



# PLAN OGÓLNY MIASTA TORUNIA

## uzasadnienie część tekstowa

styczeń  
2026 r.



Miejska Pracownia  
Urbanistyczna  
w Toruniu



## Spis treści

<b>1. INFORMACJE PODSTAWOWE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Podstawa prawna sporządzenia planu ogólnego .....	7
1.2. Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego .....	7
1.3. Plan ogólny a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	8
1.4. Zakres obszarowy planu ogólnego miasta Torunia .....	8
1.5. Struktura ustaleń planu ogólnego .....	9
1.6. Układ uzasadnienia planu ogólnego miasta Torunia.....	10
<b>2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM.....</b>	<b>11</b>
2.1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.....	13
2.2. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....	14
2.3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ.....	15
2.4. SU – STREFA USŁUGOWA .....	15
2.5. SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO .....	17
2.6. SP – STREFA GOSPODARCZA .....	18
2.7. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ.....	18
2.8. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA .....	19
2.9. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI .....	20
2.10. SC – STREFA CMENTARZY .....	21
2.11. SG – STREFA GÓRNICICTWA .....	21
2.12. SO – STREFA OTWARTA .....	22
2.13. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA.....	22
<b>3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W PLANIE OGÓLNYM .....</b>	<b>23</b>
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy.....	23
3.2. Jak wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy .....	24
3.3. Ograniczenia i dostosowanie do lokalnych warunków .....	25
3.4. Powierzchnia rozszerzenia – wyliczenia .....	25
3.5. Granice i precyzja wyznaczenia .....	26
3.6. Przyczyny wyznaczenia .....	26
3.7. Obszar zabudowy śródmiejskiej .....	27
<b>4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ..</b>	<b>29</b>
4.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	29



4.1.1	Profile funkcjonalne podstawowe i profile funkcjonalne dodatkowe w strefach planistycznych i wartości wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych	29
4.1.1.1.	SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ....	29
4.1.1.2.	SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ....	32
4.1.1.3.	SU – STREFA USŁUGOWA .....	33
4.1.1.4.	SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO .....	35
4.1.1.5.	SP – STREFA GOSPODARCZA .....	36
4.1.1.6.	SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA .....	36
4.1.1.7.	SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI.....	37
4.1.1.8.	SC – STREFA CMENTARZY .....	38
4.1.1.9.	SO – STREFA OTWARTA.....	38
4.1.1.10.	SK – STREFA KOMUNIKACYJNA.....	39
4.2.	Wskaźniki urbanistyczne .....	39
4.2.1	Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.....	40
4.2.2	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy.....	40
4.2.3	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.....	41
4.2.4	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej .....	42
4.3.	Gminne standardy dostępności usług społecznych.....	43
4.3.1	Analiza zapewnienia dostępu do szkół podstawowych i zieleni publicznej .....	43
4.3.1.1.	Szkoły podstawowe .....	44
4.3.1.2.	Zieleń publiczna .....	46
<b>5.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO.....</b>	<b>49</b>
5.1.	Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	49
5.1.1	Strategia rozwoju miasta Torunia .....	49
5.1.2	Strategia rozwoju ponadlokalnego metropolii Toruńskiej na lata 2026 - 2035 .....	53
5.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	60
5.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	67
5.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	70
5.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	73
5.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	74
5.7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	76
5.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	77
5.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	77



5.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	78
5.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	79
5.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	79
5.13.	Zabytki wpisane do rejestru zabytków.....	80
5.13.1	Uznanie Starego i Nowego Miasta za pomnik historii.....	81
5.13.2	Ochrona zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	81
5.13.3	Obszar Starego i Nowego Miasta Torunia wpisany na Światowa Listę Dziedzictwa UNESCO 83	
5.14.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	84
5.15.	Tereny zamknięte .....	84
5.16.	Obszary ograniczonego użytkowania .....	86
5.17.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	86
5.17.1	Obszary przekształceń .....	86
5.17.2	Obszary rehabilitacji .....	87
5.17.3	Obszary rekultywacji lub remediacji.....	88
5.18.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	89
5.19.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	90
5.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....	91
5.20.1	Grunty rolne .....	91
5.20.2	Grunty leśne .....	91
5.21.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	92
5.22.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	92
5.23.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ...	93
5.23.1	Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej.....	93
5.23.1.1.	Szkoły i przedszkola .....	93
5.23.1.2.	Ochrona zdrowia .....	94
5.23.1.3.	Kultura .....	96
5.23.1.4.	Sport .....	96
5.23.1.5.	Policja i służby porządkowe.....	97
5.23.1.6.	Przystanki publicznego transportu zbiorowego .....	97
5.23.2	Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej.....	98



5.23.2.1.	Transport drogowy .....	98
5.23.2.2.	Transport rowerowy .....	101
5.23.2.3.	Transport publiczny .....	102
5.23.2.4.	Transport kolejowy .....	105
5.23.2.5.	Rzeczny transport śródlądowy .....	106
5.23.2.6.	Transport lotniczy .....	106
5.24.	Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej .....	107
5.24.1	Zaopatrzenie w wodę .....	107
5.24.2	Gospodarka ściekowa .....	109
5.24.3	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	110
5.24.4	Zaopatrzenie w gaz .....	112
5.24.5	Ciepłownictwo .....	114
5.24.6	Odnawialne źródła energii .....	116
5.24.7	Gospodarka odpadami .....	118
5.25.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 119	
5.26.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	122
5.27.	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Torunia wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b ust. 7 upzp) .....	123
5.27.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	124
5.27.2	Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych .....	126
5.27.3	Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w okresie docelowym .....	128
<b>Spis rycin .....</b>		<b>131</b>
<b>Spis tabel .....</b>		<b>132</b>



## 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

### 1.1. Podstawa prawna sporządzenia planu ogólnego

Dnia 7 marca 2024 r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę nr 1291/24 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Torunia.

Plan ogólny miasta Torunia został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj.:

- 1) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z późn. zm.).
- 4)

### 1.2. Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego

24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej.

Plan ogólny zastąpi obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. co powoduje, że sporządzenie planu ogólnego jest istotne dla zachowania ciągłości polityki przestrzennej miasta.

Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych, jak również są podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny obejmuje miasto z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny określa:

- gminne standardy urbanistyczne obejmujące rozmieszczenie stref planistycznych wraz z profilem funkcjonalnym oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Uchwalenie planu ogólnego stanowi ważny krok w kierunku wypełniania przez gminę swoich podstawowych zadań w tym racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Jest także konieczne dla urzeczywistniania zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



### **1.3. Plan ogólny a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Obecnie obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” zostało przyjęte uchwałą nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r. Dokument ten stanowi nowelizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia uchwalonego uchwałą nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006 r.

Zgodnie z wynikami analizy pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, na podstawie których Rada Miasta Torunia w dniu 7 marca 2024 r. podjęła uchwałę nr 1290/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 32 ust. 2 ww. ustawy), dokument ten uznano za aktualny i nie podjęto prac nad jego nowelizacją.

Konieczność zastąpienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia przez plan ogólny wynika z nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688).

W myśl nowych przepisów, rolę studium gminnego w zakresie kształtowania funkcji oraz parametrów zagospodarowania terenów przejmie plan ogólny, natomiast ustalenia studium dotyczące kształtowania modelu funkcjonalno–przestrzennego staną się częścią strategii rozwoju gminy.

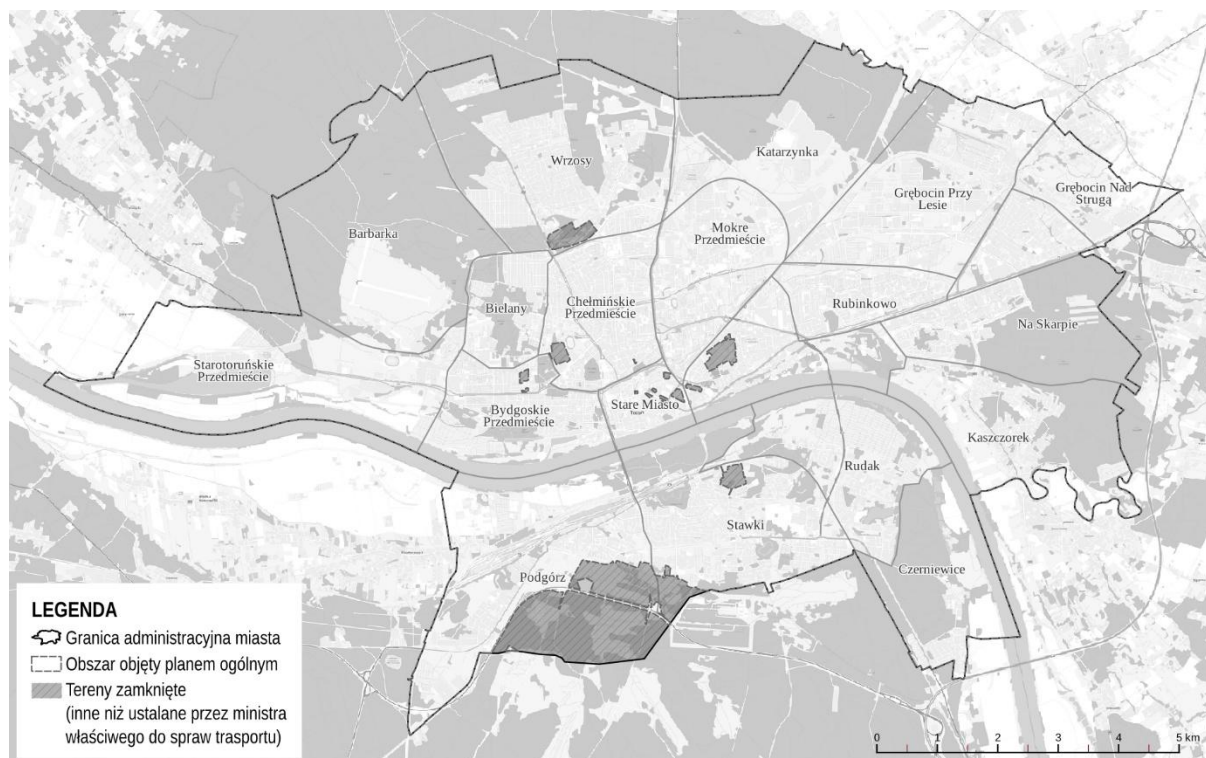
Studia gminne zachowują moc prawną do czasu uchwalenia planu ogólnego, lecz nie dłużej niż końca 30 czerwca 2026 r. W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego przed tą datą, dalsze prowadzenie polityki przestrzennej przez gminę stałoby się niemożliwe – władze gminy utraciłyby możliwość uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie byłoby możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji celu publicznego. Oznacza to, że uchwalenie planu ogólnego stanowi niezbędny warunek dla wypełniania przez gminę swoich podstawowych zadań, w tym racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Jest także konieczne dla urzeczywistnienia zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju gminy.

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, opracowanie ekofizjograficzne, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i inne uwarunkowania.

### **1.4. Zakres obszarowy planu ogólnego miasta Torunia**

Plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego miasta Torunia, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.





Ryc. 1. Zakres obszarowy Planu ogólnego miasta Torunia

## 1.5. Struktura ustaleń planu ogólnego

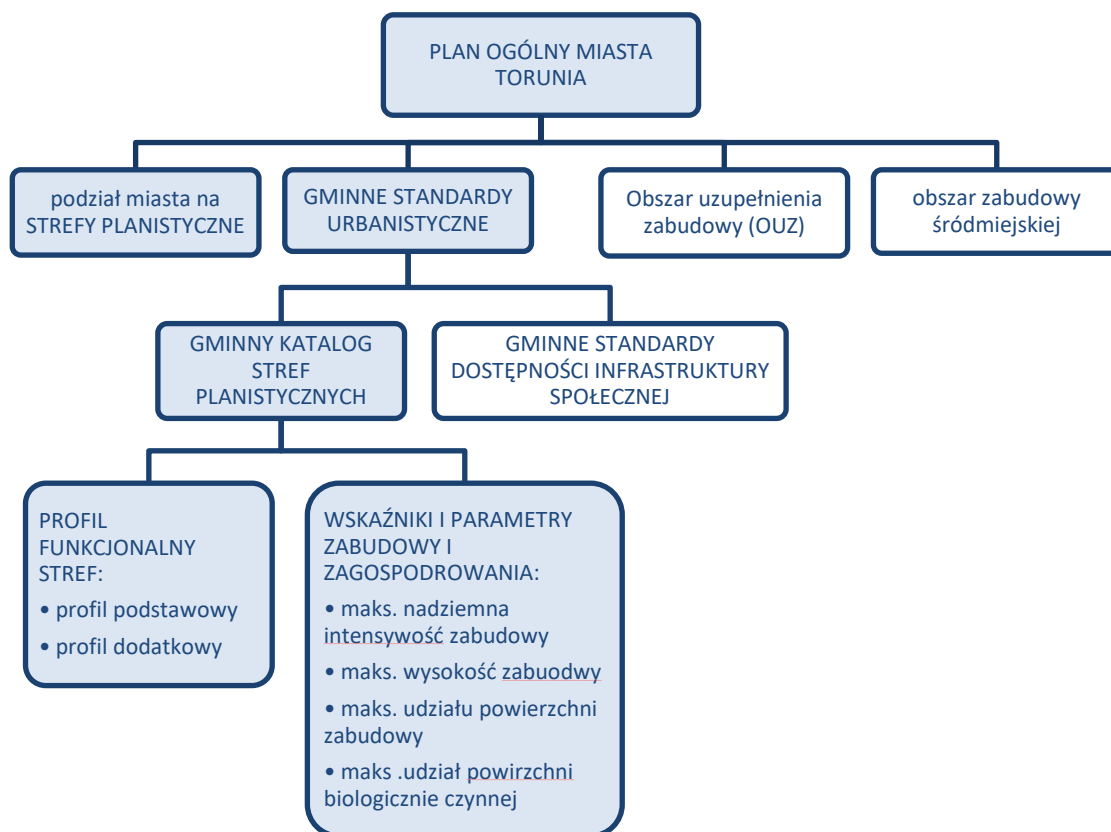
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje dla planu ogólnego ściśle określony, sformalizowany zakres ustaleń, na które składają się:

- 1) strefy planistyczne;
- 2) obszar uzupełnienia zabudowy;
- 3) obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 4) gminne standardy urbanistyczne, tj.:
  - gminny katalog stref planistycznych,
  - profile funkcjonalne stref planistycznych,
  - wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej,

przy czym strefy planistyczne, profile funkcjonalne oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią obligatoryjne elementy planu ogólnego, natomiast pozostałe ustalenia są fakultatywnymi elementami planu.

Strukturę ustaleń planu ogólnego przedstawia poniższy schemat:





Ryc. 2. Struktura ustaleń planu ogólnego. Wypełnieniem oznaczono obligatoryjne elementy planu

## 1.6. Układ uzasadnienia planu ogólnego miasta Torunia

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego sporządza się obligatoryjnie wraz z projektem tego planu. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej oraz zawiera m.in. wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego.



## 2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM

Przeznaczenie terenu w planie ogólnym określono, dzieląc obszar gminy na strefy planistyczne. Strefy planistyczne obejmują całość obszaru opracowania planu. Nie mogą one nachodzić na siebie, każda strefa planistyczna musi stykać się z inną strefą (strefami) lub z granicą planu ogólnego.

*Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczają wyznaczenie 13 stref planistycznych:*

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa U,
- strefa handlu wielkopowierzchniowego SH,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa górnictwa SG,
- strefa otwarta SO,
- strefa komunikacyjna SK.

(art. 13h ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

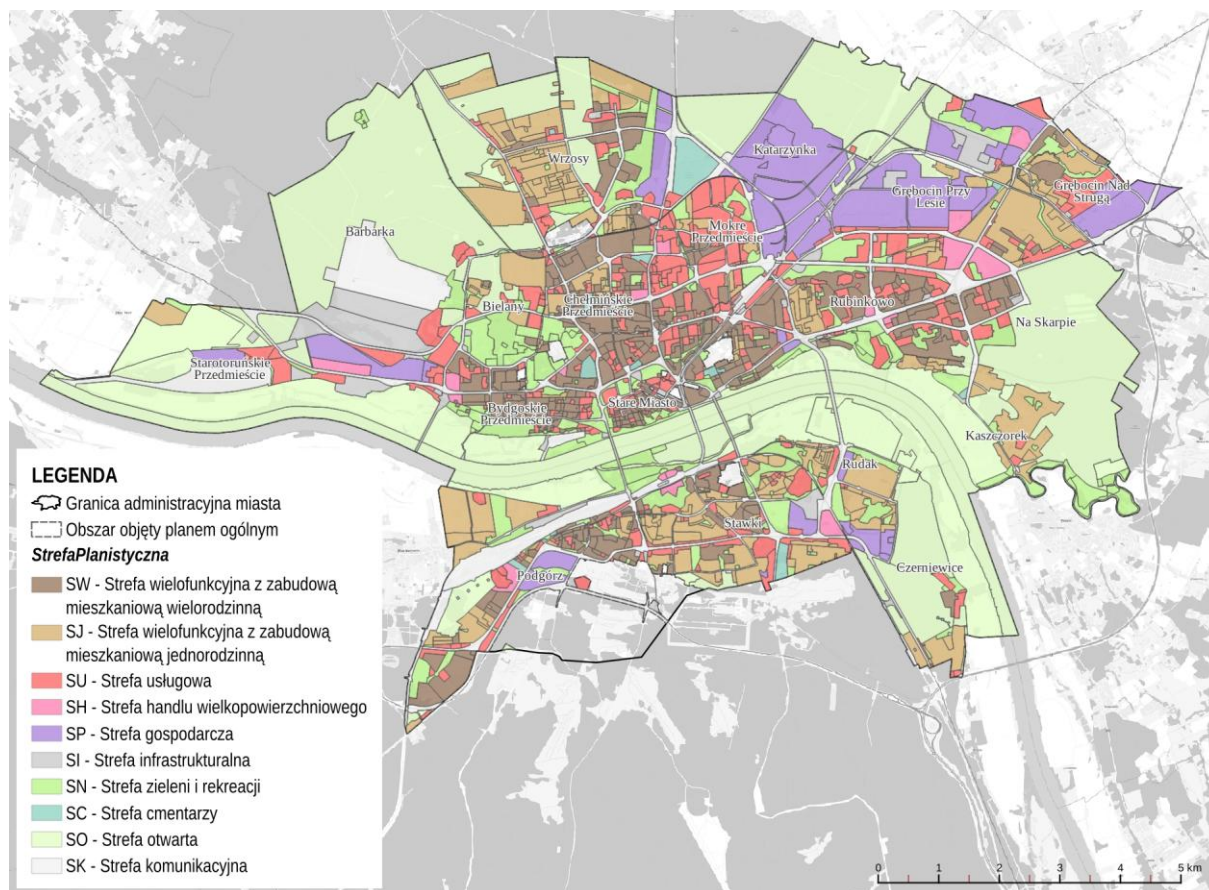
Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej miasta, przyjętej w obowiązujących dokumentach planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą funkcją mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o lokalne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.

Dla terenów, dla których nie obowiązują plany miejscowe, poszczególne strefy

planistyczne określone zostały w oparciu o dotychczasową politykę przestrzenną miasta z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, a także warunków wynikających z wydanych decyzji administracyjnych.

Obszar miasta został podzielony na 10 stref planistycznych.





Ryc. 3. Podział obszaru miasta na strefy planistyczne w Planie ogólnym miasta Torunia

Powierzchnie poszczególnych stref oraz ich udział procentowy w powierzchni miasta przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Powierzchnie stref planistycznych

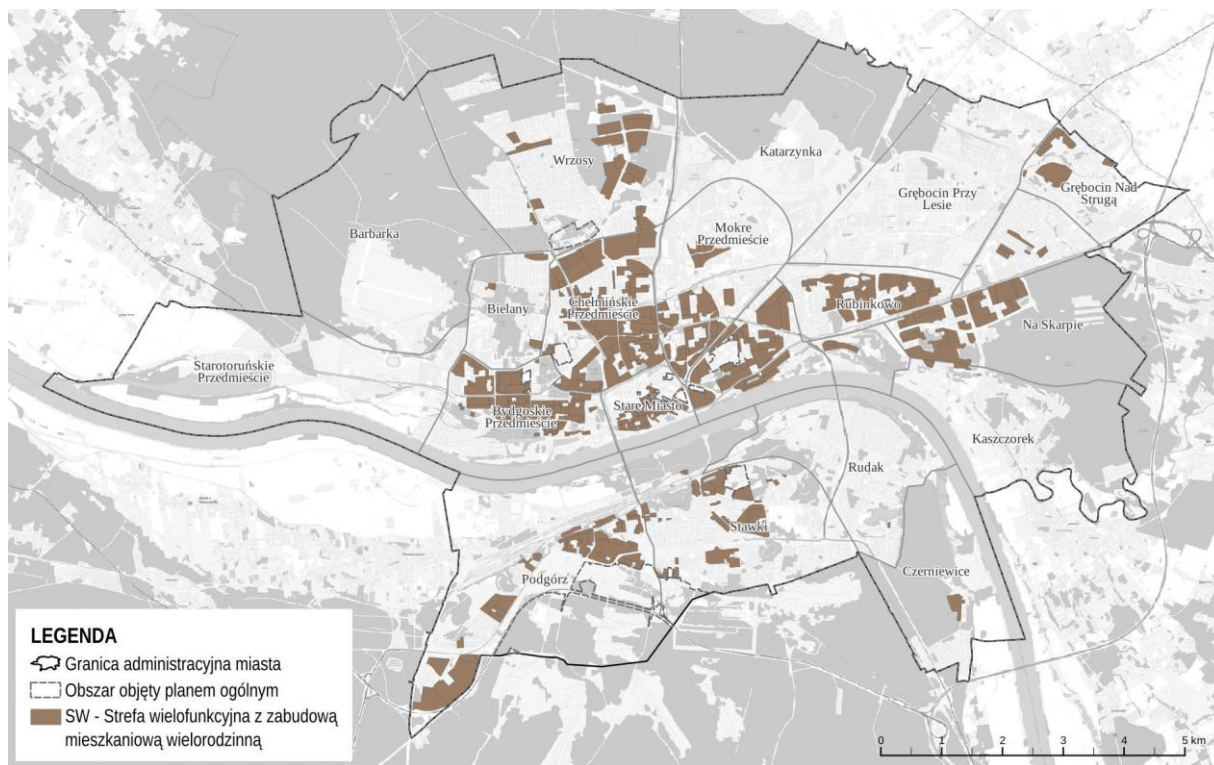
Nazwa strefy planistycznej	Liczba wyznaczonych stref	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy w odniesieniu do obszaru objętego planem ogólnym gminy
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną <b>SW</b>	429	1080,22ha	9,69%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną <b>SJ</b>	280	1275,44ha	11,44%
strefa usługowa <b>SU</b>	422	940,21ha	8,43%
strefa handlu wielkopowierzchniowego <b>SH</b>	17	130,35ha	1,17%
strefa gospodarcza <b>SP</b>	52	893,35ha	8,01%
strefa infrastrukturalna <b>SI</b>	115	354,33ha	3,18%
strefa zieleni i rekreacji <b>SN</b>	251	948,22ha	8,50%
strefa cmentarzy <b>SC</b>	19	86,35ha	0,77%
strefa otwarta <b>SO</b>	75	4278,36ha	38,37%
strefa komunikacyjna <b>SK</b>	33	1162,28ha	10,42%
<b>RAZEM</b>	<b>1693</b>	<b>11149,12ha</b>	<b>100,00%</b>



## 2.1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w Planie ogólnym miasta Torunia

### Zidentyfikowane zagadnienia, mające wpływ na sposób wyznaczenia strefy:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynikające z tendencji demograficznych i obliczeń przeprowadzonych na potrzeby planu ogólnego,
- ograniczona ilość dostępnych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych,
- toczące się prace planistyczne zmierzające do wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (osiedle Glinki, rejon ul. Olbrachta i Batorego),
- dążenie do wprowadzania intensywnych form zagospodarowania w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- presja inwestycyjna (wynikająca z obecnych uwarunkowań ekonomicznych) na zmianę funkcji terenów, w szczególności otwartych, rekreacyjnych i usługowych, w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w eksponowanych lokalizacjach śródmiejskich.

