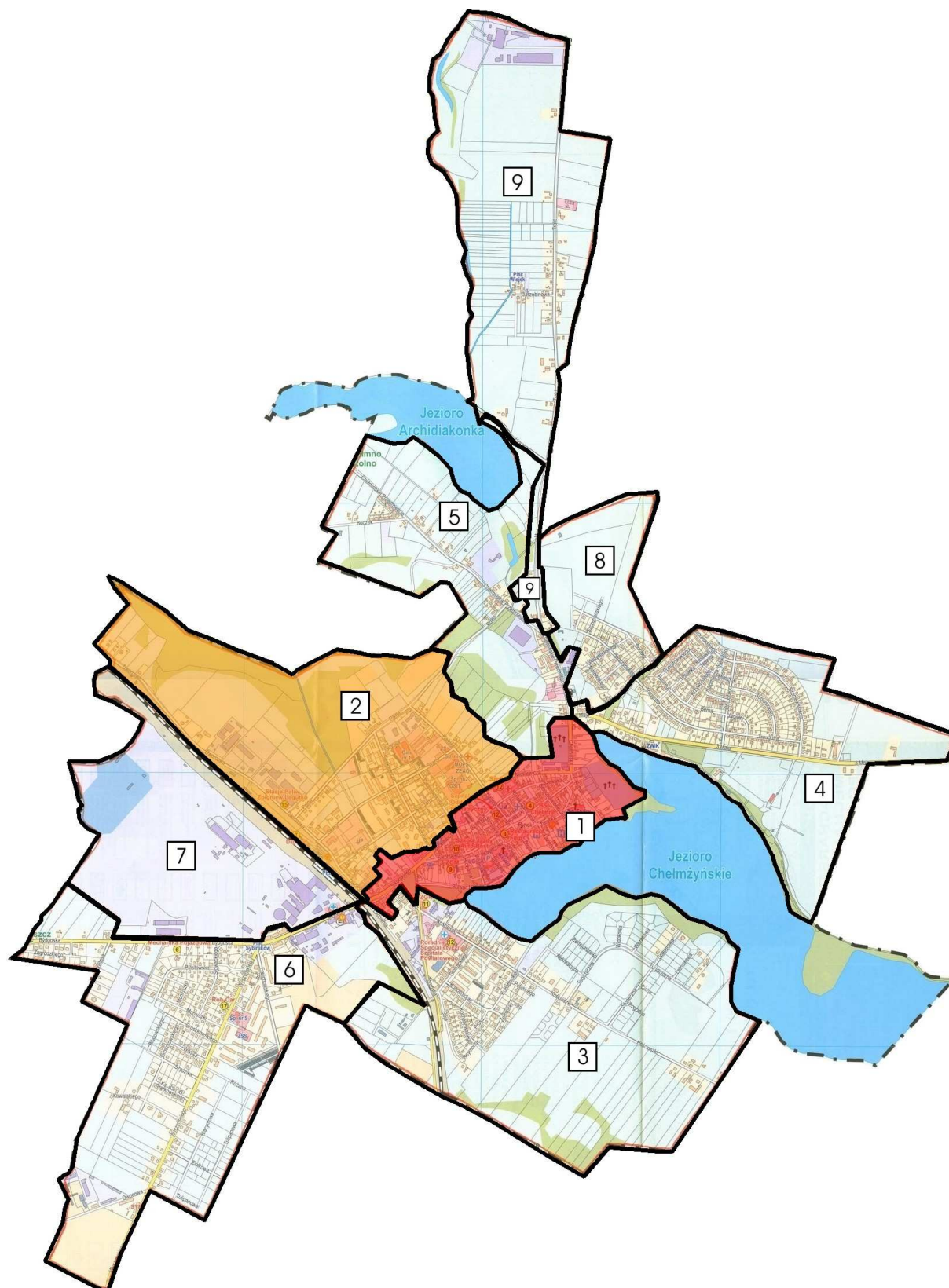


Źródło: j.w.





**Rysunek: Liczba budynków użyteczności publicznej niezbędnych w poszczególnych obszarach Chełmży w 2007 roku.**





### ***3.2. Wnioski i wytyczne dla Lokalnego Programu Rewitalizacji***

Powyższa diagnoza stanu wyjściowego oraz analiza występowania i intensywności zjawisk kryzysowych stanowi punkt wyjściowy wyznaczenia zadań rewitalizacyjnych niezbędnych do przywrócenia właściwej funkcjonalności zdegradowanym obszarom miasta. W celu zdiagnozowania problemów występujących w wydzielonych częściach miasta dokonano przeglądu sytuacji w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Uzyskanie szczegółowych informacji na temat zagrożeń było możliwe dzięki posłużeniu się wskaźnikami określonymi w Wytycznych dotyczących przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Zestawienie wskaźników obrazujących zjawiska kryzysowe pozwoliło wskazać obszar najbardziej zdegradowany wymagający rewitalizacji.