Do strefy włączono m.in.:

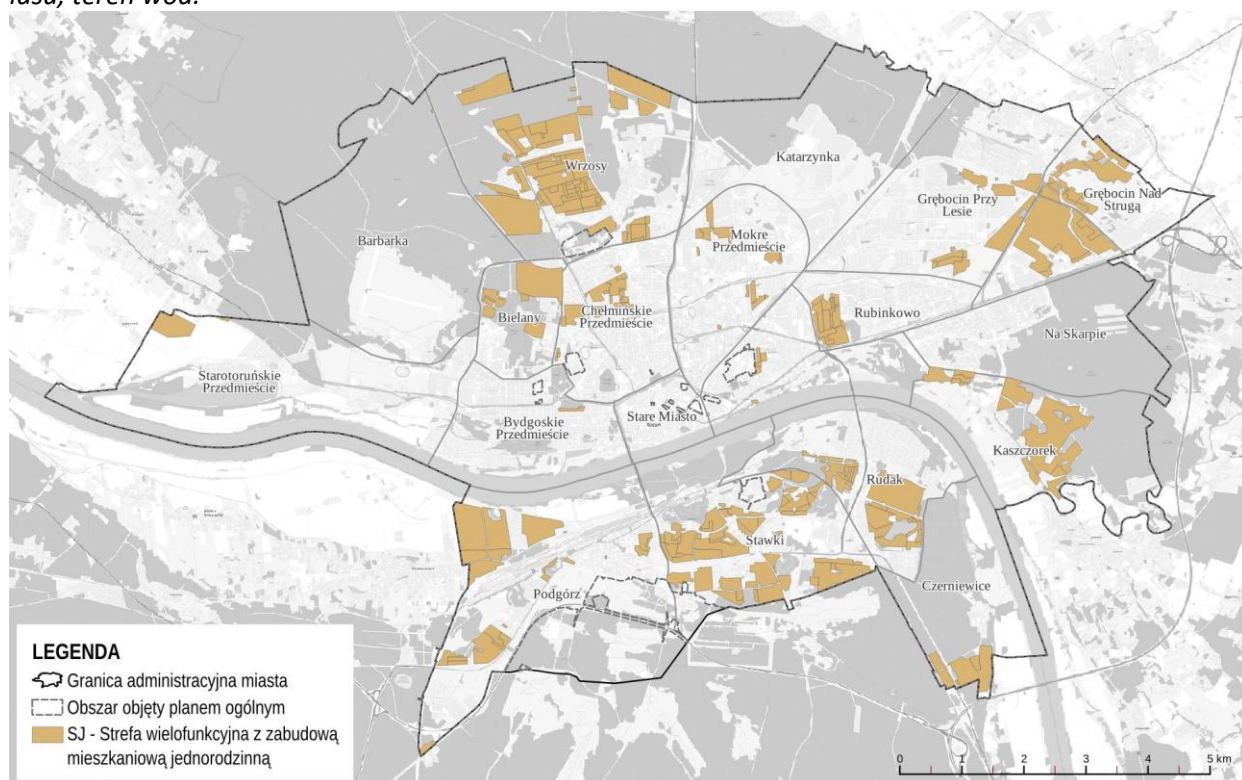


1. obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi, w tym obszary, na których współistnieją różne formy zabudowy mieszkaniowej (zarówno jedno- jak i wielorodzinna),
2. obszary przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę wielorodzinną wraz z towarzyszącymi usługami,
3. obszary wskazywane pod rozwój funkcji mieszkaniowo – usługowych z udziałem zabudowy wielorodzinnej, przewidziane do zmiany lub uzupełnienia obecnej funkcji (przemysłowej, handlu wielkopowierzchniowego, a także nieużytkowane tereny poprzemysłowe),
4. obszar zabudowy substandardowej o chaotycznym sposobie zagospodarowania, wskazywane do podjęcia działań rewitalizacyjnych.

## 2.2. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 5. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Planie ogólnym miasta Torunia

### Zidentyfikowane zagadnienia, mające wpływ na sposób wyznaczenia strefy:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynikające z tendencji demograficznych i obliczeń przeprowadzonych na potrzeby planu ogólnego,



- ograniczona ilość dostępnych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych,
- toczące się prace planistyczne zmierzające do wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rejon ul. Nieszawskiej oraz ul. Sołdeckiej),
- dążenie do wprowadzania form zagospodarowania w sąsiedztwie już zrealizowanych domów jednorodzinnych,

Skupiska zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami koncentrują się na obszarach peryferyjnych miasta, z zasady poza jego ścisłym centrum, w tym w lewobrzeżnej części Torunia. Plan ogólny uwzględnia kierunki polityki przestrzennej miasta wyrażone w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych oraz zakłada uzupełnienie obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej o nowe lokalizacje.

Strefa obejmuje obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**Do strefy włączono m.in.:**

1. obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi,
2. obszary przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę jednorodziną wraz z towarzyszącymi usługami,
3. obszary przewidziane w projektach planów miejscowych pod zabudowę jednorodziną.

### **2.3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ**

**Profil podstawowy:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

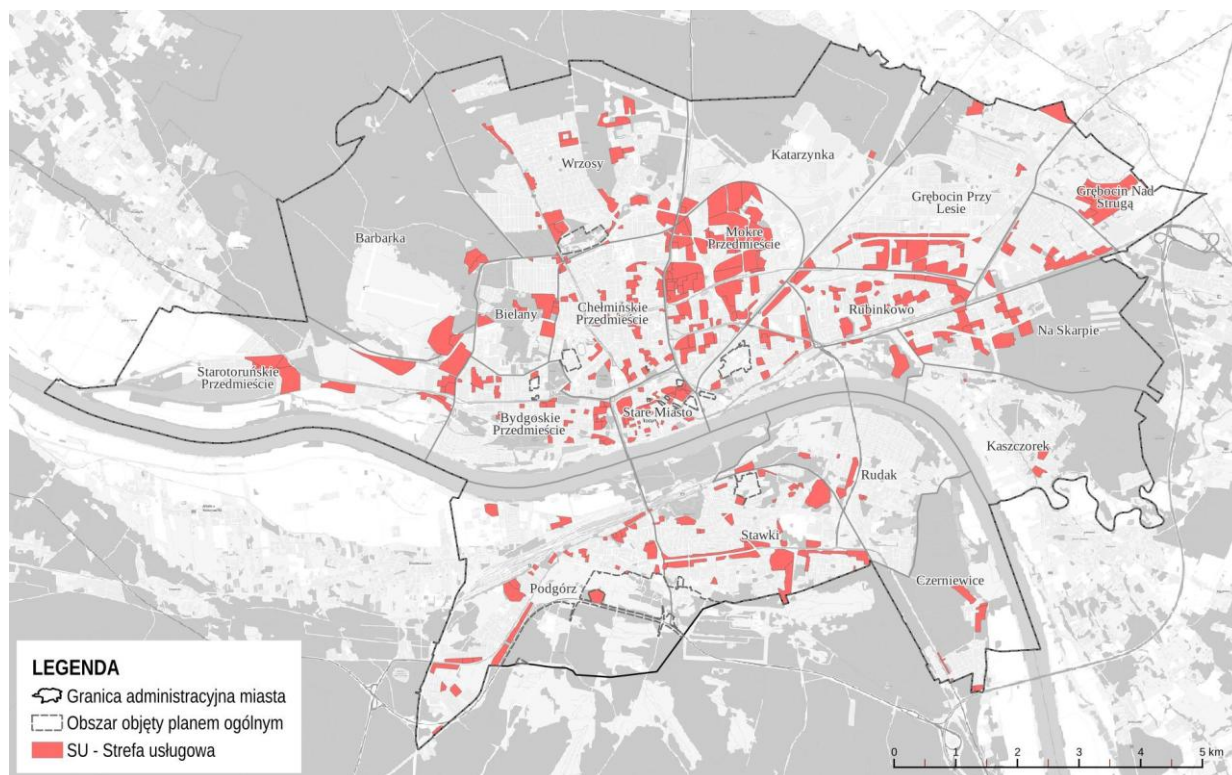
W granicach Torunia stwierdzono brak potrzeby wyznaczania strefy zabudowy zagrodowej. Użytkowanie rolnicze gruntów występuje na niektórych terenach przylegających do Wisły i może być realizowane w ramach strefy otwartej - terenów rolniczych z zakazem zabudowy.

### **2.4. SU – STREFA USŁUGOWA**

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.





Ryc. 6. Strefa usługowa w Planie ogólnym miasta Torunia

**Zidentyfikowane zagadnienia, mające wpływ na sposób wyznaczenia strefy:**

- tendencja do przekształcania obiektów usługowych oraz terenów usługowych przeznaczonych w planach miejscowych pod usługi – w kierunku zabudowy mieszkaniowej; wynika to z uwarunkowań ekonomicznych jednak może prowadzić do postępującego zubożenia oferty usługowej dla mieszkańców, zmniejszenia dostępności usług podstawowych oraz do powstawania zabudowy mieszkaniowej w miejscach generujących konflikty funkcjonalne i przestrzenne,
- obniżenie atrakcyjności lokalizacji usługowych z przyczyn dekonunktury i czynników rynkowych (np. przeniesienie handlu do Internetu),
- znaczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi, oczekujących na inwestora.

**Do strefy włączono m.in.:**

1. istniejące i planowane tereny usług ponadlokalnych, gdzie przewiduje się utrzymanie funkcji istotnych dla tożsamości miasta oraz jego rangi jako ośrodka wojewódzkiego (w celu zachowania funkcji w eksponowanych lokalizacjach - włączono je do strefy usługowej lub do strefy zieleni i rekreacji),
2. istniejące i planowane tereny tworzące infrastrukturę społeczną miasta, w tym tereny usług kultury i rozrywki, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz sportu i rekreacji (w celu zachowania bądź polepszenia dostępności do terenów infrastruktury społecznej, w tym do sieci usług publicznych - włączono je do strefy usługowej lub do strefy zieleni i rekreacji),
3. istniejące i planowane tereny tworzące lokalne centra,
4. istniejące i planowane usługi stanowiące część infrastruktury społecznej miasta, istotne dla realizacji potrzeb zbiorowych wspólnoty, w tym usługi administracji, edukacji, ochrony zdrowia, kultury, nauki,

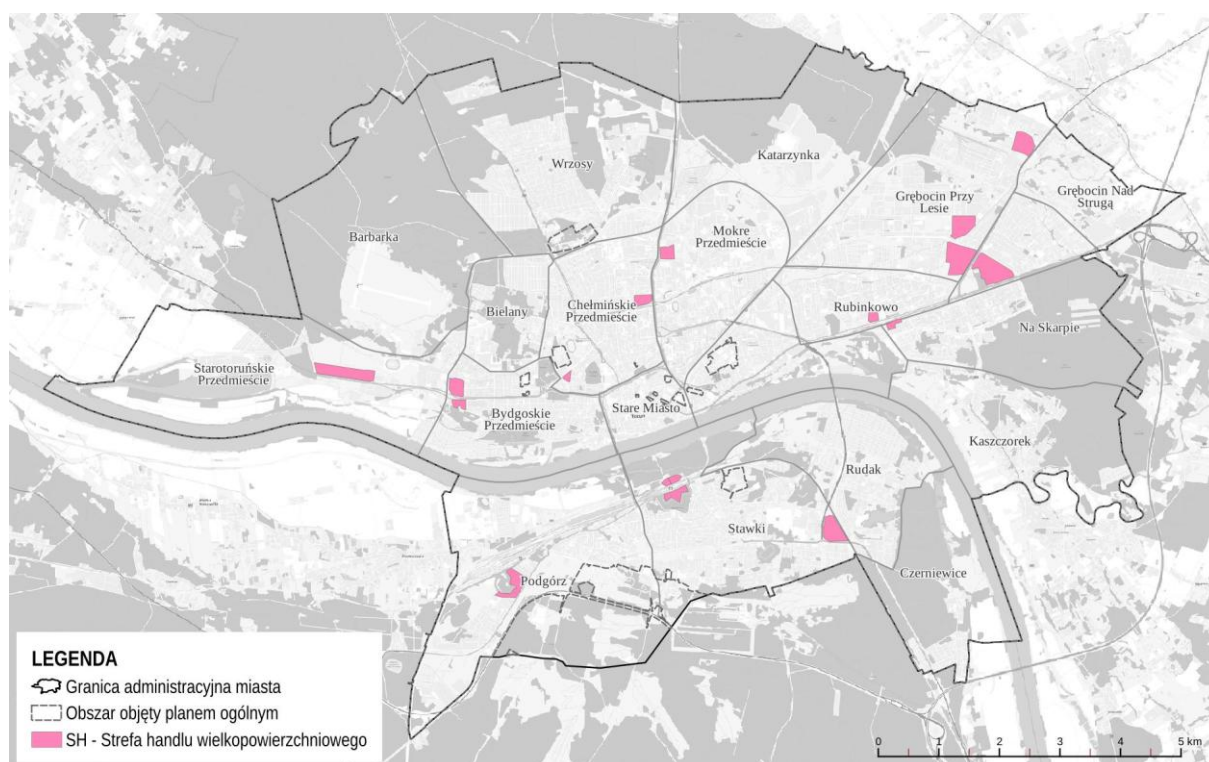


5. tereny położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, narażone na uciążliwości hałasu i zanieczyszczenia, w tym tworzące bariery dla rozchodzenia się hałasu i zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe,
6. usługi uciążliwe, transportochłonne, w tym tereny składów i magazynów,
7. obiekty XIX-wiecznych fortyfikacji stanowiące część dawnej Twierdzy Toruń, w tym pierścienia fortecznego; właściwie dobrany program usługowy w kubaturach obiektów fortecznych może stworzyć warunki dla ich rewitalizacji, zachowania i udostępnienia mieszkańcom.

## 2.5. SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

**Profil podstawowy:** teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 7. Strefa handlu wielkopowierzchniowego w Planie ogólnym miasta Torunia

### Zidentyfikowane zagadnienia, mające wpływ na sposób wyznaczenia strefy:

- niekorzystne oddziaływanie istniejących realizacji na otaczającą przestrzeń – dominacja wielkopowierzchniowych parkingów, nastawienie na klienta zmotoryzowanego – brak ukształtowania przestrzeni publicznych wokół obiektów, niski standard estetyczny samych obiektów,
- obciążenie układu komunikacyjnego miasta,
- obniżenie atrakcyjności lokalizacji z przyczyn dekonunktury i czynników rynkowych (np. przeniesienie handlu do Internetu).

Strefa obejmuje obszary istniejącej i planowanej zabudowy usługowej.

**Do strefy włączono m.in.:**

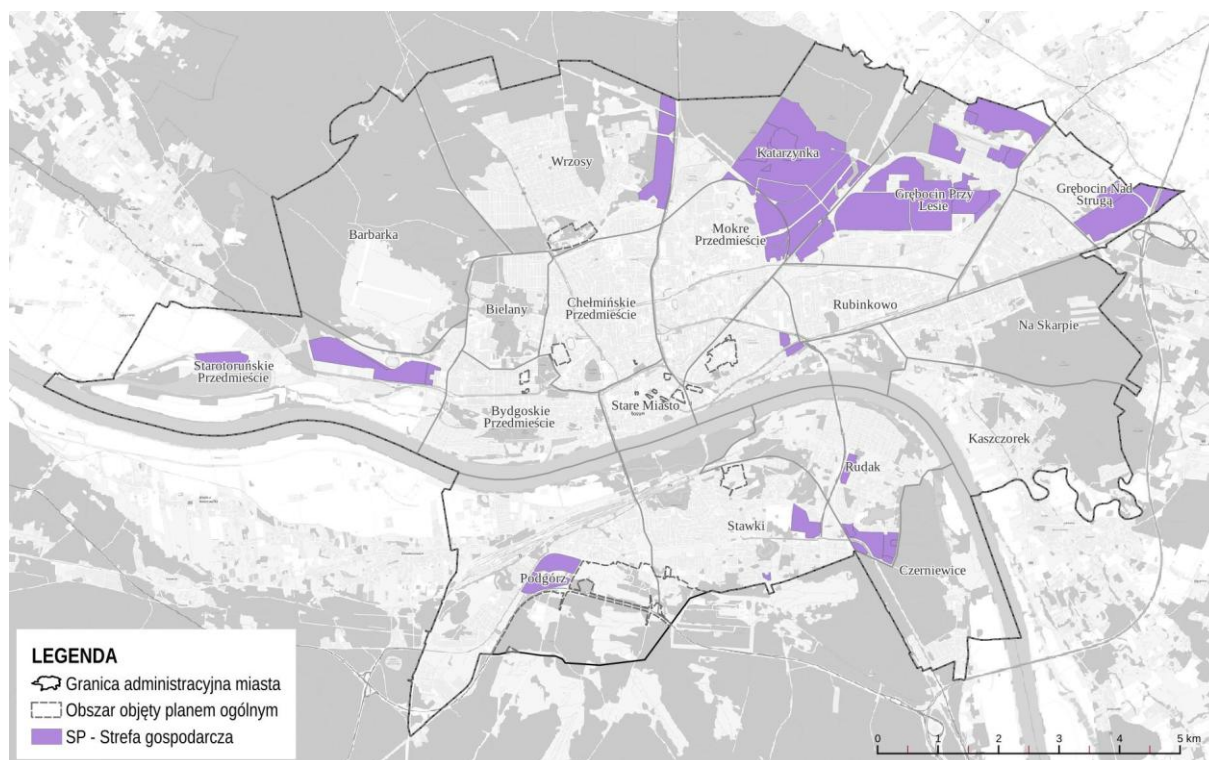


1. większość istniejących lokalizacji, z wyłączeniem wybranych lokalizacji położonych w obszarze historycznych przedmieść prawobrzeża, gdzie ustalono strefę wielofunkcyjną z usługami handlu wielkopowierzchniowego jako profilem dodatkowym,
2. planowane lokalizacje wielkopowierzchniowych centrów handlowych,
3. nowe lokalizacje w peryferyjnych obszarach miasta, w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych.

## 2.6. SP – STREFA GOSPODARCZA

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 8. Strefa gospodarcza w Planie ogólnym miasta Torunia

### Zidentyfikowane zagadnienia, mające wpływ na sposób wyznaczenia strefy:

- uciążliwości ze strony zakładów produkcyjnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- brak rozwiniętej infrastruktury technicznej na nowych obszarach inwestycyjnych,
- dyslokowanie zakładów pracy z obszaru miasta poza jego granice.

Strefa obejmuje obszary istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej.

**Do strefy włączono:** większość istniejących lokalizacji, z wyłączeniem wybranych obszarów typowanych dla rozwoju w kierunku funkcji usługowych i mieszkaniowych.

## 2.7. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

**Profil podstawowy:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren



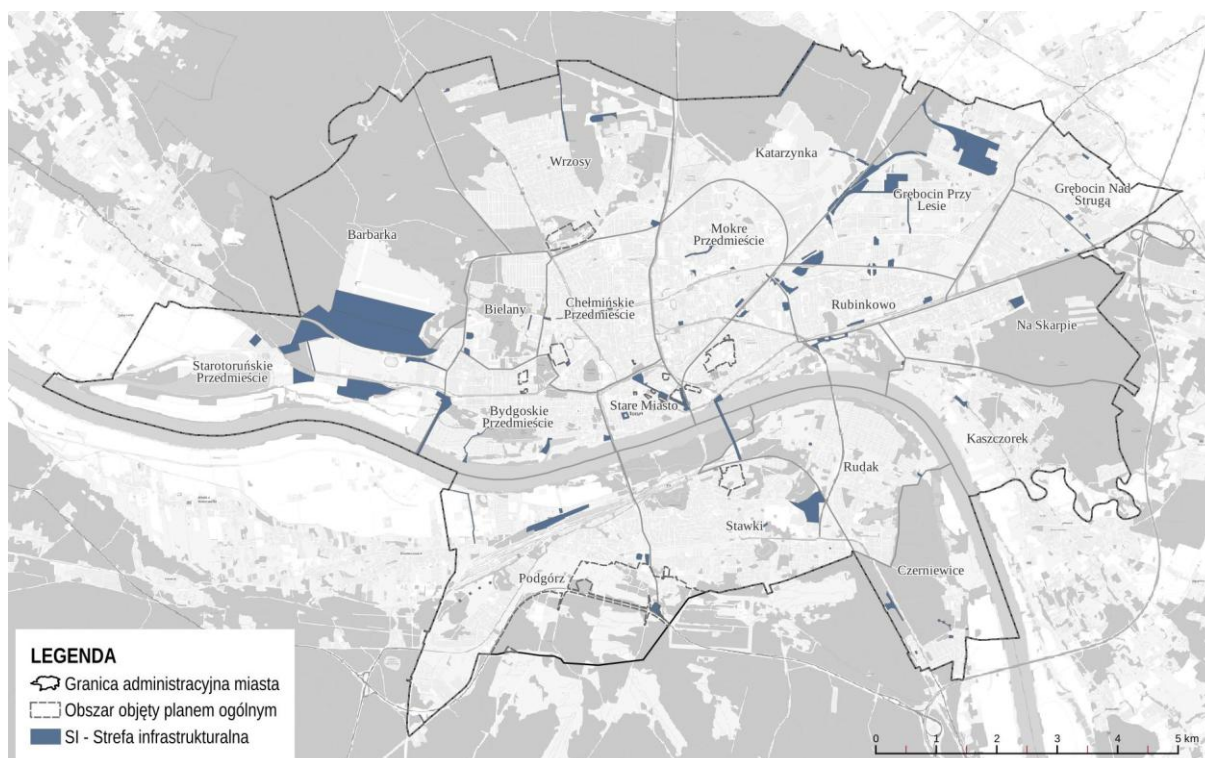
infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Stwierdzono brak potrzeby wyznaczania strefy produkcji rolniczej. Rolnicze wykorzystanie terenów (głównie przylegających do rz. Wisły) może być realizowane w ramach strefy otwartej - terenów rolniczych z zakazem zabudowy.

## 2.8. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

**Profil dodatkowy:** teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 9. Strefa infrastrukturalna w Planie ogólnym miasta Torunia

### Do strefy włączono:

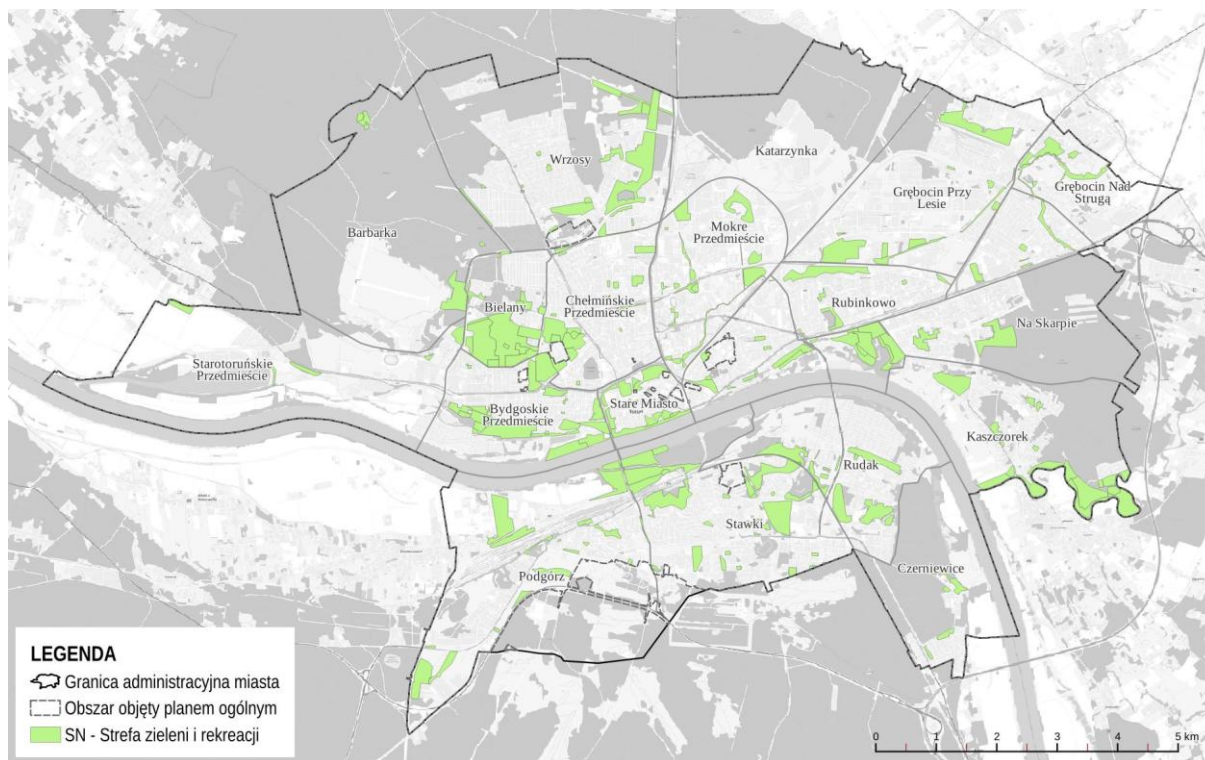
1. tereny, na których znajdują się istotne obiekty infrastruktury o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>, lub na których planuje się takie obiekty (w tym planowana zajezdnia autobusowa),
2. tereny potencjalnego rozwoju funkcji infrastrukturalnych, o profilu wzbogaconym o funkcje usługowe i produkcyjne,
3. tereny projektowanej rozbudowy układu komunikacyjnego, nie objęte planami miejscowymi, dla których nie zostały wydane decyzje lokalizacyjne (w tym planowane lokalizacje przepraw przez Wisłę),
4. tereny istotne dla systemu transportowego miasta, stanowiące drogi publiczne o klasie techniczno-użytkowej niższej niż droga zbiorcza (plac przed dworcem Toruń Wschodni, ulice prowadzące do dworca autobusowego,
5. obiekty „park and ride”.



## 2.9. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.



Ryc. 10. Strefa zieleni i rekreacji w Planie ogólnym miasta Torunia

### Do strefy włączono:

1. istniejące lub planowane tereny zielni urządzonej,
2. tereny otwarte o charakterze naturalnym, użytkowane na cele rekreacyjne lub planowane do takiego wykorzystania (w tym Rudelka, Piekarskie Góry, Zamek Dybowski, tereny wzdłuż Drwęcy),
3. obszary zieleni wzmacniające system ciągów ekologicznych, zapewniające przewietrzanie miasta, ochronę i dostęp do cieków wodnych, ochronę wartości krajobrazowych (ciąg ekologiczny Strugi Toruńskiej i Kaszownika, tereny zielone wokół Zespołu Staromiejskiego, tereny wokół fortów),
4. tereny rodzinnych ogrodów działkowych przeznaczone na taki cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położone w rejonach zurbanizowanych,
5. tereny historycznych nieczynnych cmentarzy,
6. istniejące i planowane tereny tworzące infrastrukturę społeczną miasta, a więc tereny usług kultury i rozrywki, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz sportu i rekreacji - w celu zachowania bądź polepszenia dostępności do terenów infrastruktury społecznej, w tym do sieci usług publicznych (tereny kampusu uniwersyteckiego, Toruńskiego Ośrodka Sportowego).



## 2.10. SC – STREFA CMENTARZY

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Ryc. 11. Strefa cmentarzy w Planie ogólnym miasta Torunia

Do strefy włączono istniejące czynne oraz nieczynne cmentarze, a także tereny rezerwowane dla ich rozbudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), wokół czynnych cmentarzy obowiązują strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania teren, w szczególności zabudowy mieszkaniowej. Strefy te uwzględniane są w planach miejscowych oraz decyzjach lokalizacyjnych.

## 2.11. SG – STREFA GÓRNICTWA

**Profil podstawowy:** teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

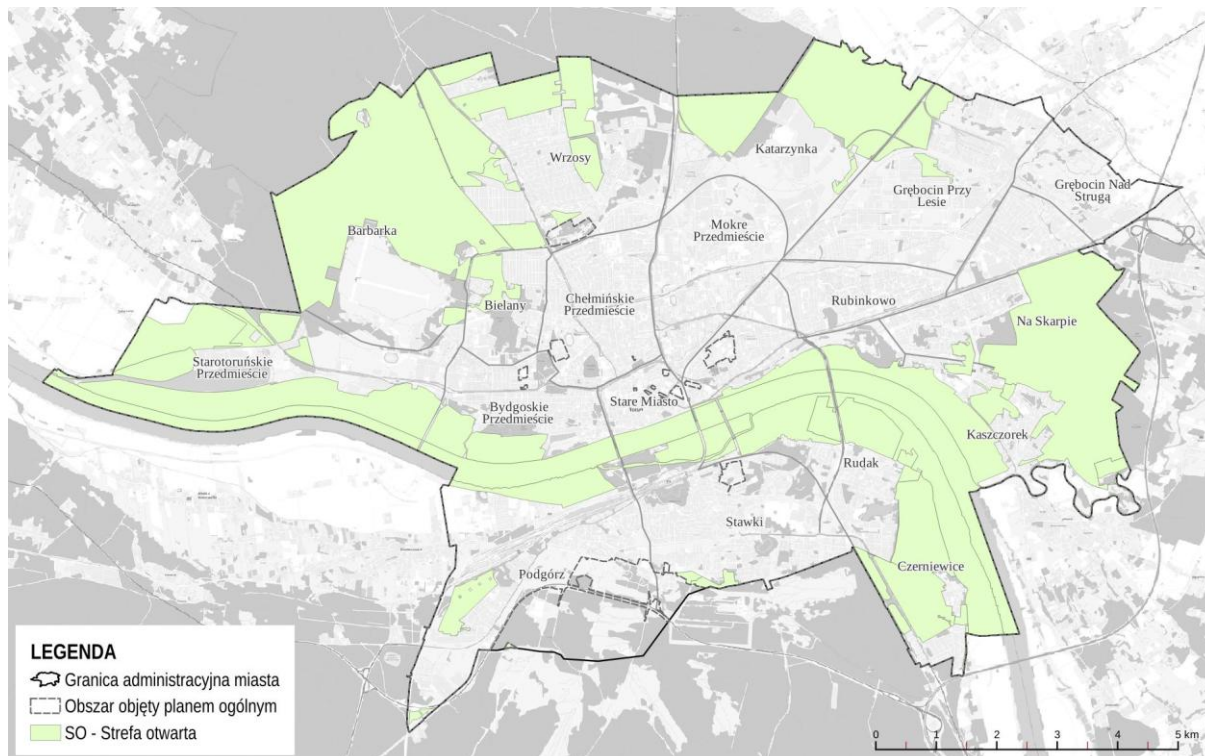
Stwierdzono brak potrzeby wyznaczania strefy górnictwa z uwagi na uwarunkowania przestrzenne i gospodarcze miasta.



## 2.12. SO – STREFA OTWARTA

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.



Ryc. 12. Strefa otwarta w Planie ogólnym miasta Torunia

Do strefy włączono obszary niezabudowane i chronione przed zabudową, składające się na system ekologiczny miasta, w tym tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

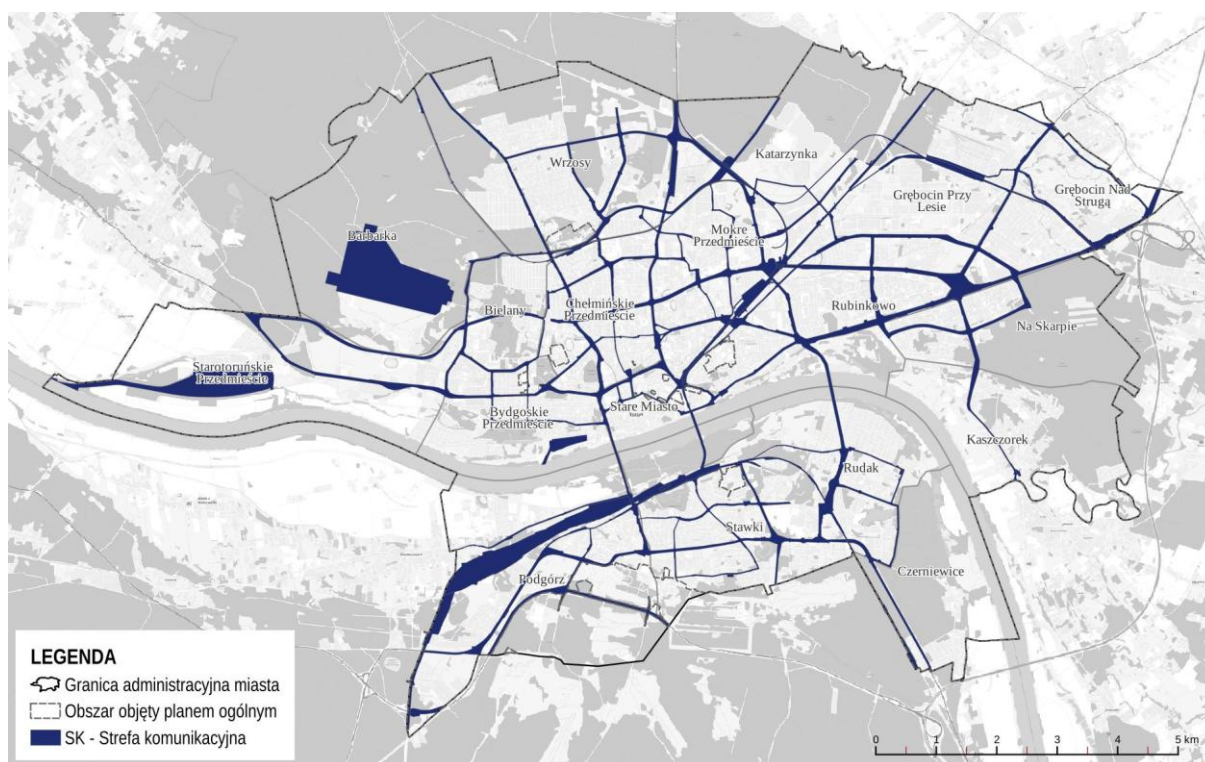
1. obszary wód otwartych, w szczególności Wisłę,
2. nadrzeczne tereny zieleni naturalnej,
3. tereny użytkowane rolniczo, w tym łąki i pastwiska,
4. tereny lasów, które nie zostały przeznaczone na cele nieleśne w planach miejscowych lub decyzjach lokalizacyjnych,
5. obszary pełniące funkcję ochronną dla ujęcia wody Mała Nieszawka,
6. tereny rodzinnych ogrodów działkowych położone poza rejonami zurbanizowanymi, w sąsiedztwie terenów otwartych, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

## 2.13. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).



**Profil dodatkowy:** teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.



Ryc. 13. Strefa komunikacyjna w Planie ogólnym miasta Torunia

#### Do strefy włączono:

1. tereny pasów drogowych dróg o klasie nie niższej niż droga zbiorcza, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta (istniejące lub takie, których lokalizacja została potwierdzona liniami rozgraniczającymi w planach miejscowych lub decyzjach lokalizacyjnych),
2. obszary kolejowe, w tym dworce kolejowe i tereny, przez które przebiegają linie kolejowe,
3. obszary portów i lotniska,

Oprócz ww. terenów, na układ komunikacyjny miasta składają się również drogi publiczne niższych klas, drogi wewnętrzne i ciągi piesze oraz rowerowe, istniejące oraz wyznaczone w planach miejscowych oraz decyzjach lokalizacyjnych.

Tereny te zostały włączone do poszczególnych stref planistycznych.

### 3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W PLANIE OGÓLNYM

(art. 13h ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

#### 3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gmina może wyznaczyć **obszar uzupełnienia zabudowy**. Jest to specjalnie wyznaczony teren, na którym możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) – pod pewnymi warunkami.



*Celem wyznaczenia takiego obszaru jest wskazanie miejsc, gdzie lokalizacja zabudowy na podstawie decyzji WZ jest zgodna z polityką przestrzenną gminy. Na pozostałym obszarze wydawanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe. Dzięki temu możliwe będzie stopniowe uzupełnianie istniejącej zabudowy, zamiast tworzenia nowych, rozproszonych osiedli. Obszary te pozwalają na „domykanie” już zabudowanych przestrzeni w sposób uporządkowany i dopasowany do otoczenia. Pomaga to tworzyć spójną i estetyczną przestrzeń, uwzględniającą potrzeby mieszkańców, środowiska, gospodarki, kultury oraz estetyki miejskiej.*

*Dodatkowo, takie rozwiązania:*

- ograniczają zabudowę terenów cennych przyrodniczo,
  - chronią grunty rolne i leśne,
  - zmniejszają koszty budowy infrastruktury (np. dróg, sieci wodociągowych),
  - pozwalają racjonalnie gospodarować przestrzenią.
- 

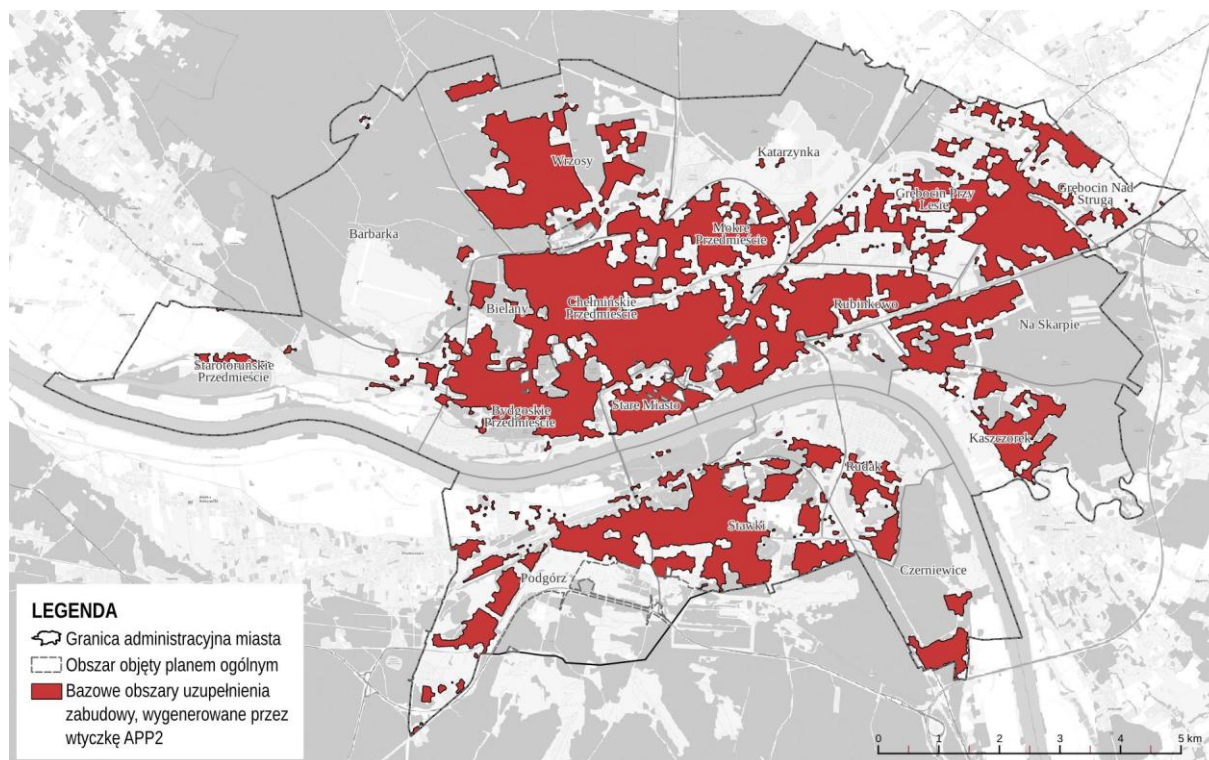
### **3.2. Jak wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy**

Sposób wyznaczania takich obszarów określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 r. (Dz.U. poz. 729). Zgodnie z tą metodyką, wybrano istniejące budynki według Klasyfikacji Środków Trwałych, m.in.:

- budynki przemysłowe,
- budynki handlowo-usługowe,
- budynki biurowe,
- szpitale i budynki opieki zdrowotnej,
- szkoły, uczelnie, domy kultury i obiekty sportowe,
- inne budynki niemieszkalne,
- budynki mieszkalne.

Do analizy wykorzystano oficjalne narzędzie Ministerstwa – „Wtyczkę APP2” – służące do wyznaczania granic tych obszarów.





Ryc. 14. Bazowe obszary uzupełnienia zabudowy wygenerowane przez wtyczkę APP2

### 3.3. Ograniczenia i dostosowanie do lokalnych warunków

Wyznaczony obszar został ograniczony z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych oraz polityki przestrzennej miasta. Ograniczenia te obejmują m.in.:

- tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi lub tereny, na których trwają prace planistyczne,
- obszary cenne przyrodniczo lub kulturowo,
- grunty leśne i wytypowane grunty rolne,
- tereny szczególnie zagrożone powodzią,
- główną sieć drogową i rezerwy pod przyszłe inwestycje transportowe.

### 3.4. Powierzchnia rozszerzenia – wyliczenia

Zgodnie z przepisami, dopuszczalne jest rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Maksymalną powierzchnię rozszerzenia została obliczona automatycznie za pośrednictwem „Wtyczki APP2”, według wzoru:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

$P_u$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



**Obliczenia:**

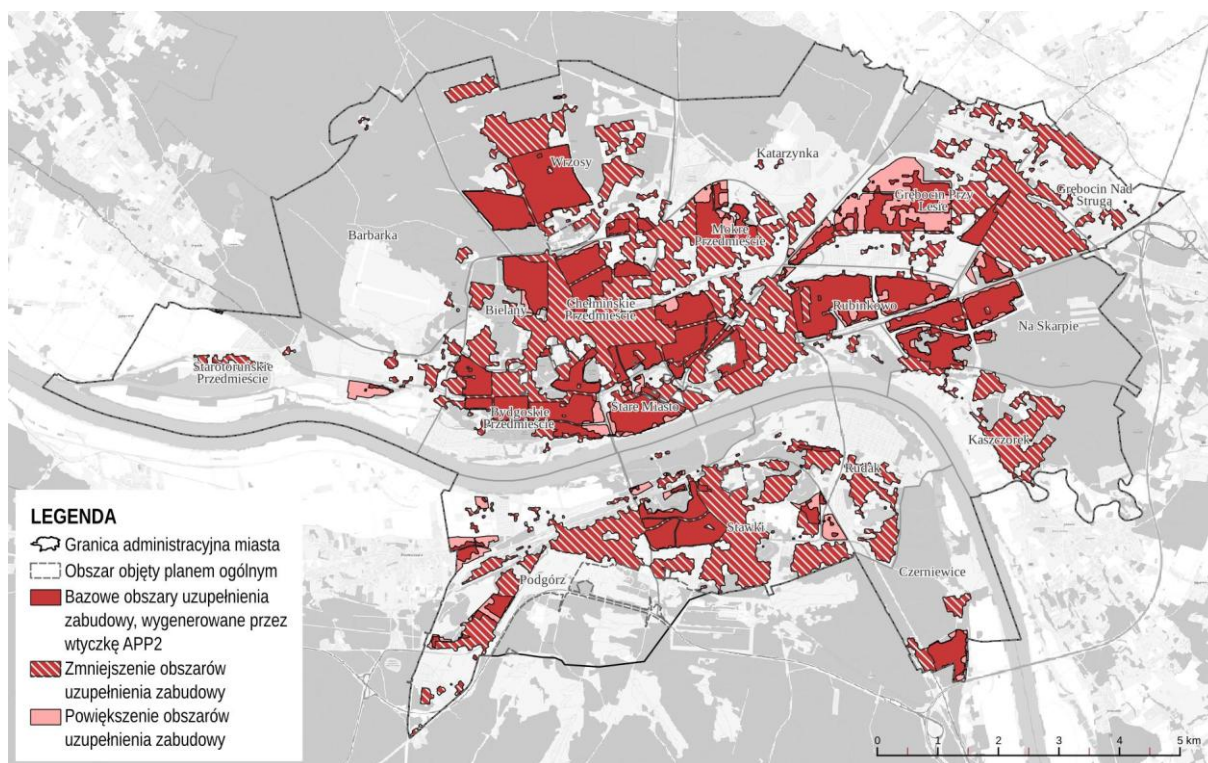
$$P_p = 25\% * (41881547,06 \text{ m}^2 - 29653767,87 \text{ m}^2)$$

$$P_p = 25\% * 12227779,19 \text{ m}^2$$

$$P_p = 3056944,8 \text{ m}^2 \approx 305,69 \text{ ha}$$

Maksymalna powierzchnia, o jaką można rozszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy, wynosi 305,69 ha.

Przy wyznaczaniu rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano 293,04 ha, co mieści się w dopuszczalnym limicie.



Ryc. 15. Ograniczenia i rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia

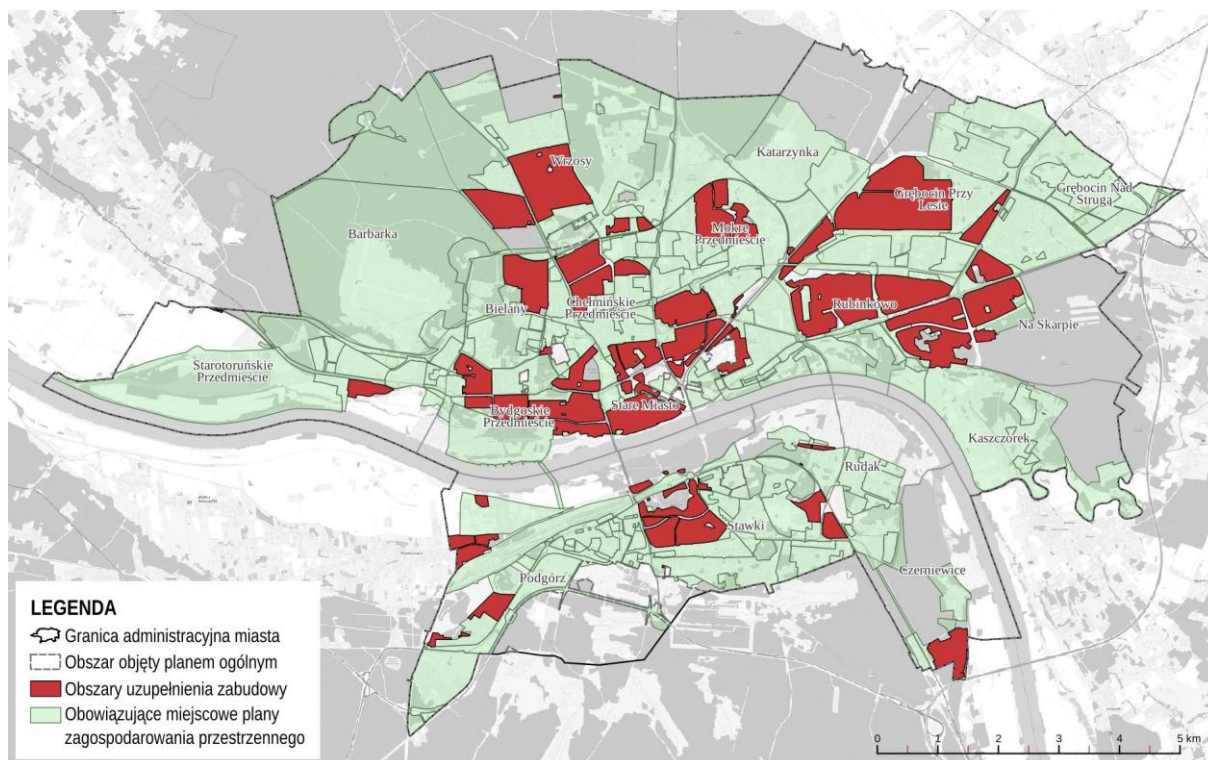
### 3.5. Granice i precyzja wyznaczenia

Zgodnie z art. 13g ustawy, jeśli granice obszaru uzupełnienia zabudowy pokrywają się z granicami obiektów przestrzennych (zgodnie z ustawą o infrastrukturze informacji przestrzennej), zostały one wyznaczone z wykorzystaniem dokładnej geometrii tych obiektów.

### 3.6. Przyczyny wyznaczenia

Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy obejmują tereny, na których polityka przestrzenna gminy zakłada możliwość przebudowy, rozbudowy lub uzupełnienia zabudowy w ukształtowanych strukturach przestrzennych, w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa. Na obszarach tych nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przypadku terenów położonych poza zwartą strukturą miasta, na terenach peryferyjnych lub terenach problemowych, wymagających aktywnego kształtowania krajobrazu oraz ładu przestrzennego – nie ustalono OUZ. Przyjmuje się, że zagospodarowanie tych terenów powinno odbywać się w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.





Ryc. 16. Obszary uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia

### 3.7. Obszar zabudowy śródmiejskiej

*Obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z ustawową definicją (art. 2 pkt. 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zdefiniowano „zabudowę śródmiejską” jako „zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”*

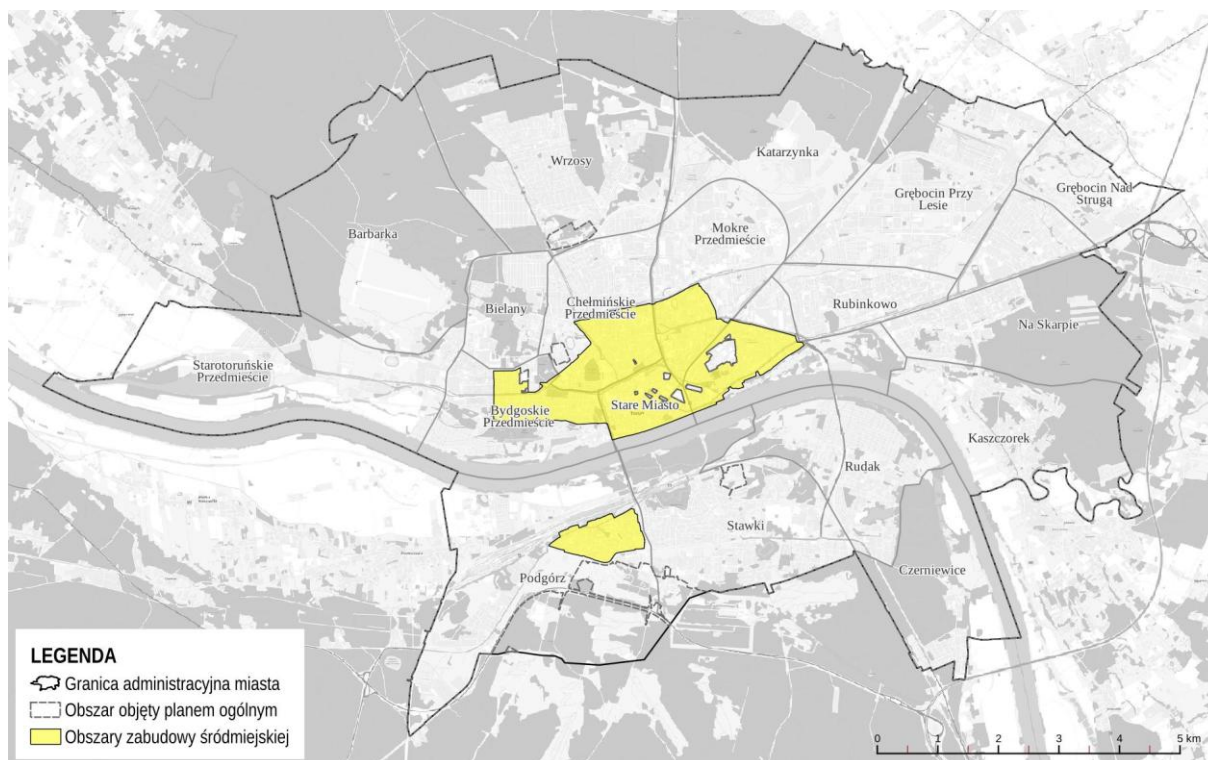
*Na obszarach zabudowy śródmiejskiej ww. warunki techniczne dopuszczają: zbliżenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w aspekcie naturalnego oświetlenia pomieszczeń, zmniejszenie czasu nasłonecznienia budynków i placów zabaw.*

*Dla terenów w strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tys. mieszkańców dopuszcza się podwyższone poziomy hałasu (m.in. hałas od dróg lub linii kolejowych) co wynika z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.*

*Dla strefy planistycznej zlokalizowanej w obrębie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym, na etapie sporządzania mpzp. lub wydawania decyzji administracyjnych możliwe jest ograniczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 wartości określonej dla strefy planistycznej obejmującej teren. Ponadto zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442, z 2024 r.*



poz. 726), na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.