Zsumowane wartości wykorzystanych wskaźników, po uprzedniej standaryzacji, dla poszczególnych obszarów zaprezentowane zostały w dokumencie głównym, bowiem stanowią one punkt wyjściowy programowania działań antykryzysowych. W tym miejscu należy nadmienić, iż zgodnie z przeprowadzoną analizą do rewitalizacji wskazany został obszar chełmżyńskiej starówki. W ramach terenu wskazanego do rewitalizacji wyznaczono ponadto obszar wsparcia w postaci Bulwaru 1000-lecia i ulic do niego prowadzących, w którym skoncentrowana zostanie większość zadań procesu rewitalizacji. Jego wybór podyktowany był w dużej mierze szansami jakie dla obszaru rewitalizowanego i całego miasta, niesie za sobą podjęcie działań w tym rejonie.

Przytoczone w diagnozie informacje wskazują jednoznacznie, iż jednym z najpoważniejszych problemów jest brak pełnego wykorzystania potencjału przestrzennego i społecznego Chełmży. Skoncentrowane w centrum miasta zabytki, w których swoje siedziby mają instytucje użyteczności publicznej, są w złym stanie technicznym, a nadbrzeżna część jeziora od strony starówki jest mocno zaniedbana. Z pozoru atrakcyjny obszar traci swój urok, a wartość estetyczna i turystyczna miasta spada zdecydowanie poniżej realnych możliwości. Dodatkowo niepokojący jest wysoki wskaźnik ubóstwa i wykluczenia zawodowego, wykraczający poza średnie wartości dla całego województwa. Niewykorzystany kapitał stanowią również emigrujący z miasta mieszkańcy w wieku produkcyjnym, którzy nie dostrzegają możliwości rozwoju w rodzinnych stronach. Po części wynika to z niezbyt korzystnej struktury zatrudnienia, w której przemysł nadal odgrywa znaczącą rolę. Stąd też niespecjalnie wysoki wskaźnik aktywności gospodarczej wśród mieszkańców. Znaczący poziom bezrobocia stanowi również źródło innych niekorzystnych zjawisk, mianowicie patologizacji sfery społecznej. Jednym z jej przejawów jest znaczący odsetek naruszeń prawa. Niewykluczone, że pewien wpływ na to ma niewystarczająca ilość miejsc umożliwiających aktywne spędzanie wolnego czasu młodzieży, a w konflikt z prawem popycha młodych ludzi nuda i niemożność znalezienia ciekawego zajęcia. Wśród zjawisk o charakterze patologicznym wymienić należy również poważny problem



uzależnień, zwłaszcza nadużywania alkoholu. Zauważalna jest wyraźna tendencja do nasilania się tego rodzaju zagrożeń społecznych.

W związku z powyższym zaleca się aby programowane w ramach rewitalizacji działania koncentrowały się przede wszystkim na rozwiązywaniu wyżej wymienionych problemów. Trwała eliminacja zdiagnozowanych zjawisk kryzysowych wymaga przemyślanych i dobrze zaplanowanych działań na poziomie Lokalnego Programu Rewitalizacji. O skuteczności realizacji procesu rewitalizacji decydować będzie również spójność z polityką zrównoważonego rozwoju prowadzoną na terenie całego miasta Chełmży. Zatem pożądanymi inicjatywami w zakresie rewitalizacji będą działania w sferze: aktywizacji zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem, rekultywacji jeziora i jego otoczenia, rozbudowy infrastruktury rekreacyjno-turystycznej i kulturalnej miasta, rozbudowa monitoringu miejskiego oraz promocja oferty rekreacyjno-turystycznej, kulturalnej i edukacyjnej Chełmży. Wszystkie te zadania są w pełni spójne z przyjętymi w *Strategii Rozwoju Miasta Chełmża na lata 2007-2016* celami oraz metodami ich realizacji.

Wynikające z diagnozy dane stanowią również punkt odniesienia na potrzeby monitoringu procesu wdrażania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Na ich podstawie możliwa będzie ocena skuteczności podejmowanych działań oraz weryfikacja zaplanowanych zadań. Właściwy monitoring i ewaluacja stwarzają możliwość odpowiedniego reorientowania działań w celu zmaksymalizowania skuteczności osiągnięcia zamierzonych celów.