Ryc. 17. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta Torunia

Ponadto zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442, z 2024 r. poz. 726), na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi - w przeważającej części strefy planistyczne: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługowe. Dopełnieniem są strefy zieleni i rekreacji z dodatkowymi usługowymi profilami funkcjonalnymi oraz parki i skwery miejskie. Głównymi kryteriami wyznaczenia obszaru był charakter istniejącej zabudowy cechujący się znaczącą intensywnością zabudowy, wysokościami budynków (współczesne osiedla mieszkaniowe) oraz niewielkim udziałem zieleni towarzyszącej. Dla części wybranych terenów, w tym kwartałów zwartej historycznej zabudowy, pierzei ulicznych czy otoczenia prawidłowe i racjonalne zagospodarowanie umożliwiają warunki przypisane zabudowie śródmiejskiej. Pozostałe tereny obejmują obszary o strukturze urbanistycznej wymagającej przekształceń, uzupełnień czy rewitalizacji. Określając zasięg obszaru zabudowy śródmiejskiej uwzględniono również zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych w przedmiotowym zakresie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



## 4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM

(art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, a także maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 4.1. Gminny katalog stref planistycznych

W gminnym katalogu stref planistycznych określono profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki urbanistyczne.

#### 4.1.1 Profile funkcjonalne podstawowe i profile funkcjonalne dodatkowe w strefach planistycznych i wartości wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych

Profil funkcjonalny jest to zestaw funkcji terenów, które potencjalnie mogą zostać zrealizowane na obszarze danej strefy.

Każda ze stref planistycznych posiada swój profil podstawowy przypisany do niej przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm).

Dla poszczególnych stref można określić profil funkcjonalny dodatkowy, zgodnie z ww. rozporządzeniem. Może on zawierać wszystkie lub wybrane funkcje terenów, przewidziane przez rozporządzenie.

Profile funkcjonalne i wskaźniki urbanistyczne przyjęto uwzględniając kierunki polityki przestrzennej miasta, wyrażonej w dokumentach planistycznych obowiązujących na terenie miasta, w tym w obowiązującym dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy określaniu stref i ich profili funkcjonalnych uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, walory przyrodnicze, krajobrazowe i ekonomiczne przestrzeni, a także zmieniające się uwarunkowania, w tym: przestrzenne, środowiskowe, społeczne i gospodarcze.

##### 4.1.1.1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

**Profil funkcjonalny podstawowy strefy zawiera:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



**W odniesieniu do profili funkcjonalnych dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono na obszarach, na których współistnieją różne formy zabudowy mieszkaniowej (zarówno jedno- jak i wielorodzinna) oraz tam, gdzie plany miejscowe dopuszczają wymienną realizację obu typów zabudowy,
- tereny handlu wielkopowierzchniowego dopuszczono na obszarach planowanych do przekształcenia w tereny wielofunkcyjne, na których obecnie znajdują się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
- tereny zieleni naturalnej, lasu i wód dopuszczano na obszarach, na których występują one obecnie, a na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie zakończyły.

**Parametry zagospodarowania**

- **obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujące się zwartą zabudową z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, z istotnym udziałem zabudowy historycznej (centralne dzielnice miasta: obszar Zespołu Staromiejskiego, historycznego centrum Podgórze oraz historycznych przedmieść: Bydgoskie, Chełmińskie, Jakubskie, Stawki)**

Działania inwestycyjne na tych obszarach z reguły skupiają się na uzupełnieniach istniejącej struktury przestrzennej bądź wymianie istniejącej zabudowy i często podlegają ograniczeniom wynikającym z faktu objęcia poszczególnych obiektów lub obszarów formami ochrony zabytków tj. wpisów do rejestru zabytków, w tym wpisów obszarowych oraz ustaleń ochronnych w obowiązujących mpzp. Szczególną formą ochrony jest wpisanie Zespołu Staromiejskiego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz uznanie go za pomnik historii.

Ustalone w planie ogólnym parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią pochodną analiz istniejącego zagospodarowania i ograniczeń konserwatorskich, z reguły honorując ustalenia obowiązujących mpzp.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie adekwatnym do istniejącego zagospodarowania, osiągając na obszarze Zespołu Staromiejskiego (4,0 i więcej) oraz od 1,0 do 3,0 na pozostałym obszarze, z lokalną dominantą w rejonie Nowego Centrum (6,0 – 7,0).

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono adekwatnie do istniejącego zagospodarowania; w granicach Zespołu Staromiejskiego wskaźnik ten osiąga 100%, dla części obszarów przedmieść: Bydgoskiego, Chełmińskiego i Jakubskiego występują tereny o udziale powierzchni zabudowy od 50-70%, a na obszarach nowych osiedli mieszkaniowych zastosowano wskaźniki na poziomie 30-40%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości 16-25m, w granicach Zespołu Staromiejskiego uwzględniono dominanty historycznych wież o wysokości do 52 m. w obszarach zabudowy mieszkaniowej uwzględniono również budynki wysokie (do 35 m).

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – co do zasady przyjęto na poziomie 30% co jest zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, natomiast na obszarach objętych mpzp. wartości te były dostosowywane do ustaleń planów miejscowych (na ogół 25% na terenach mieszkaniowych oraz poniżej 20% na terenach o przeznaczeniu usługowym).

- **zespół osiedli Rubinkowo oraz Na Skarpie o w pełni wykształconej strukturze zagospodarowania ukształtowanej w latach 70-tych i 80-tych, charakteryzujące się przewagą zabudowy średnio**



**wysokiej i wysokiej, stosunkowo niewielką powierzchnią zabudowy, z dużym udziałem terenów zielonych wraz z rozległymi terenami usług osiedlowych**

Priorytetem w ustaleniach planu ogólnego było zachowanie charakteru osiedli jako przestrzeni otwartej z dużym udziałem powierzchni zielonych z utrzymaniem wysokości zabudowy i intensywności na obecnym poziomie. Ewentualne uzupełnienia zabudowy mogą odbywać się z zachowaniem tej zasady.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań przyjmowano na poziomie od 2,0 do 4,0, choć lokalnie osiąga ona wartości powyżej 5,0.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – biorąc pod uwagę charakter osiedla ustalono na poziomie 15 -20%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – w planie ogólnym zaadaptowano istniejące przedziały wysokości zabudowy, która dzieli zabudowę na 2 grupy: zabudowę średnio wysoką o wysokości do 18 m oraz zabudowę wysoką – do 36 - 40 m, z lokalną dominantą do 50 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 30%, co jest zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

- **osiedla i enklawy peryferyjne o strukturze ustalonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których trwają lub niedawno zakończyły się procesy inwestycyjne, a zabudowa odbywa się na podstawie obowiązujących mpzp. (osiedle Jar, Bielawy, enklawy w osiedlach Podgórz, Stawki i Czerniewice) oraz obszar osiedla Glinki, gdzie rozpoczął się proces zabudowy części terenu, a na pozostałym terenie trwają zaawansowane prace planistyczne**

Plan ogólny co do zasady honoruje ustalenia planów miejscowych na tych obszarach, nie zmieniając przeznaczenia ani parametrów zagospodarowania terenów.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy został przyjęty na poziomie od 0,9 do 2,0.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – kształtują się na poziomie 20 -35%, z wyjątkiem najwyższymi wartościami w rejonie osiedla Jar, gdzie ustalono ww. wskaźnik na 50%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – uwzględniając charakter zabudowy ww. terenów oraz obowiązujące dokumenty planistyczne, przyjęto wielkość wskaźnika: 12 – 18 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 25 - 40%.

- **nowo wyznaczone tereny mieszkaniowe – biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z najnowszych danych statystyki publicznej oraz prognozy demograficzne, w planie ogólnym wyznaczono nowe tereny wielofunkcyjne o przeznaczeniu umożliwiającym lokalizację funkcji mieszkaniowej – wielorodzinnej. Są to obszary tzw. pięciobazy, CH Bumar, CH Copernicus, obszar w rejonie fortu św. Jakuba, obszar osiedla „Pod Dębową Górą”**

W planie przyjęto ogólną zasadę ograniczania ekspansji zabudowy na wolne tereny, przy jednoczesnej intensyfikacji istniejących struktur miasta, stąd w ramach strefy nie wyznacza się nowych lokalizacji w obszarach peryferyjnych. Zakładane jest stopniowe przekształcanie obszarów przemysłowych, nieużytkowanych, obszarów o substandardowej zabudowie, a także niektórych obszarów handlu wielkopowierzchniowego zlokalizowanych w śródmieściu - w strefy wielofunkcyjne o intensywnym sposobie zagospodarowania. Pozwoli to poprawę dostępności infrastruktury społecznej i usług dla mieszkańców w zasięgu dojścia pieszego i dojazdu rowerem, przyczyniając się do zmniejszenia transportochłonności przyszłego zagospodarowania. Celem tak nakreślonej polityki



jest kształtowanie przestrzeni miejskiej z zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. co wyraża się w przyjętych się w przyjętych wskaźnikach:

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań przyjmowano na poziomie od 2,0 do 4,0, choć lokalnie osiąga ona wartości powyżej 5,0.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – kształtują się na poziomie 25 -35%, a w niektórych lokalizacjach zakładających wysoki udział funkcji usługowej osiągają poziom 50 – 80%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości 25 – 30, z lokalnymi dominantami o wysokości powyżej 30 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 30%, co jest zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

#### **4.1.1.2. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ**

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

#### **W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- nie dopuszczono terenów zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej poza obszarami predestynowanymi to tych funkcji (tereny położone nad brzegiem Drwęcy na osiedlu Kaszczorek),
- tereny zieleni naturalnej, lasu i wód dopuszczano na obszarach, na których występują one obecnie (w szczególności na obszarze osiedla Kaszczorek).

Skupiska zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami koncentrują się na obszarach peryferyjnych miasta, z zasady poza jego ścisłym centrum, w tym w lewobrzeżnej części Torunia. Plan ogólny uwzględnia kierunki polityki przestrzennej miasta wyrażone w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych oraz zakłada uzupełnienie obecnej struktury o nowe lokalizacje.

#### **Parametry zagospodarowania**

- **obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujące się jednolitym typem zabudowy, zrealizowane na podstawie nie obowiązujących już dokumentów planistycznych oraz planów miejscowych uchwalanych po roku 1994 (osiedle Wrzosa, w tym osiedla Wrzosa Leśne – Polana). Działki św. Józefa, osiedle św. Klemensa, Bukowa Kępa, osiedle Kaszczorek, osiedle Bielawy – Grębocin, osiedle w rejonie ulic Hallera i Kniaziewiczza, osiedle Czerniewice i Przy Torze, osiedle w rejonie ul. Włocławskiej i Łódzkiej, osiedle Stawki, osiedle w rejonie ul. Krętej.**

Priorytetem na tych obszarach jest uzupełnieniach istniejącej struktury przestrzennej, z zachowaniem charakterystycznych parametrów. Wskaźniki urbanistyczne zostały określone z uwzględnieniem lokalnych form zagospodarowania bądź wynikają z obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Na omawianych terenach nie przewiduje się wprowadzania intensywnych form zabudowy mieszkaniowej.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – mieszczą się w zazwyczaj przedziale (0,4 – 0,7), na fragmencie osiedla w rejonie ul. Krętej osiągają 0,9.



Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono w większości na 30%, przy czym obszary osiedli Grębocin, Wrzosa Leśna - Polana, Włocławska – Łódzka i Czerniewice charakteryzują się mniejszymi wskaźnikami (20 – 25%), natomiast na osiedlu Bielawy wskaźnik ten osiąga 40%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości do 9 m, przy czym w niektórych lokalizacjach z zabudową z dachem wysokim, dopuszczono wysokość 11 - 13 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – co do zasady przyjęto na poziomie 30% co jest zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w niektórych lokalizacjach (osiedle Bielawy, część osiedla Kaszczorek, część osiedla Rudak) wskaźnik ustalono na 40 – 50%.

- **tereny peryferyjne o strukturze ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdzie procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły (północna część osiedle Jar)**

Plan ogólny co honoruje ustalenia planów miejscowych na tym obszarze, nie zmieniając przeznaczenia ani parametrów zagospodarowania terenów. Obszar ten jest obecnie największym kompleksem niezabudowanych działek budowlanych (jego potencjał jest obecnie oceniany na ok. 400 działek).

Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy została przyjęta na poziomie 0,6.

Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na 40%.

Wartość maksymalnej wysokości zabudowy – została przyjęta na poziomie 9,0 m.

wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 40%.

- **nowo wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z najnowszych danych statystyki publicznej oraz prognozy demograficzne, w planie ogólnym wyznaczono nowe tereny o przeznaczeniu umożliwiającym lokalizację funkcji mieszkaniowej – jednorodzinnej (osiedle w rejonie ul. Nieszawskiej, osiedle w rejonie Portu Drzewnego).**

Na wskazanych obszarach trwają obecnie prace zmierzające do uchwalenia planów miejscowych, jednakże warunkiem udostępnienia terenu dla inwestycji jest realizacja infrastruktury technicznej i drogowej. Nowy teren inwestycyjny w rejonie Portu Drzewnego może wymagać powiązania z infrastrukturą techniczną i drogową sąsiedniej miejscowości Przysiek. Dla ww. terenów ustalono:

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalono na poziomie 0,4.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – na poziomie 20%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości 8 – 11 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 50 - 60%.

#### **4.1.1.3. SU – STREFA USŁUGOWA**

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



**W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- tereny składów i magazynów dopuszczono głównie dla lokalizacji w północno – wschodniej części miasta – na obszarach położonych w rejonie ul. Polnej i Mazowieckiej, oraz w rejonie zjazdu autostradowego Toruń – Wschód,
- nie dopuszczono terenów elektrowni słonecznej,
- tereny zieleni naturalnej, lasu i wód dopuszczano na obszarach, na których występują one obecnie,
- fortecznych może stworzyć warunki dla ich rewitalizacji, zachowania i udostępnienia ogółowi mieszkańców.

**Parametry zagospodarowania**

- **Obszary usług ponadlokalnych wewnątrz Zespołu Staromiejskiego, ściśle podporządkowane zachowaniu historycznego charakteru przestrzeni**

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie adekwatnym do istniejącego zagospodarowania, osiągające 4,0 i więcej.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono adekwatnie do istniejącego zagospodarowania - wskaźnik ten osiąga 100%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości 16-25m, z uwzględnieniem dominant historycznych.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – co do zasady przyjęto na poziomie 30% co jest zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

- **Obszary usług ponadlokalnych wokół Zespołu Staromiejskiego, obejmują wolno stojące obiekty wysokie o charakterze lokalnych dominant**

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - plan utrzymuje parametry intensywności na poziomie od 2,5 do 6,5.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – kształtują się na poziomie 35 - 80%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – na poziomie 28 – 40 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 10 - 30%.

- **obszary usługowe położone na obrzeżach oraz wewnątrz osiedli mieszkaniowych – lokalne centra usługowe, szkoły, ośrodki zdrowia itp. – przewidziano zachowanie obecnych parametrów z możliwością rozbudowy (w szczególności na terenie osiedli Rubinkowo i Na Skarpie, Chełmińskiego Przedmieścia, Bydgoskiego Przedmieścia)**

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - plan utrzymuje parametry intensywności na poziomie od 0,5 do 2,5.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – kształtują się na poziomie 30 - 50%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – ustalone wysokości nawiązują do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, przeważnie 15 – 20 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 25 - 30%.

- **obszary działalności gospodarczej położone głównie w północno – wschodniej części miasta, na północ od linii wyznaczonej przez Trasę Średnicową – na obszarach położonych w rejonie ul. Polnej i Mazowieckiej, oraz w rejonie zjazdu autostradowego Toruń – Wschód**

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - plan utrzymuje parametry intensywności na poziomie od 1,5 do 2,5.



Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – kształtują się na poziomie 50 - 60%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – przeważnie 12 – 25 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – przyjęto na poziomie 15 - 30%.

#### **4.1.1.4. SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO**

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

#### **W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- dla wszystkich lokalizacji dodano profil dodatkowy – tereny usług,
- w zachodniej strefie przemysłowo – handlowej dopuszczono tereny składów i magazynów,
- nie dopuszczono terenów elektrowni słonecznej,
- nie dodano profili dodatkowych: tereny zieleni naturalnej, lasu i wód – wszystkie lokalizacje obejmują tereny zurbanizowane.

#### **Parametry zagospodarowania**

- **tereny handlu wielkopowierzchniowego w prawobrzeżnej części miasta**  
Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie 1,5 – 3,5.  
Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 50 – 70%.  
Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości 15 – 30 m.  
Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 15 – 30%.
- **obszary dominant wysokościowych w rejonie dworca Toruń Główny oraz skrzyżowania trasy wschodniej i ul. Łódzkiej – obszary zabudowy wysokościowej**  
Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie od 6,0 do 9,0.  
Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 50 – 70%.  
Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości do 55 m.  
Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono na poziomie 30%.
- **teren fortu Przyczółek Mostowy – preferowany dla rozwoju funkcji usługowych z możliwością usług handlu wielkopowierzchniowego - zakłada się wkomponowanie nowej funkcji w obiekty forteczne**  
Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – ustalono na poziomie 0,7.  
Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 70%.  
Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości nie przekraczającej wysokości istniejących obiektów historycznych.  
Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono na poziomie 30%.



#### 4.1.1.5. SP – STREFA GOSPODARCZA

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

#### **W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- dla wszystkich lokalizacji dodano profil dodatkowy – tereny usług,
- tereny zieleni naturalnej, lasu i wód dopuszczano na obszarach, na których występują one obecnie.

#### **Parametry zagospodarowania**

- Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone w przedziale od 2,0 do 4,2.
- Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – standardowe wartości wskaźnika kształtują się w granicach 50 – 60%.
- Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości do 55 m.
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono na poziomie 30%.

#### 4.1.1.6. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

#### **W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego stref z wyłączeniem: terenów obiektów infrastruktury technicznej (np.: główne punkty zasilania, przepompownie ścieków, ujęcia wód podziemnych itd.) oraz niezbędnych rezerw dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren produkcji – dopuszczono na wybranych terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy produkcyjnej, w tym odnawialnych źródeł energii, stanowiącej element programu funkcjonalnego stref z wyłączeniem: terenów obiektów infrastruktury technicznej (np.: główne punkty zasilania, przepompownie ścieków, ujęcia wód podziemnych itd.), niezbędnych rezerw dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren zieleni urządzonej – dopuszczono na wszystkich terenach,
- tereny zieleni naturalnej, lasu i wód dopuszczano na obszarach, na których występują one obecnie.

**Parametry zagospodarowania** wynikają z wymagań technologicznych poszczególnych obiektów infrastrukturalnych, w przypadku terenów z profilami dodatkowymi – usługowym i produkcyjnym – parametry zostały dostosowane do charakterystyki tych funkcji.



- Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone w przedziale od 3 do 4.
- Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 40 - 80%.
- Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – na terenach w pobliżu lotniska wprowadzono wysokość 40 m, a na terenach pozostałych ustalono wysokości adekwatne do wymogów technologicznych.
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono na poziomie 20%.

#### **4.1.1.7. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI**

**Profil funkcjonalny podstawowy zawiera:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil funkcjonalny dodatkowy może zawierać:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

#### **W odniesieniu do profilu dodatkowego przyjęto następujące zasady:**

- teren usług sportu i rekreacji – przyjęto dla wszystkich stref,
- teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej – dopuszczono na wybranych terenach stanowiących część infrastruktury społecznej miasta,
- teren usług turystyki – dopuszczono głównie w lokalizacjach nadrzecznych, o dobrych warunkach dla rozwoju tych funkcji, a także w rejonach stanowiących punkty zainteresowania na mapie turystycznej miasta, o dużym znaczeniu historycznym i kulturowym,
- tereny zieleni naturalnej, lasu - dopuszczano na obszarach nie w pełni zurbanizowanych, na których występują one obecnie.

**Parametry zagospodarowania** ze względu na specyfikę strefy podlegają dużemu zróżnicowaniu.

- **Tereny rodzinnych ogrodów działkowych na terenach zurbanizowanych**  
Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie 0,1.  
Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 5 - 10%.  
Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości do 5 m.  
Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70 - 80%.
- **Istniejące lub planowane tereny zieleni urządzonej, tereny otwarte o charakterze naturalnym, użytkowane na cele rekreacyjne lub planowane do takiego wykorzystania, tereny wzmacniające system ciągów ekologicznych, zapewniające przewietrzanie miasta, ochronę i dostęp do cieków wodnych, ochronę wartości krajobrazowych na których dopuszczono jedynie zabudowę drobnej zabudowy wspierających funkcję podstawową, tereny historycznych, nieczynnych cmentarzy**  
Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie 0,1.  
Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 5%.  
Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach zakłada się powstanie zabudowy o wysokości do 5 m.



wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70 – 80%.

- **istniejące i planowane tereny tworzące infrastrukturę społeczną miasta z profilami funkcjonalnymi dodatkowymi zakładającymi średnio intensywne lub intensywne zagospodarowanie, ze znaczącym udziałem zabudowy**

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – ustalono na poziomie 0,2 - 0,5, w niektórych strefach sięgające 2 - 2,3.

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na 20 - 50%, natomiast na obszarze kampusu uniwersyteckiego przyjęto wartość wynikającą z mpzp. – 80%.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – ustalono na poziomie 15 – 25 m.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono na minimalnym poziomie przewidzianym przez rozporządzenie – 50%, a w strefach, dla których obowiązują plany miejscowe przewidujące znaczący udział zabudowy – na niższym poziomie (np. w zainwestowanych obszarach kampusu uniwersyteckiego) - 10%.

#### **4.1.1.8. SC – STREFA CMENTARZY**

**Profil podstawowy:** *teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).*

**Profil dodatkowy:** *teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.*

##### **W odniesieniu do profilu dodatkowego przyjęto następujące zasady:**

- teren usług kultu religijnego – dopuszczono na dużych cmentarzach, na których znajdują się kaplice lub zakłada się możliwość powstania takich obiektów,
- teren usług handlu detalicznego – wprowadzono na terenach dużych cmentarzy oraz takich, gdzie funkcje tego rodzaju są już utrwalone.

##### **Parametry zagospodarowania:**

- Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – zostały określone na poziomie 0,2.
- Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 10%.
- Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach dopuszcza się powstanie zabudowy o wysokości do 8 – 10 m.
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.1.1.9. SO – STREFA OTWARTA**

**Profil podstawowy:** *teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).*

**Profil dodatkowy:** *teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.*

##### **W odniesieniu do profilu dodatkowego przyjęto następujące zasady:**

- na obszarze miasta nie dopuszcza się lokalizowania elektrowni wiatrowych, wodnych oraz biogazowni,



- lokalizacje elektrowni słonecznych oraz geotermalnych dopuszczono zachodniej części prawobrzeżnego Torunia, na terenach otwartych położonych wzdłuż Wisły,
- w strefach otwartych z reguły dopuszczono tereny zieleni urządzonej.

#### **Parametry zagospodarowania:**

- Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – na terenach otwartych dopuszczono w ograniczonym stopniu zabudowę ekstensywną w celu zapewnienia możliwości prowadzenia gospodarki leśnej, wspomaganie funkcji turystyki i rekreacji oraz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej; wskaźnik został określony na poziomie 0,1.
- Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalono na poziomie 5%.
- Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z przyjętymi założeniami, na ww. terenach dopuszcza się powstanie zabudowy o wysokości do 5 m.
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 95%.

#### **4.1.1.10. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA**

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

**Profil dodatkowy:** teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

#### **W odniesieniu do profili dodatkowych przyjęto następujące zasady:**

- teren drogi zbiorczej dopuszczono we wszystkich strefach komunikacyjnych,
- teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki dopuszczono we wszystkich strefach komunikacji,
- teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód dopuszczono we wszystkich strefach komunikacji.

**Parametry zagospodarowania** zakłada się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z profilami dodatkowymi, w tym z obsługą podróży oraz ruchu turystycznego. Parametry zagospodarowania uwzględniają także obiekty niezbędne dla prowadzenia ruchu kolejowego oraz dworce kolejowe:

- Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – dla terenów obejmujących lotnisko ustalono na poziomie 0,4, natomiast na terenach obejmujących tereny kolejowe – 20%.
- Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dla terenów obejmujących lotnisko ustalono na poziomie 40%, natomiast na terenach obejmujących tereny kolejowe – 60%.
- Wartości maksymalnej wysokości zabudowy – ustalono na poziomie 15 dla stref obejmujących układ drogowy oraz lotnisko oraz na poziomie 20 m dla stref obejmujących tereny kolejowe.

## **4.2. Wskaźniki urbanistyczne**

Ponadto, w odniesieniu do poszczególnych terenów, w planie ogólnym określa się 4 podstawowe wskaźniki urbanistyczne tj. wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od rodzaju strefy planistycznej, należy określić wszystkie bądź wybrane wskaźniki urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność



zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

#### 4.2.1 Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

Wskaźnik ustalony w planie ogólnym obrazuje maksymalną dopuszczalną gęstość zabudowy na danym obszarze. Musi on być uwzględniony w sporządzanych planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy. Ustalony wskaźnik stanowi ułamek dziesiąty określający stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej (w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, należy go odnosić do powierzchni terenu).

Wskaźnik nie uwzględnia powierzchni kondygnacji podziemnych.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjęte dla poszczególnych części miasta obrazuje poniższa mapa.



Ryc. 18. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia

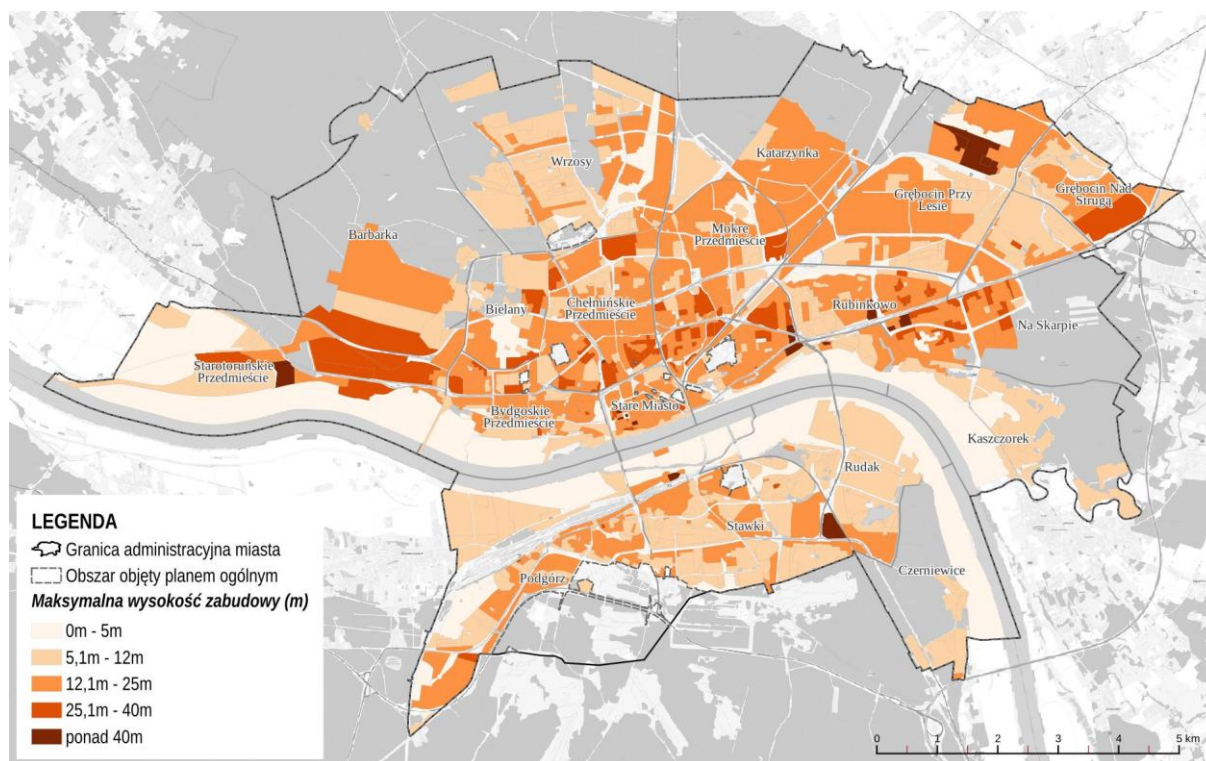
#### 4.2.2 Wartość maksymalnej wysokości zabudowy

Wskaźnik ustalony w planie ogólnym ogranicza maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy na danym obszarze. Musi on być uwzględniony w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Natomiast w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może zostać ustalona inna wartość maksymalnej wysokości zabudowy (zarówno mniejsza jak i większa).

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy stanowi jedno z podstawowych narzędzi kształtowania krajobrazu. Ustalając ten parametr uwzględniono potrzebę ochrony wartości historycznych i krajobrazowych, w tym historycznie ukształtowanej sylwety miasta. Uwzględniono przy tym m.in. ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych, sporządzanych z wykorzystaniem analiz krajobrazowych. W otoczeniu Zespołu staromiejskiego oraz w obrębie historycznych przedmieść, lokalizacja budynków wysokich podlega ścisłym ograniczeniom. Natomiast w planie przewidziano



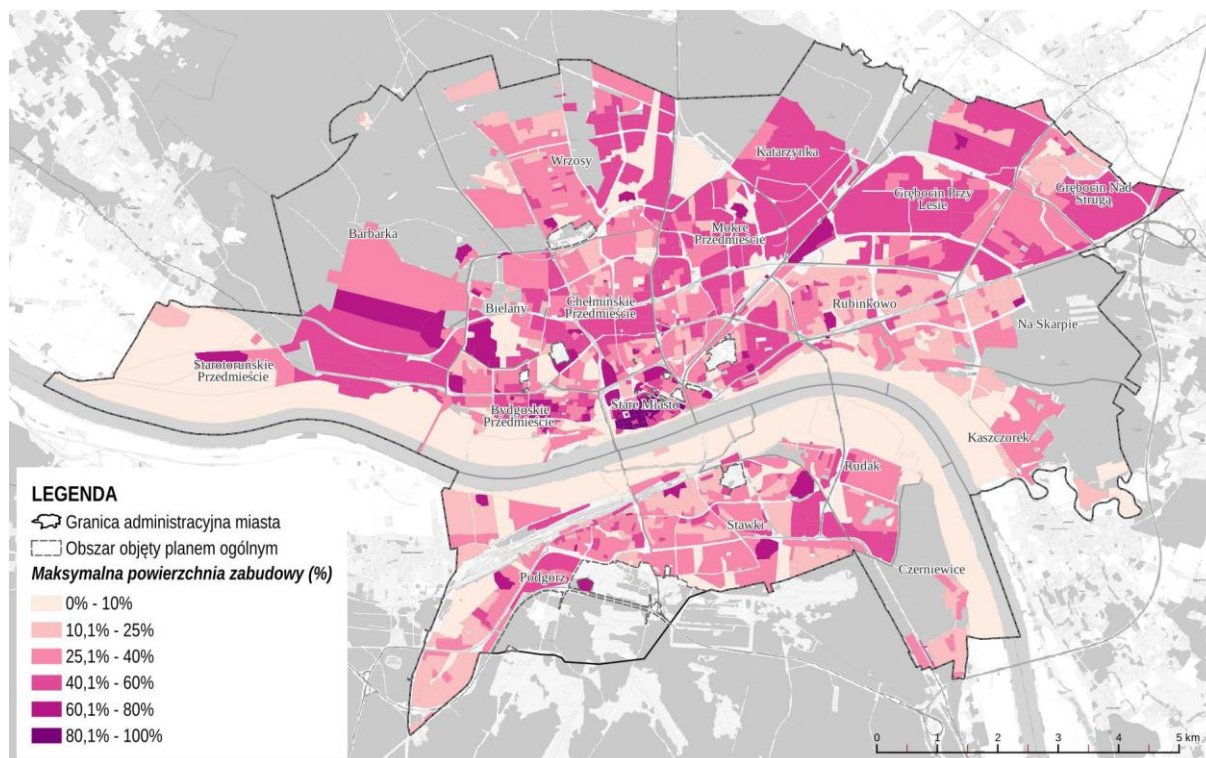
możliwość realizacji dominant w okolicy dworca Toruń Główny, w północnej części Nowego Centrum, Wskazano także możliwości lokalizacji nowej zabudowy wysokiej i wysokościowej zgrupowanej na wskazanych obszarach, m.in. w rejonie zachodniej dzielnicy przemysłowo – usługowej oraz na terenach przylegających do Trasy Wschodniej – w formie dominant naprowadzających. Wartości maksymalnej wysokości zabudowy przyjęte dla poszczególnych części miasta obrazuje poniższa mapa.



Ryc. 19. Maksymalne wysokości zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia

#### 4.2.3 Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Jest to parametr procentowy określający stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki (w przypadku stosowania parametru do decyzji o warunkach zabudowy, należy go odnosić do powierzchni terenu). Wskaźnik ustalony w planie ogólnym być uwzględniony w sporządzanych planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy.



Ryc. 20. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia

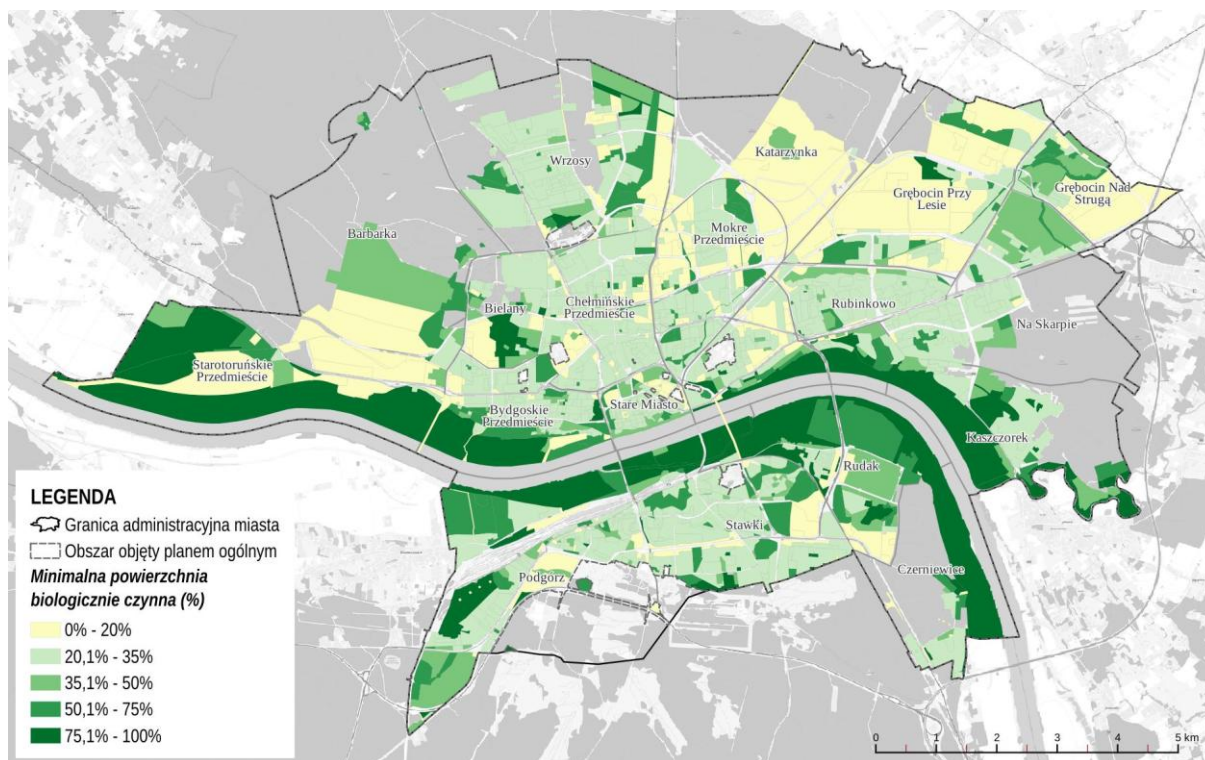
#### 4.2.4 Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzchnia biologicznie czynna jest to *teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>*. Udział powierzchni biologicznie czynnej to parametr procentowy określający stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej (w przypadku stosowania parametru do decyzji o warunkach zabudowy, należy go odnosić do powierzchni terenu). Wskaźnik ustalony w planie ogólnym musi być uwzględniony w sporządzanych planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy.

Określenie wskaźnika na odpowiednim poziomie służy zapewnieniu właściwych warunków dla małej retencji, przyczynia się do utrzymania i zwiększenia bioróżnorodności, ochrony przed wpływem hałasu i zanieczyszczeń, powstawaniem wysp ciepła. Ustawodawca wymaga ustalenia tego wskaźnika na poziomie od 20 do 50% (w zależności od strefy planistycznej). W przypadku, gdy dla konkretnego terenu obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymagane minimalne wartości mogą zostać dostosowane do wskaźników określonych w tym planie.

Wartości minimalnego udziału powierzchni zabudowy przyjęte dla poszczególnych części miasta obrazuje poniższa mapa:





Ryc. 21. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w Planie ogólnym miasta Torunia

### 4.3. Gminne standardy dostępności usług społecznych

#### 4.3.1 Analiza zapewnienia dostępu do szkół podstawowych i zieleni publicznej

Plan ogólny może określać tzw. gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ich głównym celem jest zapewnienie terenom mieszkaniowym dogodnego dostępu pieszego do obiektów infrastruktury społecznej szczególnie do szkoły podstawowej i terenów zieleni publicznej.

Zgodnie z ustawą, aby dana lokalizacja spełnia standard dostępności, muszą zostać spełnione konkretne warunki dotyczące odległości, a w przypadku terenów zieleni także minimalnej powierzchni.

W miastach szkoła podstawowa powinna znajdować się w odległości nie większej niż 1500 m od działki budowlanej.

Zieleń publiczna zgodnie z przepisami ustawy to ogólnodostępny teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, do których zalicza się w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcem kolejowym oraz obiektom przemysłowym. Obszar zieleni publicznej stanowi też las będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa pokryty roślinnością leśną lub częściowo jej pozbawiony przeznaczony do produkcji leśnej.

W myśl przepisów ustawy zieleń publiczna o powierzchni co najmniej 3 ha powinna znajdować się najdalej do 1 500 m od działki budowlanej, natomiast o powierzchni 20 ha w odległości do 3 000 m. Ustalając standard dostępności w planie ogólnym działka budowlana powinna znajdować się w zasięgu ww. terenów zieleni publicznej o zróżnicowanej powierzchni.



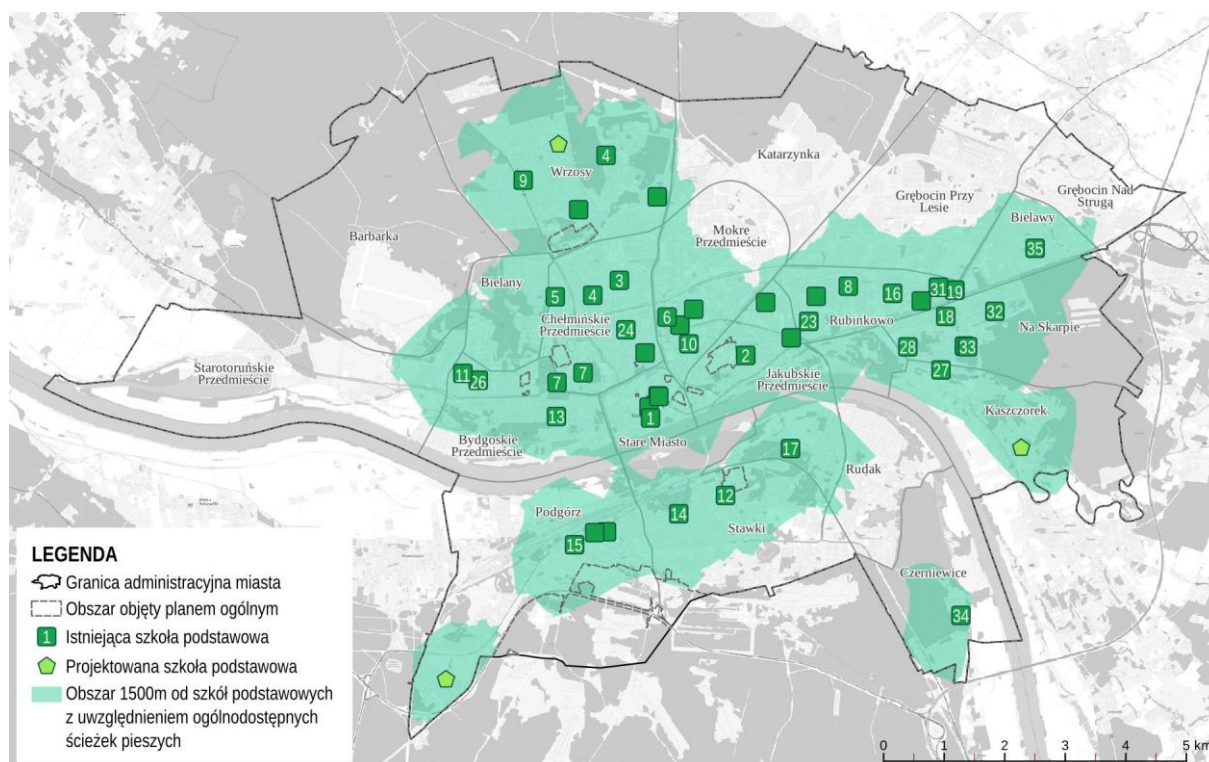
Zgodnie z przepisami, standardy mogą być różnicowane w zależności od warunków lokalnych i polityki przestrzennej gminy. Oznacza to, że parametry dostępności (np. odległości lub minimalne powierzchnie) mogą być zmieniane dla różnych obszarów gminy oraz standardy mogą być wprowadzone tylko dla wybranych fragmentów gminy tam, gdzie ich zastosowanie będzie uzasadnione. W przypadku zieleni urządzonej ustawa dopuszcza zmniejszenie ww. powierzchni o 50% tj. do 1,5 ha i 10 ha.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, w przypadku ich ustalenia w planie ogólnym powinny obejmować zarówno szkoły podstawowe jak i zielen publiczną.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie dodatkowych standardów do innych obiektów infrastruktury społecznej np. przedszkoli, żłobków, domów kultury, które opisano na wstępie rozdziału.

W ramach analiz wykorzystano dane Wydziału Edukacji oraz Wydziału Środowiska i Ekologii Urzędu Miasta Torunia. Określając dostęp pieszy bazowano na sieci ulic, chodników i ogólnodostępnych przejść pieszych.

#### 4.3.1.1. Szkoły podstawowe



Ryc. 22. Dostępność szkół podstawowych w Toruniu

W analizie wzięto pod uwagę istniejące szkoły publiczne szkoły podstawowe (w tym również placówki nie podlegające gminie) i tereny zarezerwowane pod nowe szkoły podstawowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

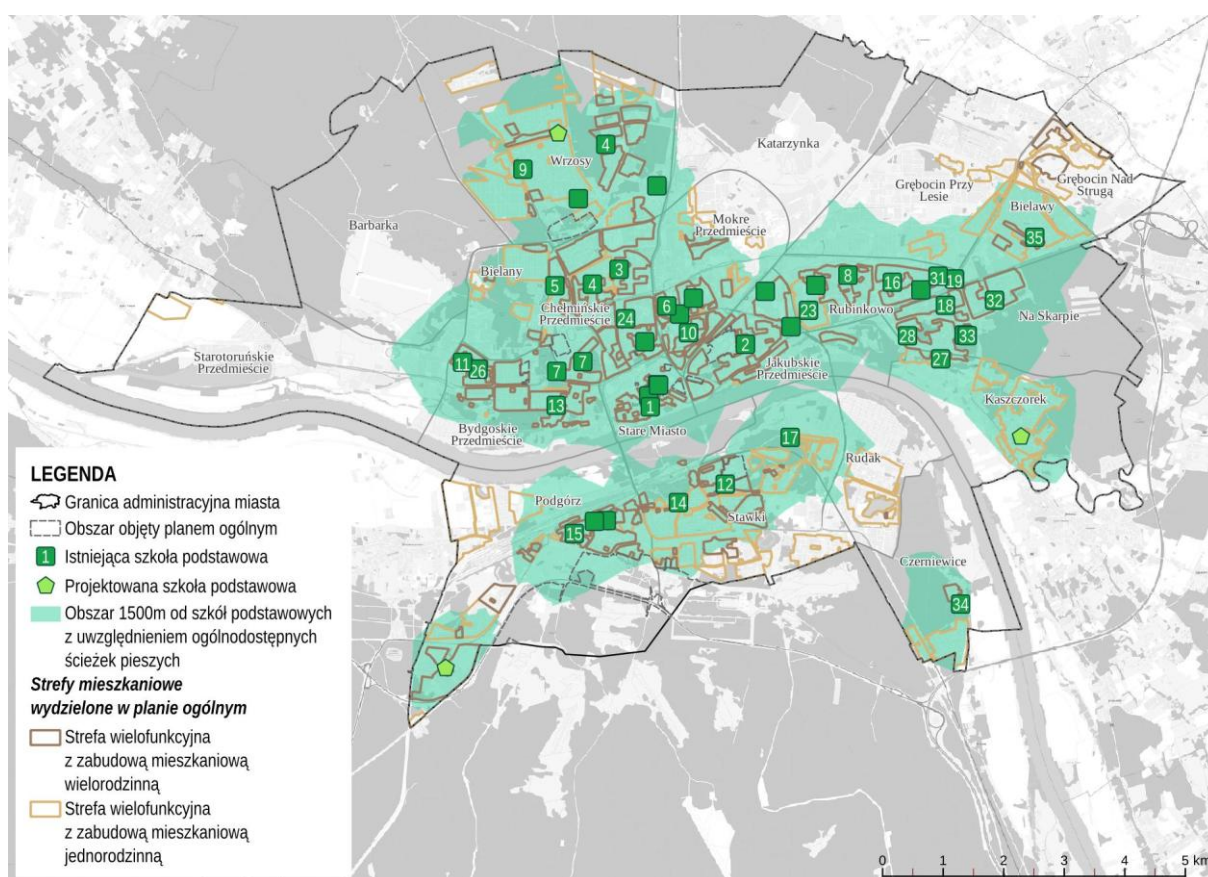
Prawobrzeżna część miasta charakteryzuje się nasyceniem placówek oświatowych, w porównaniu do lewobrzeża miasta, gdzie znajduje się 5 szkół podstawowych oraz jedną przewidywano w sporządzanym projekcie planu miejscowego.

Generalnie na terenie miasta szkoły podstawowe znajdują się w zasięgi dojazdu pieszego (1500 m) od istniejących i planowanych osiedli i enklaw zabudowy mieszkaniowej.



W prawobrzeżnej części miasta tereny mieszkaniowe położone w północnej części miasta (w rejonie ulic: Nad Strugą, Działowej, Ceramicznej, Chrzanowskiego i Twarda) znajdują się poza strefą dojazdu. Są to tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z pewnym udziałem zabudowy wielorodzinnej. W przeważającej części są to już tereny zabudowane. Analogiczna sytuacja dotyczy enklawy domów jednorodzinnych w rejonie ul. Kanałowej, Polnej i Batorego.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone w planie ogólnym posiadają rekomendowany dostęp do placówek szkolnych. Wyznaczona nowa strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Port Drzewny (przy granicy z wsią Stary Toruń Gmina Zławieś Wielka) stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy na pograniczu miasta. Strefa ta znajduje się w odległości przekraczającej ustawową odległość dojazdu. Biorąc pod uwagę ekstensywną zabudowę strefy i potencjalną liczbę mieszkańców (ok. 1 000 osób), budowa szkoły dla tej enklawy nie jest uzasadniona ekonomicznie.



Ryc. 23. Dostępność szkół podstawowych na tle stref mieszkaniowych wydzielonych w Planie ogólnym miasta Torunia

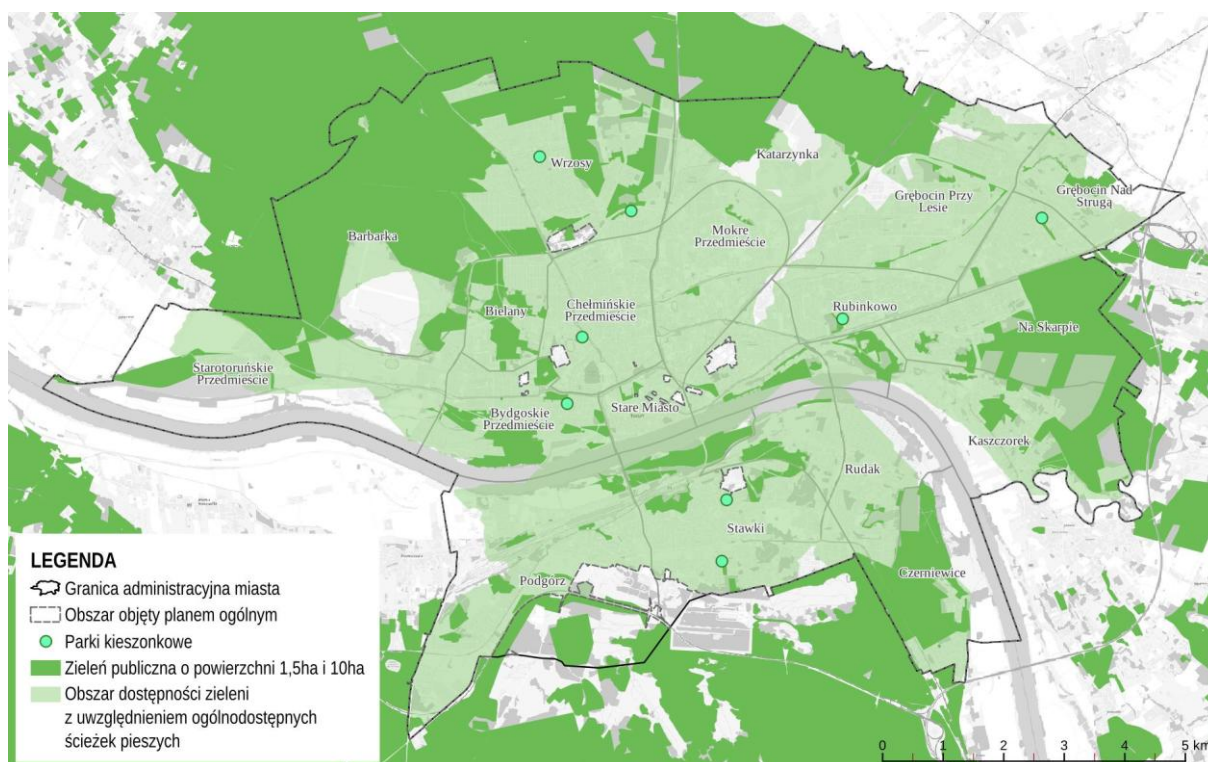
W lewobrzeżnej części miasta poza rekomendowanym dostępem (1 500 m) znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic: Włocławskiej i Ametystowej, Rypińskiej i Osadniczej, łącznej i Szuwarów. Są to tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w większości zabudowane. Wyjątek stanowią tereny posiadające mpzp. oraz nowo wyznaczone tereny w rejonie jez. Nagus i ul. Nieszawskiej. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej poza zasięgiem 1500 m znajduje się ustająca enklawa i niewielkie tereny



pod nowe budownictwo wielorodzinne. Biorąc pod uwagę ekstensywny charakter zabudowy na lewobrzeżu (przewaga domów jednorodzinnych) uzasadniona wydaje się powiększona odległość dostępu pieszego do szkół nieprzekraczająca 2 000 m. Przyjmując taki parametr ww. osiedla domów jednorodzinnych i enklawy zabudowy wielorodzinnej posiadają dostęp do placówek szkolnych. Dla największego terenu pod nowa zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rejonie ulic: Poznańskiej i Gniewkowskiej, uwzględniono w sporządzanym projekcie planu miejscowego rezerwę pod nową szkołę podstawową.

#### 4.3.1.2. Zielen publiczna

Tereny zieleni zajmują około 30% powierzchni Torunia. Tkanek zieloną miasta stanowią lasy, tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej. Obecnie w Toruniu znajduje się 5 dużych parków miejskich, z czego najcenniejszy to Park Miejski na Bydgoskim Przedmieściu o pow. 24 ha wpisany do rejestru zabytków. Zasób zieleni urządzonej uzupełniają liczne skwery, zieleńce i parki kieszonkowe. Nowym terenem zieleni jest zrewitalizowany w 2024 r. Bulwar Filadelfijski.



Ryc. 24. Dostępność terenów zieleni w Toruniu

W zakresie zieleni nieurządzonej najważniejszym terenem są toruńskie lasy oraz zielen nadbrzeżna Wisły wraz z rezerwatem Kępa Bazarowa im. Bogdana Chrapkowskiego.

W ostatnich latach miasto zagospodarowało niewielkie obszary terenów służące wypoczynkowi i rekreacji dla mieszkańców. Zrealizowano 7 parków kieszonkowych przy osiedlach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Planowane są kolejne tego typu parki. Z racji niewielkich powierzchni (poniżej 1,5 ha) nie można ich było zakwalifikować do terenów zieleni publicznej rekomendowanej ustawowo przy analizowaniu dostępności pieszej.

Również niewielkim arealem charakteryzuje się nowa forma zieleni w mieście, las kieszonkowy zrealizowany w granicach kompleksu leśnego Piekarskich Gór na Bydgoskim Przedmieściu. Realizacja

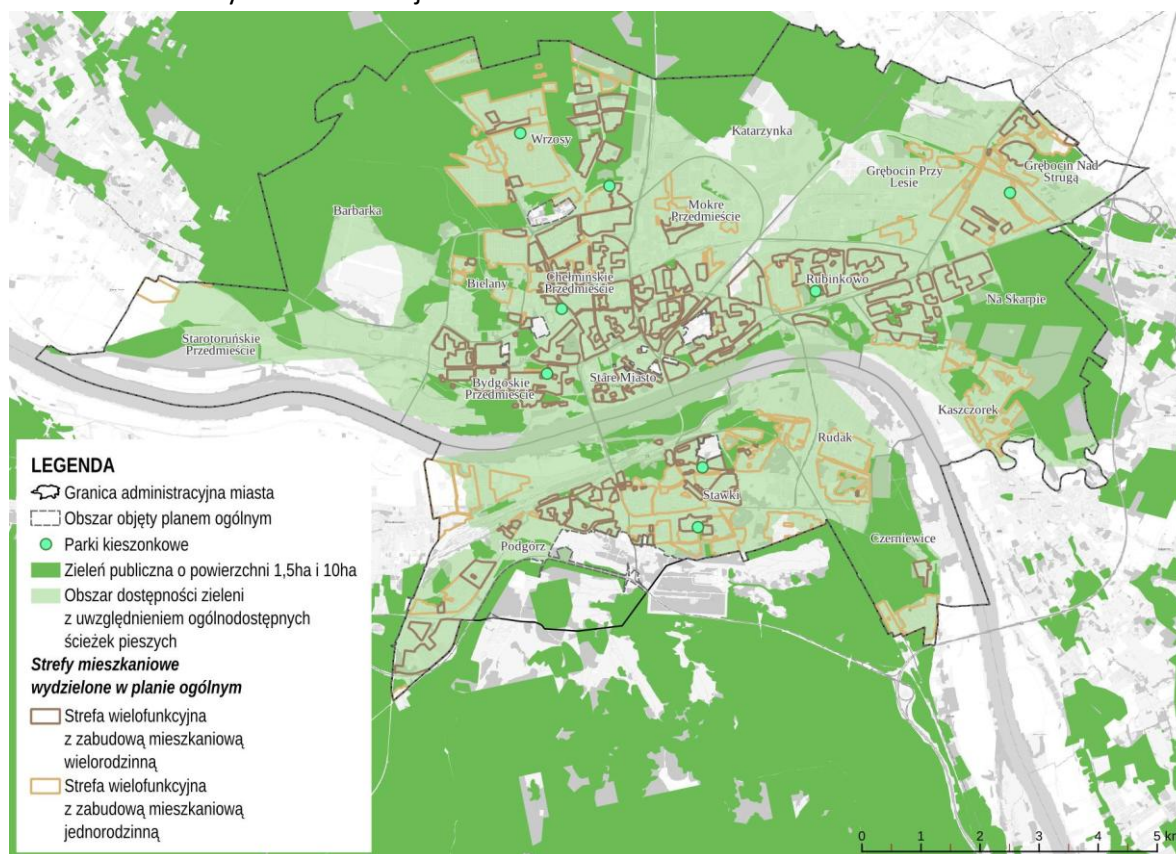


została dokonana w 2024r. przy udziale mieszkańców zgodnie z zasadami określonymi dla lasów sadzonych metodą Miyawaki.

W planach miasta jest zagospodarowanie nowych terenów zieleni. m.in. park na Wydmie Rudackiej – duże założenie zieleni oparte o istniejący, naturalny drzewostan w lewobrzeżnej części Torunia oraz rewaloryzacja parku podworskiego na Bielawach.

W ramach przeprowadzonej analizy dostępności pieszej, wybrano tereny zieleni publicznej (w tym parki, zieleńce i skwery zgodnie z wymogami ustawy). oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o powierzchniach 3,0 ha i 1,5 ha. W analizie uwzględniono również tereny zielone (głównie lasy) o powierzchniach 20 ha i 10 ha.

W obrębie obszarów zurbanizowanych o intensywnej zabudowie (Chełmińskie Przedmieście, Mokra Przedmieście i Jakubskie Przedmieście) występuje niedobór terenów zieleni o powierzchni 3,0 ha o zasięgu dojazdu 1 500 m. Należy zwrócić uwagę, że teren o takiej powierzchni jest trudny do wydzielania w tak intensywnie zabudowanej tkance miejskiej. W przypadku analizy terenów o pomniejszonej powierzchni do 1,5 ha, obszary ww. tereny mieszkaniowe ww. przedmieść dostępność zieleni publicznej jest zapewniona. Parki kieszonkowe w zurbanizowanych częściach miasta zaspokajają potrzeby rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. W przypadku terenów zieleni publicznej (lasy) o powierzchni 20 ha lub 10 ha o zasięgu dojazdu 3 000 m, analizy wykazały dostępność pieszą tych terenów zabudowy mieszkaniowej.



*Ryc. 25. Dostępność terenów zieleni na tle stref mieszkaniowych wydzielonych w Planie ogólnym miasta Torunia*

Przeprowadzone analizy wykazały, że większość stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową ma zapewnioną wymaganą dostępność pieszą do szkół podstawowych. Tereny poza strefą zasięgu to przede wszystkim istniejących i rozwijających się osiedli domów jednorodzinnych, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku zieleni publicznej stref wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową posiadają dostęp pieszy do terenów o powierzchni do 1,5 ha (odległość 1500 m) i 10 ha (odległość 3000 m).

*W planie ogólnym odstąpiono od wyznaczania gminnych standardów dostępności. Takie rozwiązanie ma na celu uniknięcie wprowadzania sztywnych regulacji, które mogłyby:*

- *ograniczać elastyczność zagospodarowania terenu,*
- *powodować trudności przy realizacji nowych inwestycji,*
- *prowadzić do trudnych do przewidzenia skutków w przyszłości.*



## 5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

Ustalenia planu ogólnego sporządza się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

### 5.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Art. 51 ustawy zmieniającej:

Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, **o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (24 września 2023 r.).**

Art. 69 ustawy zmieniającej:

1. Dotychczasowe strategie rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, albo ich zmian, **wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.**

#### 5.1.1 Strategia rozwoju miasta Torunia

Strategia Rozwoju Miasta Torunia do roku 2020 z uwzględnieniem perspektywy rozwoju do 2028 r. została uchwalona nr 861/18 Rady Miasta Torunia w dniu 17 maja 2018 r. powstała w ramach aktualizacji Strategii opracowanej w 2010 r. (uchwała Rady Miasta Torunia nr 1077/2002 w dniu 16 maja 2002 r.).

Wizję miasta w 2028 r. sformułowano w strategii: „Toruń nowoczesnym miastem europejskiej przestrzeni rozwoju o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa narodowego” - jako:

- miasto kreatywnych, spełnionych zawodów i szczęśliwych ludzi,
- miejsce z perspektywami dla młodych,
- miasto społeczności aktywnej, odpowiedzialnej i solidarnej,
- tętniące życiem miejsce spotkań,



- otwarte i aktywne kulturowo,
- miasto właściwie chroniącym i udostępniającym zespół staromiejski – dziedzictwo kulturowe najwyższej światowej wartości,
- miejsce atrakcyjnej oferty turystycznej, znanym ośrodkiem regionu i kraju, rozpoznawalnym w Europie oraz na świecie,
- ośrodek rozwiniętej edukacji, centrum akademickie o krajowym i międzynarodowym znaczeniu,
- w grupie liderów rozwijających przyszłościowe kierunki techniczne,
- bezpieczny nowoczesny, innowacyjny i inteligentny (smart city),
- miasto nowoczesnej infrastruktury, z inteligentnym systemem transportu publicznego,
- ośrodek współtworzącym nowoczesną metropolię,
- miasto wspierające przedsiębiorczość i innowacje, współkreujące gospodarkę Polski Północnej, otwartym na inwestycje i nowoczesne technologie,
- miasto zrównoważonego rozwoju.

Misję Torunia zdefiniowano następująco:

„Jesteśmy miastem kreatywnym, otwartej i przedsiębiorczej społeczności, dumnej z dziedzictwa kulturowego swoich przodków, przełomowych w dziejach świata odkryć w astronomii, które do dzisiaj inspirują do tworzenia nowoczesnego, metropolitalnego ośrodka kultury, nauki, gospodarki, i turystyki, opartego na innowacji i synergii z partnerami w otoczeniu krajowym i międzynarodowym”.

Cele strategiczne określone są do 2028 roku, służą realizacji wizji oraz następujących misji miasta:

### **1. Obszar społeczny**

**Cel strategiczny 1: Toruń atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pracy.**

Cele operacyjne:

- Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego,
- Zwiększenie wykorzystania potencjału kreatywnego we wszystkich dziedzinach rozwoju Torunia,
- Tworzenie wysokiej jakości oferty kulturalnej,
- Upowszechnienie sportu i rekreacji wśród mieszkańców,
- Poprawa sytuacji zdrowotnej mieszkańców (w tym inwestycje w infrastrukturę zdrowotną i społeczną, programy profilaktyczne, opiekuńcze, itp.),
- Aktywizacja i integracja osób oraz grup wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem społecznym,
- Wsparcie osób z niepełnosprawnościami w integracji społecznej i zawodowej,
- Poprawa stanu bezpieczeństwa i porządku publicznego w mieście.

### **2. Obszar gospodarki i promocji**

**Cel strategiczny 2: Toruń miastem wysokiej synergii wykorzystania potencjału kulturowego, naukowego i gospodarczego.**

Cele operacyjne:

- Ciągłe doskonalenie współpracy pomiędzy przedsiębiorcami, jednostkami samorządu terytorialnego i instytucjami otoczenia biznesu,
- Toruń miastem ogólnopolskich i międzynarodowych spotkań,
- Znaczący udział w potencjale gospodarczym miasta branż nowoczesnych technologii,
- Wzrost liczby miejsc pracy w mikro-, małych i średnich przedsiębiorstwach (MŚP),



- Umacnianie pozycji Torunia jako ponadregionalnego ośrodka edukacji o znaczeniu międzynarodowym,
- Rozwój marki i produktów turystycznych,
- Wzmacnianie i rozwijanie społecznych podstaw do rozwoju turystyki w Toruniu,
- Rozwój i ciągłe doskonalenie lokalnych instytucji otoczenia biznesu,
- Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej Torunia,
- Poprawa sytuacji na rynku pracy.

Zadania operacyjne celu strategicznego nr 1 i 2 nie obejmują inwestycji i działań związanych z polityką przestrzenną gminy.

### **3. Obszar zasobów, infrastruktury i środowiska**

**Cel strategiczny 3: Toruń miastem nowoczesnej infrastruktury.**

Cele operacyjne:

- Rozwój infrastruktury społecznej,
- Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego obejmuje wybrane zadania realizacyjne:
  - zwiększenie dostępności i standardu mieszkań dla rodzin najuboższych mieszkańców Torunia,
  - przygotowanie kolejnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- Rewitalizacja obiektów zabytkowych i terenów zdegradowanych obejmuje zadanie realizacyjne: zagospodarowanie rekreacyjne nabrzeży Wisły, w tym Kępy Bazarowej (rewitalizacja Wisły wraz z nabrzeżami),
- Doskonalenie rozwiązań komunikacyjnych z uwzględnieniem układu przestrzennego miasta obejmuje wybrane zadania realizacyjne: budowę węzłów Toruń Południe (Czerniewice) i Toruń Kluczyki - połączenia sieci drogowej miasta z A1 i S-10, rozwój sieci dróg (m.in. kontynuacja budowy Trasy Mostowej Wschodniej, Trasy Prezydenta Władysława Raczkiewicza, Trasy Staromostowej, prace koncepcyjne dotyczące budowy mostu Zachodniego), działania zmierzające do wykorzystania żeglowności i potencjału drogi wodnej E40, na odcinku od Torunia w dół Wisły, w celu polepszenia warunków dla transportu multimodalnego, w tym ewentualnego portu,
- Zwiększenie komfortu korzystania z transportu zbiorowego oraz prowadzenie polityki cenowej przejazdów komunikacją miejską zmierzającej do upowszechnienia transportu zbiorowego obejmuje wybrane zadania realizacyjne: powiązanie wybranych obszarów miasta z Koleją Metropolitalną BiT-City poprzez budowę nowych tras tramwajowych, zwiększenie płynności połączeń linii komunikacyjnych w miejscach i punktach przesiadkowych (korelacja rozkładów jazdy miejskich środków komunikacji zbiorowej).

**Cel strategiczny 4: Toruń miastem ładu przestrzennego.**

Cele operacyjne:

- Dalsza poprawa stanu środowiska naturalnego na terenie miasta obejmuje wybrane zadania realizacyjne: stworzenie efektywnego systemu selektywnej zbiórki odpadów na terenach publicznych miasta, dywersyfikację źródeł energii, w tym wykorzystanie źródeł odnawialnych, poprawę jakości powietrza, poprawę stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych, wzmocnienie ochrony bioróżnorodności,
- Kontrolowany rozwój oraz poprawa estetyki przestrzeni miasta obejmuje wybrane zadania realizacyjne: kontynuację sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



w celu osiągnięcia ładu przestrzennego, wykorzystanie potencjału zespołu staromiejskiego również poza obrębem Rynku Staromiejskiego,

- Efektywniejsze wykorzystanie walorów estetycznych Torunia w promocji miasta, obejmuje zadanie realizacyjne: odtworzenie układu pierścieniowo-klinowego zieleni w mieście i nadanie wysokiego priorytetu utrzymaniu tego układu, działania na rzecz wzrostu powierzchni i atrakcyjności terenów zieleni oraz terenów zieleni zagospodarowanej (parki, skwery).

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju miasta**

*Wyznaczone strefy planistyczne umożliwiają realizację misji miasta oraz celów strategicznych i operacyjnych z zakresu kultury nauki, zdrowia, sportu, administracji publicznej, strefy komunikacyjne zapewniające sprawne powiązanie miasta z regionem.*

*Wizję miasta w strategii: „Toruń nowoczesnym miastem europejskiej przestrzeni rozwoju o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa narodowego” uwzględniono w planie w aspekcie przestrzennym, w szczególności na terenach o znaczącej wartości tj. Zespół Staromiejski uznany za pomnik historii i wpisany na Światową Listę Dziedzictwa Kulturowego UNESCO.*

*Misja - Obszar zasobów, infrastruktury i środowiska, Cel strategiczny 3: Toruń miastem nowoczesnej infrastruktury zostały zapisane w planie ogólnym poprzez: wyznaczenie stref wielofunkcyjnych zapewniających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stref otwartych oraz zieleni i rekreacji zapewniających ochronę i wypoczynkowy charakter Kępy Bazarowej i nabrzeży rzeki Wisły.*

*Główny układ istniejącej i planowanej komunikacji drogowej, tramwajowej, kolejowej i wodnej w planie określono w strefach komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej, które obejmują cele wskazane w strategii: budowę węzłów Toruń Południe (Czerniewice) i Toruń Podgórz - połączenia sieci drogowej miasta z A1 i S-10, rozwój sieci dróg (m.in. kontynuacja budowy Trasy Mostowej Wschodniej, Trasy Prezydenta Władysława Raczkiewicza, Trasy Staromostowej, prace koncepcyjne dotyczące budowy mostu Zachodniego) oraz ewentualny port na rzece Wiśle w celu polepszenia warunków dla transportu multimodalnego.*

*Cel strategiczny 4: Toruń miastem ładu przestrzennego uwzględniono poprzez wyznaczenie stref gospodarczych i infrastruktury, w granicach których możliwa jest rozbudowa obiektów obsługi komunalnej miasta, dopuszczenie elektrowni słonecznych i geotermalnych w wybranych strefach usługowych i otwartych. Ekologiczny system miasta z pasmami i klinami zieleni, jest kontynuowany w planie ogólnym w wyznaczonych strefach otwartych oraz zieleni i rekreacji, obejmujących tereny kompleksów leśnych, obszarów otwartych, rzek Wisły i Drwęcy, cieków wodnych (w tym Struga Toruńska i Lubicka), akwenów wodnych (jez. Nagus, staw Kaszownik) oraz parków i zieleńców.*

W związku ze zmianami przepisów w zakresie prowadzenia polityki rozwoju na poziomie lokalnym, uwzględniające uwarunkowania rozwojowe związane m.in. z zagospodarowaniem przestrzennym, energetyką, gospodarką, bezpieczeństwem, polityka migracyjną Rada Miasta Torunia w dniu 17 lipca 2025r. przyjęła uchwałę nr 279/25 w sprawie określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania strategii rozwoju gminy, w tym trybu konsultacji. Nowa strategia określi rozwój miasta do



2035 r. oraz model funkcjonalno–przestrzenny gminy rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni w tym:

- strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,
- systemem powiązań przyrodniczych,
- główne korytarze i elementy sieci transportowej, w tym pieszych i rowerowych,
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

### **5.1.2 Strategia rozwoju ponadlokalnego metropolii Toruńskiej na lata 2026 - 2035**

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Metropolii Toruńskiej na lata 2026-2035" stanowi kluczowy, zintegrowany dokument planistyczny, przygotowany z myślą o wspólnym i zrównoważonym rozwoju obszaru funkcjonalnie powiązanego z miastem Toruniem. Jest to odpowiedź na potrzebę efektywnego zarządzania rozwojem terytoriów, wykraczającym poza granice pojedynczych gmin oraz na założenia polityki spójności Unii Europejskiej, która promuje zintegrowane podejście terytorialne

Podstawy prawne strategii rozwoju ponadlokalnego określa ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378), obowiązująca od 13 listopada 2020 r. Prace nad dokumentem rozpoczęły się w styczniu 2025 r.

Obszar Metropolii Toruńskiej, zdefiniowany w Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego jako Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego (MOF OW), obejmuje miasto rdzeniowe Toruń oraz 31 gmin, położonych w 4 powiatach: aleksandrowskim, chełmińskim, golubsko-dobrzyńskim i toruńskim. Toruń pełni w tym układzie funkcje metropolitalne, zapewniając obsługę mieszkańców na poziomie ponadlokalnym, w tym dostęp do specjalistycznych usług z zakresu szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, administracji publicznej i usług biznesowych. Na obszarze Metropolii Toruńskiej zidentyfikowano silne powiązania społeczno-gospodarcze i środowiskowe, a także powiązania transportowe, gdzie Toruń stanowi ważny węzeł przesiadkowy dla mieszkańców całego miejskiego obszaru funkcjonalnego.

Misją Metropolii Toruńskiej jest wspólne działanie samorządu terytorialnego na rzecz rozwoju zintegrowanego, przyjaznego mieszkańcom i środowisku, poprzez cele strategiczne.

#### **Cel strategiczny 1. Metropolia wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców**

Budowanie metropolii dobrej jakości życia poprzez zintegrowany rozwój usług społecznych i infrastruktury sprzyjającej demografii, obejmuje następujące cele operacyjne: budowanie tożsamości i integracji metropolitalnej, rozwój zintegrowanych usług społecznych i opiekuńczych, wsparcie mieszkaniowe i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, wzmocnienie dostępności usług zdrowotnych i profilaktyki, rozwój oferty edukacyjnej, kulturalnej i sportowej, bezpieczne miejsce do życia dla każdego.

#### **Cel strategiczny 2. Silna i zrównoważona gospodarka Metropolii**

Zrównoważony rozwój gospodarczy poprzez wzmocnienie potencjału inwestycyjnego, innowacyjności i przedsiębiorczości lokalnej, obejmuje następujące cele operacyjne: transformacja gospodarki



w kierunku innowacyjności i zrównoważenia, wzmacnianie lokalnej przedsiębiorczości i rynku pracy, rozwój potencjału inwestycyjnego Metropolii, turystyka i promocja metropolii jako spójna marka, nowoczesne i zrównoważone rolnictwo oraz lokalny sektor żywnościowy.

**Cel strategiczny 3. Metropolia odporna środowiskowo – bezpieczeństwo ekologiczne i skuteczne zarządzanie zasobami**

Zrównoważony rozwój metropolii oparty na ochronie środowiska, czystej energii i obiegu zamkniętym w gospodarce wodno-ściekowej oraz odpadami, z uwzględnieniem bezpieczeństwa ekologicznego, odporności na zmiany klimatu i kryzysy środowiskowe, obejmuje następujące cele operacyjne: transformacja energetyczna i poprawa jakości powietrza, ochrona przyrody, krajobrazu i bioróżnorodności, gospodarka wodna oparta na retencji i efektywnej infrastrukturze, zintegrowany i zrównoważony system gospodarowania odpadami.

**Cel strategiczny 4. Spójna i harmonijnie rozwijająca się przestrzeń**

Tworzenie spójnej i zrównoważonej przestrzeni Metropolii Toruńskiej poprzez jej harmonijny i wielowymiarowy rozwój, obejmuje następujące cele operacyjne: kształtowanie ładu przestrzennego w oparciu o zintegrowane planowanie, rozwój dostępnego mieszkalnictwa, kompleksowa i społecznie ukierunkowana rewitalizacja, ochrona dziedzictwa kulturowego i jego twórcze wykorzystanie.

**Cel strategiczny 5. Dobrze połączona metropolia**

Budowanie spójnej metropolii poprzez poprawę połączeń transportowych, obejmuje następujące cele operacyjne: modernizacja i rozwój infrastruktury o znaczeniu metropolitalnym, budowa zintegrowanego systemu metropolitalnego transportu publicznego, rozwój spójnej infrastruktury rowerowej i mobilności aktywnej, poprawa łączności cyfrowej w Metropolii.

**Model Struktury Funkcjonalno-Przestrzennej Metropolii Toruńskiej**

Model stanowi integralną i kluczową część "Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Metropolii Toruńskiej na lata 2026-2035" i stanowi element strategii rozwoju ponadlokalnego zgodnie z ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw.

Model ten nie pełni roli "super-studium" czy ogólnego planu, lecz opiera się na zasadach:

- Selektywności funkcjonalnej: Koncentracja na wybranych strategicznych formach i funkcjach zagospodarowania przestrzennego.
- Selektywności przestrzennej: Ograniczenie zakresu wskazywanych wytycznych i ustaleń przede wszystkim do obszarów istotnych z punktu widzenia całości obszaru funkcjonalnego.
- Selektywności czasowej: Ograniczenie wskazywanych procesów i działań w przestrzeni do okresu zgodnego z horyzontem czasowym strategii, choć wizja modelu może wykraczać poza ten czas.

Obszar Metropolii Toruńskiej został określony w Strategii Rozwoju Województwa jako Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego (MOF OW). W Strategii Przyspieszenia 2030+ jest on identyfikowany jako jeden z pięciu największych miejskich obszarów funkcjonalnych w województwie, zaliczony do II poziomu polityki terytorialnej – poziomu ukierunkowanego na budowanie relacji wewnętrznych i podnoszenie potencjału rozwojowego MOF-ów ośrodków wojewódzkich. Wyżej w hierarchii plasuje się Stołeczny Obszar Rozwojowy (SOR), obejmujący zarówno Bydgoszcz, jak i Toruń wraz z otaczającymi je powiatami.



Pod względem struktury osadniczej oba dokumenty wskazują na wyraźną hierarchię ośrodków, z Toruniem jako centralnym miastem metropolitalnym. W modelu Metropolii Toruńskiej przyjęto policentryczną koncentrację węzłowo-pasmową z rdzeniem w Toruniu, ośrodkami powiatowymi, ośrodkami uzupełniającymi, lokalnymi oraz siecią pozostałych miejscowości. To podejście jest spójne z układem hierarchicznym opisanym w Strategii Przyspieszenia 2030+, która obejmuje ośrodki stołeczne, regionalne, powiatowe, uzupełniające oraz wsie.

W obszarze strategicznej interwencji Strategia Metropolii Toruńskiej identyfikuje zarówno OSI krajowe, jak i regionalne, w tym m.in. miasta tracące funkcje społeczno-gospodarcze czy gminy zagrożone trwałą marginalizacją.

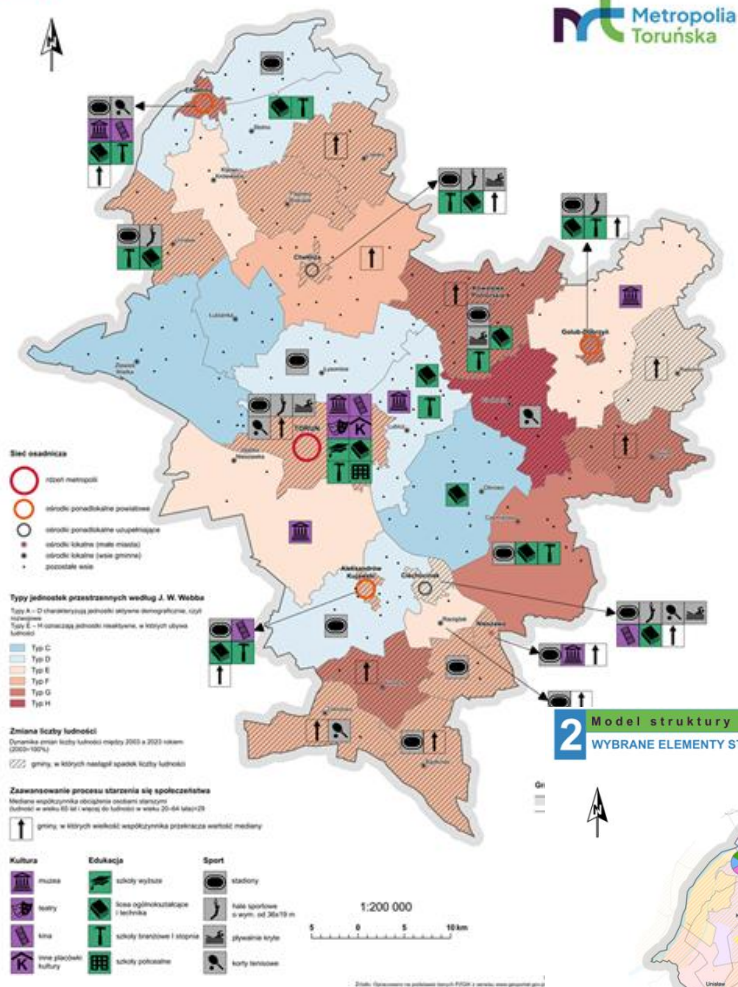
Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Metropolii Toruńskiej jest spójnym rozwinięciem Strategii Przyspieszenia 2030+, dopasowanym do specyfiki funkcjonalnego obszaru Torunia

Głównymi elementami budującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną Metropolii Toruńskiej są:

- Rdzeń metropolii: Toruń, miasto na prawach powiatu, główny ośrodek pełniący funkcje administracyjne, edukacyjne, kulturalne oraz gospodarcze,
- Ośrodki ponadlokalne powiatowe: Golub-Dobrzyń, Aleksandrów Kujawski i Chełmno (pozostałe miasta powiatowe regionu),
- Ośrodki ponadlokalne uzupełniające: Chełmża, Ciechocinek - są to ośrodki o podobnej lub tej samej wielkości co miasta znajdujące się w 2 kategorii, jednak instytucjonalnie ich rola jest nieco mniejsza, gdyż nie są siedzibą starostwa powiatowego, co pod względem administracyjnym ogranicza ich strefę wpływu),
- Ośrodki lokalne (małe miasta): Nieszawa, Kowalewo Pomorskie – miasta, których wielkość lokuje je na poziomie zbliżonym do większych wsi gminnych, jednak wyróżniają się posiadaniem praw miejskich,
- Ośrodki lokalne (wsie gminne): Stolno, Lisewo, Papowo Biskupie, Kijewo Królewskie, Unisław, Zławieś Wielka, Łubianka, Łysomice, Lubicz, Obrowo, Czernikowo, Wielka Nieszawka, Ciechocin, Radomin, Zbójno, Raciążek, Koneck, Zakrzewo, Bądkowo - silne ośrodki lokalne stanowiące centrum gminy (równie istotne jak małe miasta, ale nie posiadające statusu miasta),
- Pozostałe wsie – najmniejsze jednostki w sieci osadniczej.

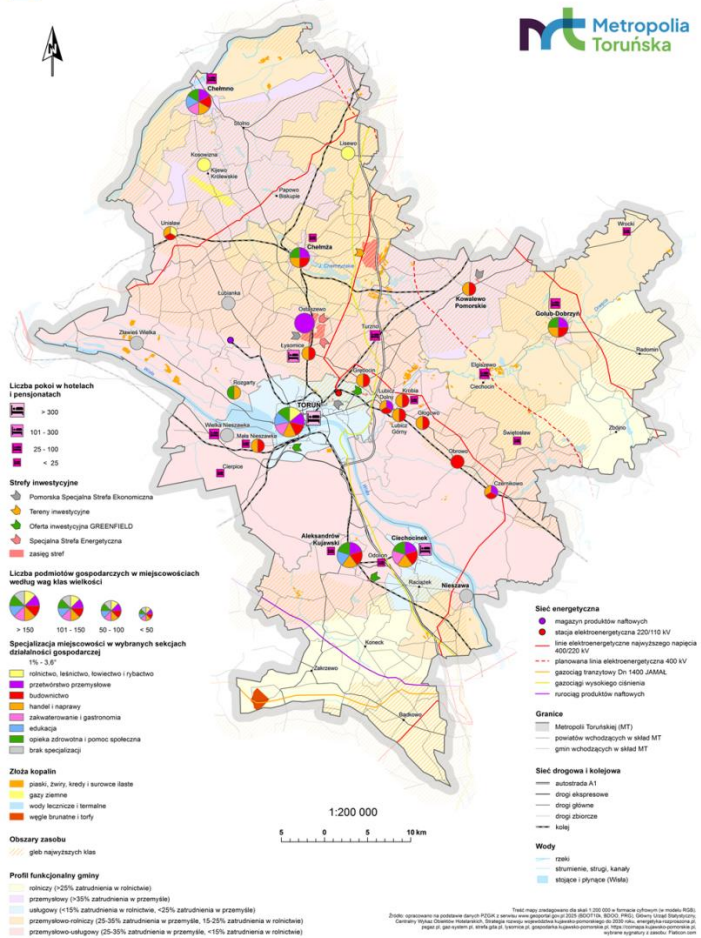


**1 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Metropolii Toruńskiej**  
**WYBRANE ELEMENTY STRUKTURY SPOŁECZNEJ**



**Wybrane elementy struktury gospodarczej**  
 w tym: wspieranie transformacji gospodarki w kierunku innowacyjności, cyfryzacji oraz wdrażania nowoczesnych technologii przemysłu 4.0 i 5.0, wzmacnianie lokalnej przedsiębiorczość, tworzenie zintegrowanego, funkcjonalnego rynku pracy w skali metropolii, opartego na współpracy sektora edukacji z lokalnym biznesem, zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe uzbrajanie terenów inwestycyjnych oraz aktywizację stref gospodarczych zlokalizowanych na obszarze różnych gmin, rozwijanie mechanizmów współpracy terytorialnej w formule projektów partnerskich, współdziałanie gmin

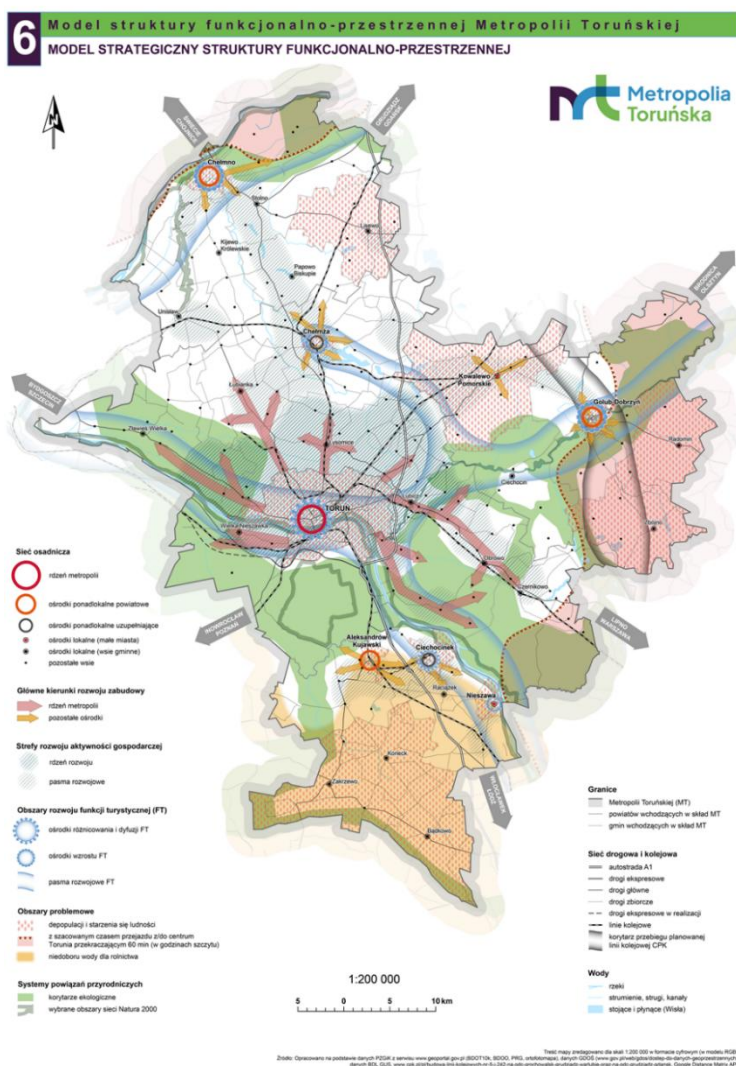
**2 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Metropolii Toruńskiej**  
**WYBRANE ELEMENTY STRUKTURY GOSPODARCZEJ**





i krajobrazowych wyposażonych w odpowiednio dobrane rozwiązania redukujące zużycie zasobów środowiskowych oraz emisję szkodliwych substancji do środowiska (np. odnawialne źródła energii), prowadzenie wielowymiarowej rewitalizacji oraz kompleksowego rozwoju dziedzictwa kulturowego z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnych, wymagań konserwatorskich, potrzeb gospodarczych, kontekstu przestrzennego, zachowanie spójności oraz harmonijne rozwijanie systemów przyrodniczych w układzie powiązań: miasto - strefa podmiejska - tereny otwarte zapewniając w ten sposób swobodny przepływ materiału genetycznego, interakcje pomiędzy poszczególnymi elementami systemu oraz bioróżnorodność.

Wybrane elementy struktury komunikacyjnej w tym: zwiększenie realizacji potrzeb transportowych mieszkańców przez publiczny transport zbiorowy, poprawa jakości infrastruktury drogowej w celu zmniejszenia zjawiska kongestii transportowej, poprawy dostępności transportowej oraz zwiększenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, szczególnie w odniesieniu do niechronionych uczestników ruchu, wykorzystanie potencjału transportu rowerowego poprzez poprawę warunków korzystania z rowerów w mobilności multimodalnej na tzw. pierwszej i ostatniej mili podróży, zwiększenie dostępności do szerokopasmowego Internetu, a w efekcie poprawa dostępności usług oferowanych w świecie cyfrowym.



### Obszary strategicznej interwencji

Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) to wyznaczone w polityce regionalnej i krajowej jednostki terytorialne, na których występują określone wyzwania rozwojowe, bariery lub niewykorzystane potencjały.

Na terenie Metropolii Toruńskiej wyodrębniono następujące krajowe obszary strategicznej interwencji: Miasto Chełmno zostało zaliczone do kategorii średnich miast tracących funkcje społeczno-gospodarcze (tzw. miasta kryzysowe).

Gminy Koneck (powiat aleksandrowski), Papowo Biskupie (powiat chełmiński), Radomin i Zbójno (powiat golubsko-dobrzyński) zostały zaklasyfikowane jako obszary zagrożone trwałą marginalizacją. Cechują się one trudną sytuacją społeczno-gospodarczą, w tym niskim poziomem rozwoju społecznego i przedsiębiorczości.

**Proponowane obszary strategicznej interwencji na poziomie ponadlokalnym to obszary rozwojowe i problemowe.**



Obszary rozwojowe to:

**Strefy rozwoju aktywności gospodarczej obejmują:**

- Rdzeń rozwoju: Toruń i gminy powiatu toruńskiego,
- Pasma rozwojowe: tereny gmin położonych wzdłuż DK91, DK10, DK15.

**Obszary rozwoju funkcji turystycznej obejmują:**

- Ośrodki różnicowania i dyfuzji FT: Toruń, Ciechocinek,
- Ośrodki wzrostu FT: Chełmno, Golub-Dobrzyń, Chełmża, Nieszawa,
- Pasma rozwojowe FT: tereny gmin położonych w Dolinie Wisły i Drwęcy oraz rynną jeziora Chełmżyńskiego powiązana z Doliną Drwęcy.

**Jednostki aktywne demograficznie obejmują:** gminy Zławieś Wielka, Łubianka, Obrowo, Łysomice, Lubicz, gm. wiejska Chełmno, Stolno oraz gmina wiejska Aleksandrów Kujawski

**Obszary problemowe to:**

**Obszary depopulacyjne i starzenia się ludności:** Miasto Toruń oraz gminy Bądkowo, Zakrzewo, Koneck, Radomin Zbójno, Kowalewo Pomorskie, Lisewo

**Obszary z wydłużonym (powyżej 60 min.) czasem przejazdu do rdzenia Metropolii (w godzinach szczytu):** gminy Czernikowo, Zbójno, Radomin, gm. wiejska Golub-Dobrzyń, gm. wiejska Chełmno.

**Strefy wymagające uważnego planowania przestrzennego w zakresie rozlewającej się zabudowy oraz na styku obszarów zabudowy i korytarzy ekologicznych:** gminy podmiejskie Torunia, Aleksandrowa Kujawskiego, Chełmna, Golubia-Dobrzynia.

**Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:** gminy położone w dolinie Wisły oraz gminy Ciechocin i wiejska Golub-Dobrzyń.

**Obszary szczególnego niedoboru wody dla rolnictwa:** gminy Aleksandrów Kujawski g. wiejska, Bądkowo, Koneck, Raciążek, Waganiec, Zakrzewo

Dokument strategii jest w trakcie sporządzania. We wrześniu 2025r. odbyły się konsultacje społeczne.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju ponadlokalnego**

*Wyznaczone strefy planistyczne umożliwiają realizację zdefiniowanych celów oraz wynikających z Modelu Struktury Funkcjonalno-Przestrzennej Metropolii Toruńskiej. Rekomendacje zawarte w Modelu dla obszarów struktur: osadniczej, społecznej i gospodarczej uwzględniono poprzez ustalenie stref usług dla istniejących i planowanych obiektów związanych z umacnianiem metropolitalnej roli miasta tj. usługi o zasięgu regionalnym w tym usługi publiczne z zakresu kultury, nauki, zdrowia, sportu, administracji publicznej.*

*W odniesieniu do rekomendacji dla struktury przyrodniczej w Modelu, strefy otwarte oraz zieleni i rekreacji obejmują korytarze ekologiczne, wprowadzają zakazy lub ograniczają zabudowywanie obszarów szczególnie cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz terenach szczególnego zagrożenia powodzią. W wybranych strefach otwartych i usługowych dopuszczono profil funkcjonalny związany odnawialnymi źródłami energii (słoneczną i geotermalną).*

*Rekomendacje struktury zagospodarowania w Modelu uwzględniono przede wszystkim poprzez tworzenie nowej zabudowy w pierwszej kolejności na obszarach istniejącego zagospodarowania (uzupełnienie, kontynuacja zabudowy oraz rewitalizacja, adaptacja i modernizacja terenów),*





a w jej ramach rozwój wytwórczości w sektorze wysokich technologii. Elementem dobrego funkcjonowania europolu będą szybkie drogowe i szynowe połączenia komunikacyjne.

Rozwój i zagospodarowanie, których źródłem będą największe ośrodki miejskie województwa, będzie przez nie generowany w pierwszej kolejności wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, kreując pasma wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej. Przede wszystkim rozwiną się one wzdłuż dróg:

- ekspresowej nr 10 (obecnie S10) i krajowej nr 80 łączących Bydgoszcz z Toruniem,
- krajowej nr 1 (obecnie nr 91) łączącej Toruń z Włocławkiem i Grudziądzem,
- krajowej nr 10 na wschód od Torunia (Toruń-Płońsk),
- przy węzłach autostrady A-1: Turzno i Lubicz,
- krajowej nr 15 Toruń-Brodnica i Toruń-Inowrocław.

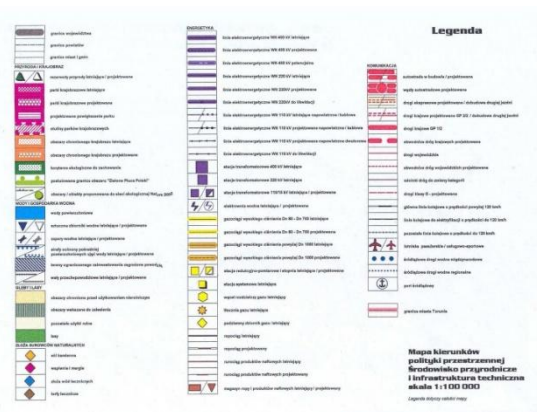
Zasadnicze znaczenie dla zewnętrznych powiązań ma linia kolejowa nr 18 łącząca województwo ze stolicą (powinna być ona obsługiwana przez pociągi klasy InterCity) oraz linia nr 353 z kierunku Poznania przez Inowrocław, Toruń, w kierunku Iławy i Olsztyna.

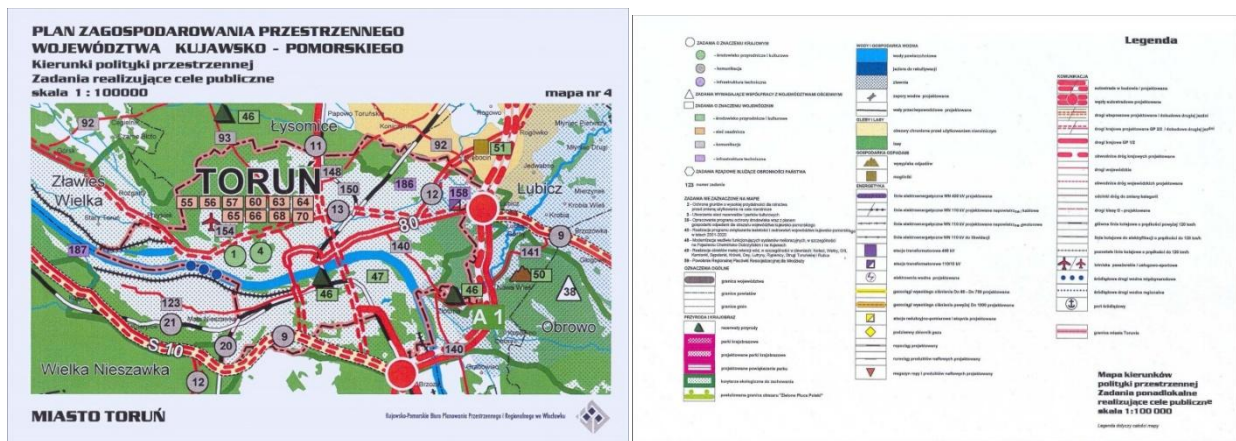
Lotnisko w Toruniu służyć będzie (podobnie jak tego typu obiekty w Grudziądzu, Inowrocławiu i Włocławku) potrzebom lotnictwa ratowniczego, sportowego a także pasażerskiego dla odpowiednich statków powietrznych.

Modernizowany port lotniczy w Bydgoszczy umożliwi powiązanie województwa ze światem zewnętrznym.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiące bardzo ważny element polityki przestrzennej, zostały określone dla całego województwa w układzie trzech sfer: sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, a także w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Kierunki rozwoju i działania o charakterze ponadlokalnym (inwestycje celu publicznego) dla poszczególnych sfer dotyczących Torunia, zobrazowano na poniższych mapach.





Następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne dla Torunia zapisano w ramach kierunku zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

**Dla strefy Sieć osadnicza:**

- opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Bydgoszcz-Toruń, jako części planu województwa, ze szczególnym uwzględnieniem szybkiego połączenia szynowego Bydgoszcz-Toruń,
- utworzenie Salonu Innowacji i Postępu,
- utworzenie Centrum Transferu Technologii,
- utworzenie Centrum Obsługi Inwestora,
- utworzenie Regionalnego Centrum Edukacji Informatycznej,
- powołanie Ośrodka Interaktywnej Edukacji „Miasto Nauki”,
- powołanie wyższej szkoły zawodowej,
- budowa Centrum Diagnostycznego i Laboratoryjnego,
- modernizacja i rozbudowa Wojewódzkiego Szpitala Dziecięcego,
- powołanie regionalnego centrum wystawienniczego-targowo-kongresowego,
- budowa Centrum Kongresowo-Turystycznego.

**Dla strefy Środowisko przyrodniczo – kulturowe:**

- rewaloryzacja historycznego układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego,
- utworzenie sieci rezerwatów i parków kulturowych (objęcie ochroną prawną w formie rezerwatu kultury pozostałości zamku Dybowskiego, Przyczółka Mostowego i historycznego układu urbanistycznego w Toruniu oraz utworzenie parków kulturowych: Bydgoskiego Przedmieścia i Pierścienia Fortów w Toruniu),
- włączenie do sieci ekologicznej NATURA 2000 Fortów w Toruniu,
- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla rezerwatów przyrody (rezerwat „Kępa Bazarowa im. Bogdana Chrapkowskiego”),
- opracowanie studialne i analityczne „Koncepcja struktury przestrzennej oraz możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej i agroturystyki na obszarze województwa” (w tym ochrona i większe wykorzystanie zasobów wód mineralnych na potrzeby lecznictwa uzdrowiskowego w rejonie Torunia – Czerniewice).



**Dla strefy Komunikacja i Infrastruktura techniczna:**

- budowa autostrady A-1,
- budowa drogi ekspresowej S-10 – budowa drugiej jezdni na odcinku Bydgoszcz-Toruń,
- przebudowa drogi krajowej nr 1 (obecnie nr 91),
- budowa Trasy Nowomostowej (ul. Grudziądzka - Łódzka) w Toruniu z mostem przez rz. Wisłę i budowa odcinka: ul. Łódzka – południowa obwodnica miasta,
- przebudowa drogi nr 15 – budowa drugiej jezdni na całej długości i budowa Trasy Staromostowej i przebudowa ul. Olsztyńskiej,
- przebudowa drogi nr 80 – budowa drugiej jezdni na całej długości i budowa Trasy Średnicowej i przebudowa ul. Szosa Lubicka z podłączeniem do węzła „Lubicz”,
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 552 Różankowo-Łysomice i budowa odcinka Różankowo – Górsk w klasie G północna obwodnica m.Torunia),
- przebudowa drogi wojewódzkiej 654: Toruń – Silno (ul. Turystyczna),
- przebudowa drogi wojewódzkiej 553 Toruń – Wybcz (ul. Szosa Chełmińska),
- budowa drogi w klasie G w m. Toruniu (ul. Grudziądzka-węzeł Turzno),
- modernizacja linii kolejowej nr 18 (Kutno-Włocławek-Toruń-Bydgoszcz), utworzenie połączeń Euro- i Intercity na trasie Bydgoszcz-Toruń-Warszawa,
- modernizacja linii kolejowej nr 353 (Poznań – Inowrocław – Toruń – Ława – Skandawa),
- przebudowa linii kolejowej nr 207 (Toruń – Grudziądz – Malbork),
- powiązanie miast: Bydgoszczy i Torunia torem szynowym szybkiego ruchu,
- gazociąg podłączeniowy do EC-Elana,
- modernizację obiektu stacyjnego Toruń-Elana – bez zwiększenia zapotrzebowania terenowego; budowę stacji transformatorowej 110 kV/15 kV Toruń-Bielawy,
- budowę linii 110 kV Toruń Rubinkowo – Bielawy.

**Dla strefy Obronności państwa** - szlaki komunikacyjne, które mogą być wykorzystane do przemieszczania wojsk własnych i sojusznicych, wskazano:

- drogi: Wyrzysk – Nakło – Pawłówek – Stryżek – Przyłubie – Toruń – Kawęczyn – Kikół – Lipno – Sierpc,
- linie kolejowe: Piła – Bydgoszcz – Toruń – Brodnica i Tczew i Tczew – Laskowice Pom. – Bydgoszcz – Toruń – Włocławek – Kutno.

Horyzont czasowy planu zagospodarowania przestrzennego województwa został określony na 2020 r. Obowiązujący dokument wymaga aktualizacji.

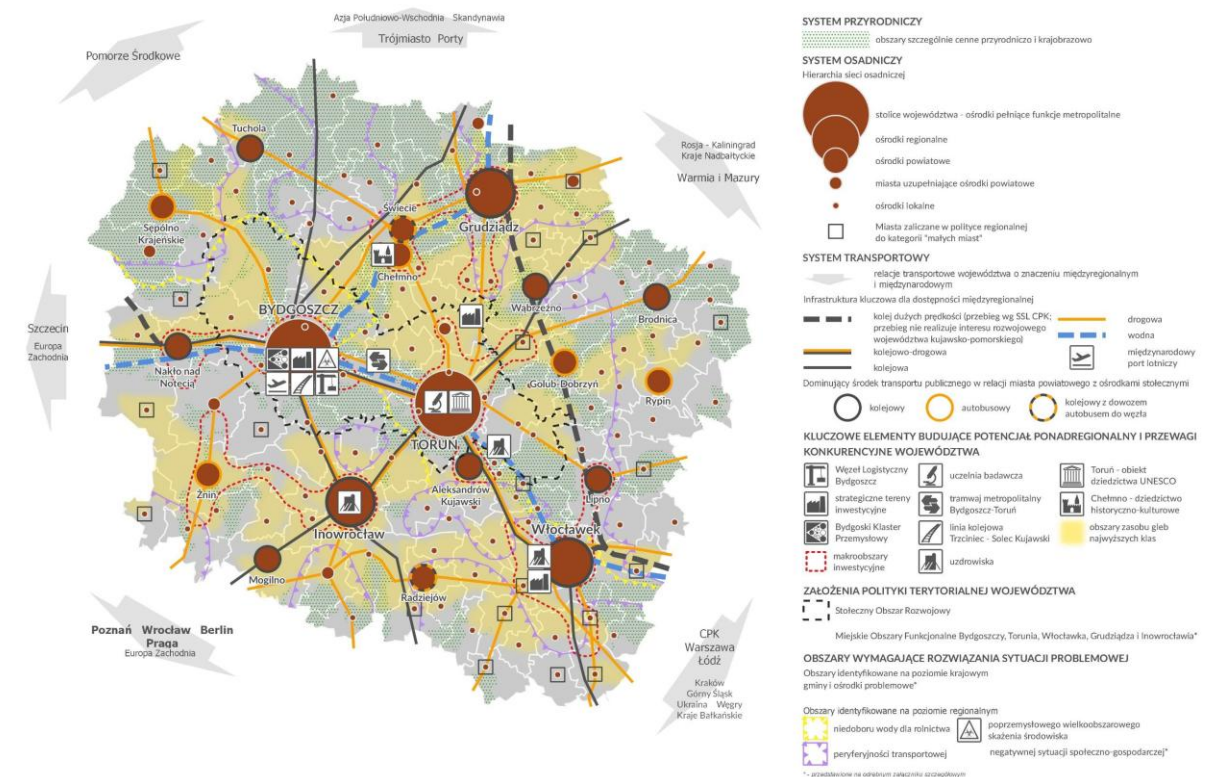
W dniu 21 grudnia 2020 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił uchwałą nr XXVIII/399/20 Strategię rozwoju województwa kujawsko – pomorskiego do 2030r. – Strategię Przyspieszenia 2030+. Strategia zawiera koncepcję rozwoju funkcjonalno–przestrzennego województwa i kierunki do uwzględnienia w sporządzanym projekcie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego składa się z sześciu podstawowych elementów, stanowiących ogólne ramy rozwoju regionu. Są to:

- system przyrodniczy,
- system osadniczy,
- system transportowy,



- kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa,
- zidentyfikowane obszary wymagające rozwiązania sytuacji problemowej,
- założenia polityki terytorialnej województwa.



Ryc. 26. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030

Wyjaśnienia: Przebieg linii kolei dużych prędkości planowanych do realizacji pokazano zgodnie z aktualnymi dokumentami inwestora, które nie oddają interesu rozwojowego województwa kujawsko-pomorskiego. Obszar zasobu gleb najwyższych klas oraz obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo – stanowią ideogramy wskazujące rozmieszczenie obszarów kluczowych – zostaną uszczegółowione w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Linie komunikacyjne pokazano w sposób schematyczny – obrazujący relacje i powiązania

Dla każdego z największych miast województwa; Bydgoszczy, Torunia, Włocławka, Grudziądza i Inowrocławia strategia wskazuje odrębne obszary funkcjonalne. Miejski obszar funkcjonalny Torunia obejmuje 31 gmin położonych 4 powiatach aleksandrowskim, chełmińskim, golubsko-dobrzyńskim i toruńskim.

Makroobszary inwestycyjne ustalone w strategii to strefy rozwoju przedsiębiorczości i innowacyjności. Tak określono rejony skupień już obecnie funkcjonujących stref gospodarczych i parków przemysłowych, obszarów inwestycyjnych, wciąż oferujących rezerwy terenowe oraz lokalizacji predestynowanych do wyznaczenia w przyszłości terenów inwestycyjnych. Jako makroobszary wskazano:

- Toruń – obiekt Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO,
- Tramwaj metropolitalny relacji Bydgoszcz – Toruń jako narzędzie służące wykorzystaniu szansy wynikającej z bliskiego położenia dwóch ośrodków regionalnych, umożliwiającej wykorzystanie i integrację łącznego potencjału tych miast.



Dla Torunia w strategii wskazano następujące projekty kluczowe, które uznano za niezbędne do powodzenia przyśpieszenia rozwoju:



Ryc. 27. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – uszczegółowienie dotyczące miejskich obszarów funkcjonalnych

- budowa Europejskiego Centrum Filmowego CAMERIMAGE – siedziby instytucji kultury, która zajmie się organizacją i współfinansowaniem Festiwalu Filmowego Camerimage oraz innych międzynarodowych wydarzeń filmowych,
- budowa ośrodka szkolenia tyżwiarstwa figurowego w Toruniu (pierwszy tego typu obiekt w Polsce, w randze Ośrodka Przygotowań Olimpijskich),
- budowa linii tramwajowej łączącej centra Bydgoszczy i Torunia „Tramwaj Metropolitalny Bydgoszcz – Toruń” (zadanie samorządu Województwa Kujawsko Pomorskiego),
- budowa drogi ekspresowej S10 przebiegającej przez cztery województwa – zachodniopomorskie, wielkopolskie, kujawsko-pomorskie i mazowieckie, łączącej ze stolicą kraju ośrodki stołeczne województw – Bydgoszcz, Toruń i Szczecin, ze szczególnym (priorytetowym) uwzględnieniem odcinka Bydgoszcz – Toruń,

- budowa drogi krajowej DK15 w relacji: granica województwa – Inowrocław – Toruń – granica województwa w standardzie drogi ekspresowej,
- budowa drogi krajowej DK80 na odcinku Toruń - Bydgoszcz
- budowa węzła autostradowego Toruń Południe z włączeniem miasta Torunia do sieci A1,
- realizacja północnej obwodnicy Torunia
- przebudowa linii kolejowej nr 18 (odcinek Bydgoszcz – Kutno),
- przebudowa linii kolejowej nr 353 na całej długości w granicach województwa kujawsko-pomorskiego,
- przebudowa linii kolejowej nr 27 wraz z elektryfikacją na odcinku Toruń Wschodni – Sierpc,
- rozbudowa i modernizacja budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (zadanie samorządu Województwa Kujawsko Pomorskiego),
- oraz pakiet projektów mających na celu poprawę dostępności potencjału usługowego miasta Torunia z terenu województwa (zadania administracji rządowej przy udziale Gminy Miasta Toruń):
- budowa III mostu drogowego w Toruniu wraz z drogami dojazdowymi – Most Zachodni,
- zwiększenie dostępności transportowej ośrodków miejskich leżących poza siecią drogową TEN-T. Nowy przebieg DK 91- odcinek Trasy Wschodniej od Placu Daszyńskiego do ul. Grudziądzkiej w Toruniu wraz z integralnym układem drogowym,
- zwiększenie dostępności transportowej ośrodków miejskich leżących poza siecią drogową TEN-T. poprzez rozbudowę DK-15 w śladzie ul. Olsztyńskiej w Toruniu od ul. Czekoladowej do granic miasta,



- zwiększenie dostępności transportowej ośrodków miejskich leżących poza siecią drogową TEN-T. poprzez rozbudowę Trasy Średnicowej Podgórze wraz z połączeniem z drogą ekspresową S10 (węzeł Toruń Południe) oraz usprawnieniem połączenia z układem drogowym Torunia,
- budowa i przebudowa głównego szkieletowego układu drogowego miasta Torunia. Budowa Trasy Średnicowej Północnej od ul. Szosa Chełmińska do ul. Szosa Okrężna wraz z integralnym układem drogowym.

Powyższe projekty stanowią w większości zadania administracji rządowej. Wyjątkiem jest są zadania samorządu Województwa Kujawsko Pomorskiego i administracji rządowej przy udziale Gminy Miasta Toruń, które przypisano ww. projektów kluczowych.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym ustaleń planu zagospodarowania województwa kujawsko – pomorskiego.**

*Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym uwzględniają możliwość realizacji zadań ponadlokalnych zapisanych w przedstawionych dokumentach.*

*Większość zrealizowanych zadań sfery osadniczej i zapisanych w planie województwa objęto strefami planistycznymi usługowymi i gospodarczymi, w części tożsamymi z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono również modernizację i rozbudowę Wojewódzkiego Szpitala Dziecięcego poprzez strefę zieleni i rekreacji z profilem dodatkowym umożliwiającym realizację inwestycji.*

*Obszary i lokalizacje dotyczące sfery środowiska przyrodniczo – kulturowego ujęto w strefach planistycznych: wielofunkcyjnych, usługowych, zieleni i rekreacji oraz otwartych, uwzględniając ochronę ich walorów.*

*Inwestycje sfery komunikacji i infrastruktury technicznej są w znacznej części zrealizowane.*

*Pokrywają się one z strefami komunikacyjnymi wyznaczonymi w planie ogólnym. W większości te drogi krajowe i wojewódzkie oraz linie kolejowe objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku odcinka mostowego trasy nowomostowej (Grudziądzka Łódzka) wyznaczono strefę infrastrukturalną (z terenem komunikacji w profilu podstawowym strefy) w związku z brakiem potwierdzonych linii rozgraniczających.*

*Zadania zapisane w ww. strategii województwa, również uwzględniono w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie właściwych stref planistycznych, w większości pokrywających się z terenami rozgraniczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Budowa ośrodka szkolenia żyźniarstwa figurowego w Toruniu możliwa jest w strefach: wielofunkcyjnych, usługowych i gospodarczych z dodatkowym profilem usługowym, po analizie lokalizacyjnej. Dla inwestycji drogowych o niepotwierdzonych liniach rozgraniczających tj. węzła autostradowego Toruń Południe z włączeniem miasta Torunia do sieci A1 oraz III mostu drogowego – Mostu Zachodniego wyznaczono strefy infrastrukturalne (z terenem komunikacji w profilu podstawowym strefy).*

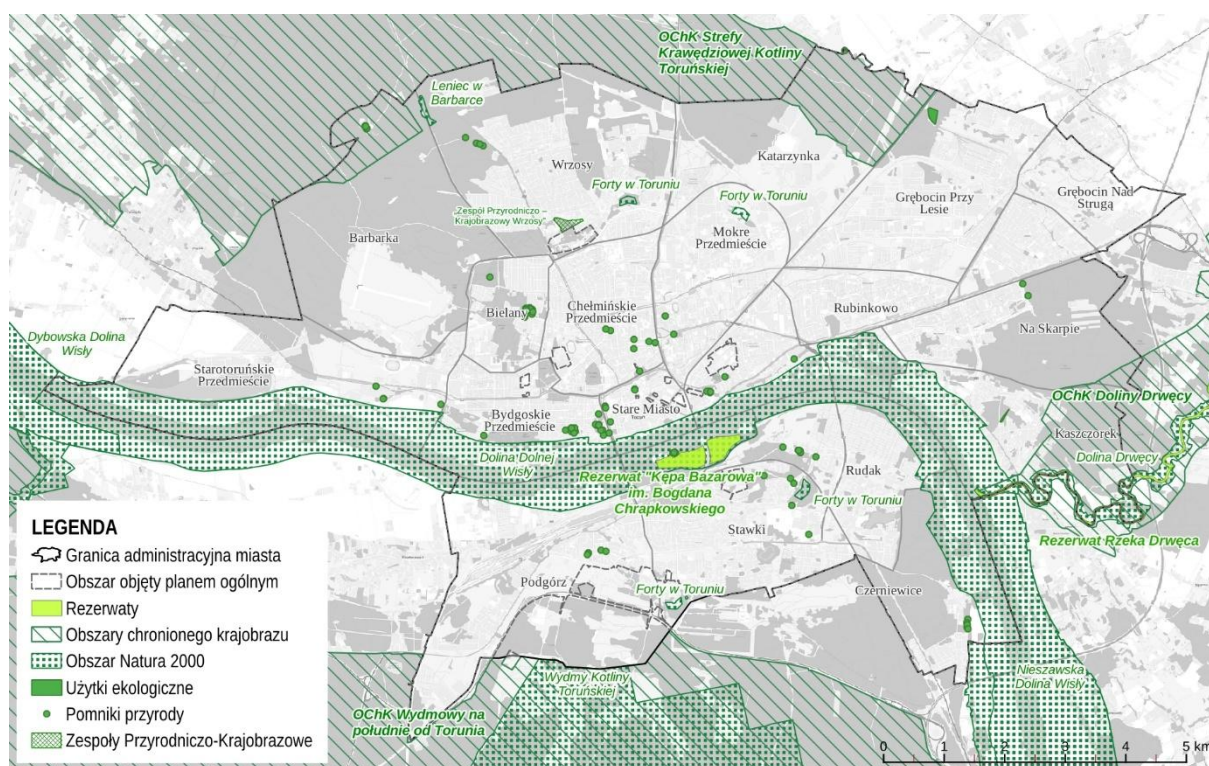
*Dla Tramwaju Metropolitalnego Bydgoszcz – Toruń nie było podstaw (koncepcje, decyzje administracyjne) do wydzielenia indywidualnej strefy planistycznej. Biorąc pod uwagę charakterystykę wszystkich stref planistycznych posiadających w profilu podstawowym teren komunikacji, realizacja tego zadania nie koliduje z planem ogólnym.*



### 5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach Torunia występują obszary objęte następującymi formami ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy,
- Obszar Natura 2000 Leniec w Barbarce,
- Obszar Natura 2000 Forty w Toruniu,
- Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły,
- Rezerwat Kępa Bazarowa im. Bogdana Chrapkowskiego,
- Rezerwat Rzeka Drwęca,
- Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy Wrzosa,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej,
- Użytek ekologiczny Dąbrowa w Kaszczorku,
- Użytek ekologiczny bez nazwy.



Ryc. 28. Formy ochrony przyrody w Toruniu

#### Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001

Obszar został wyznaczony przez Komisję Europejską 15.01.2008 r. na podstawie Dyrektywy siedliskowej 92/43/EWG oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Drwęcy (PLH280001) (Dz. U. z 2022 r. poz. 2146). Obszar ten powołano w celu trwałej ochrony siedlisk - zbiorowisk roślinnych i siedlisk fauny. W zakresie ochrony zbiorowisk roślinnych, w granicach miasta, prowadzone są działania ochrony czynnej siedliska łąki świeże *Arrhenatherion elatioris*. Dla siedlisk fauny działania ochrony czynnej prowadzone są dla gatunków: wydra, minóg rzeczny, łosoś atlantycki, boleń, koza, głowacz białopłetwy, różanka, na całej długości rzeki Drwęcy w granicach miasta.



### **Obszar Natura 2000 Leniec w Barbarce PLH040043**

Obszar został wyznaczony przez Komisję Europejską 21.12.2013 r. na podstawie Dyrektywy siedliskowej 92/43/EWG oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Leniec w Barbarce (PLH040043) (Dz. U. z 2022 r. poz. 232). Obszar ten powołano w celu trwałej ochrony gatunku Leniec bezpodkwiatkowy *Thesium ebracteatum* i opracowano dla niego plan zadań ochronnych. Cały obszar PLH040043 położony jest w granicach administracyjnych miasta.

### **Obszar Natura 2000 Forty w Toruniu PLH040001**

Obszar został wyznaczony przez Komisję Europejską 15.01.2008 r. na podstawie Dyrektywy siedliskowej 92/43/EWG oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lutego 2017r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Forty w Toruniu (PLH040001) (Dz. U. z 2017 r. poz. 596). Obszar obejmuje Fort IV, Fort V, Fort XIII, Fort XV oraz Baterię Pancerną Haubic 150 mm (zlokalizowaną przy Forcie XIII). Obszar ten powołano w celu trwałej ochrony populacji gatunków nietoperzy: *Barbastella barbastellus* mopek, *Myotis myotis* nocek duży, nocek łydkowłosy. Jako cele ochrony przyjęto utrzymanie w stanie niepogorszonym populacji i siedliska oraz zabezpieczenie obiektów przed niepokojeniem nietoperzy. Cały obszar PLH040001 położony jest w granicach administracyjnych miasta.

### **Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003**

Obszar został wyznaczony na podstawie Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Obecnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar powołano w celu ochrony gatunków ptaków lęgowych. Działania ochronne prowadzone są obrębie całego obszaru położonego w granicach miasta dla gatunków: bielik, błotniak stawowy, rybitwa rzeczna, rybitwa rzeczna, ostrygojad, mewa srebrzysta, nurogęś, trzciniak, remiz, dziwonia, gągoł.

### **Rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”**

Rezerwat został powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 lipca 1961 r. w sprawie uznania za rezerwat (M. P. z 1961 r. Nr 71, poz. 302). Obecnie obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 17 października 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 3571). Celem ochrony rezerwatu jest ochrona środowiska wodnego i ryb w nim bytujących, a w szczególności ochrona środowiska pstrąga, łososia, troci i certy.

### **Rezerwat przyrody „Kępa Bazarowa im. Bogdana Chrapkowskiego”**

Rezerwat został powołany Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 19 lutego 1987 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1961 r. Nr 71, poz. 302). Obecnie obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 20 grudnia 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 7537) zmieniające zarządzenie z dnia 17 października 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Kępa Bazarowa" (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 3569) oraz zarządzenie nr 0210/28/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 8 października 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Bazarowa” (Dz. Urz. z 2012 r. poz. 2181).



Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie łągu wierzbowo-topolowego o cechach zbiorowiska naturalnego, występującego na wyspie położonej na toruńskim odcinku Wisły.

### **Obszar Chronionego Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej**

Wyznaczony 01.01.1992 r. rozporządzeniem nr 21/1992 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim oraz reorganizacji zarządzenia parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 27. poz. 178). Obecnie sytuację formalno-prawną obszaru reguluje uchwała nr XII/267/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy krawędziowej Kotliny Toruńskiej (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 7361). Uchwała zawiera ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, zachowanie i unaturalnianie istniejących ekosystemów leśnych, wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno - krajoznawczych i edukacyjnych, zachowanie istniejących mokradeł, zbiorników wodnych oraz cieków z pasem roślinności okalającej.

### **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy**

Obszar został utworzony 01.01.1992 r. rozporządzeniem nr 21/1992 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim oraz reorganizacji zarządzenia parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 27. poz. 178). Obecnie sytuację formalno-prawną obszaru reguluje uchwała nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dz. Urz. z 2017 r. poz. 4982). Uchwała zawiera szereg zakazów odnoszących się do określonych działalności.

### **Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Wrzosa**

Zespół został powołany uchwałą nr 1292/24 Rady Miasta Torunia z dnia 7 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Wrzosa” (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1685). Szczególnym celem ochrony jest zachowanie w przestrzeni zurbanizowanej fragmentu krajobrazu naturalnego wraz z siedliskami gatunków chronionych oraz wkomponowanymi elementami kulturowymi związanymi z systemem fortyfikacji Twierdzy Toruń. Określony w uchwale zakres ochrony czynnej dotyczy m.in.: rewitalizacji elementów krajobrazu kulturowego, przeciwdziałaniu zarastaniu muraw, zwalczania gatunków obcych roślin, minimalizacji prac z zakresu gospodarki leśnej, pozostawianiu drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych do całkowitego rozkładu.

### **Pomniki przyrody**

W obszarze miasta występuje 72 pomników przyrody, w tym 71 pomników przyrody ożywionej (pojedynczych drzew lub ich skupisk) i 1 pomnik przyrody nieożywionej (głaz narzutowy) (wg stanu na 30 czerwca 2025 r.).

### **Użytki ekologiczne**

Na terenie Torunia znajdują się 2 użytki ekologiczne: Dąbrowa w Kaszczorku obejmujący zadrzewiony fragment wydmy (uchwała nr 1152/06 Rady Miasta Torunia z 12 października 2006 r.) oraz użytk



ekologiczny bez nazwy własnej, obejmujący nieużytek rolniczy z glinianką i drzewostanem (rozporządzenie nr 22/96 Wojewody Toruńskiego z dnia 28 czerwca 1996 r.).

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym form ochrony przyrody oraz ich otulin**

*W planie ogólnym dla obszarów objętych ochroną przyrody ustalono strefy planistyczne oraz parametry zagospodarowania terenów i zabudowy, uwzględniając ich szczególny charakter dla systemu ekologicznego miasta. Zapewnia to ochronę walorów toruńskich obszarów cennych przyrodniczo oraz powiązania ekologiczne z obszarami cennymi przyrodniczo położonymi poza granicami miasta Torunia.*

*Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły i Dolina Drwęcy znajdują się w przeważającej części w granicach stref otwartych oraz zieleni i rekreacji. W części są to również inne strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i wielorodzinną oraz usługowe, dla których obowiązują plany miejscowe.*

*Dla trzech obiektów fortecznych (Obszar Natura 2000 Forty) wyznaczono strefy usługowe o parametrach znacząco ograniczających ich przekształcenia. Czwarty fort objęty ochroną nie jest objęty planem ogólnym z racji położenia na terenie zamkniętym należącym do MON.*

*Obszary chronionego krajobrazu objęto w planie ogólnym przede wszystkim strefami otwartymi. Na terenach objętych planami miejscowymi wprowadzono tam strefy zieleni i rekreacji oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną.*

*Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy Wrzosey oraz tereny użytków ekologicznych objęto strefami otwartymi.*

*Pomniki przyrody punktowo rozmieszczone na obszarze miasta (drzewa o jeden głąz), objęto strefami planistycznymi odpowiadającymi funkcjonalnie istniejącemu zagospodarowaniu.*

### **5.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 22.07.2024 r. (art 16. ust. 1. pkt 34) obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Ustawa Prawo wodne wprowadza zakazy dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym dla miasta Torunia, określony jest na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Mapy zagrożenia powodziowego zawierają także m.in. granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.



W granicach miasta Torunia zagrożenie powodziowe występuje na terenach przyległych do rzek Wisły i Drwęcy.

Wisła przepływa przez teren miasta na odcinku o długości ok. 19 km (od 726 km biegu rzeki do jej 745 km). Stan określony na wodowskazie Toruń wynosi 530 cm (37,26 m n/p/m/), stan alarmowy 650 cm (38,46 m n.p.m.). Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, obejmuje m.in. tereny łąk i gruntów rolnych w rejonie osiedli Kaszczorek, Czerniewice, Podgórz i Bydgoskie Przedmieście, błonia przy Parku na Bydgoskim Przedmieściu, ogrody działkowe w rejonie ul. Przybyszewskiego i na osiedlu Rudak. Zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obejmuje także tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (m.in. w Kaszczorku i na Rudaku).

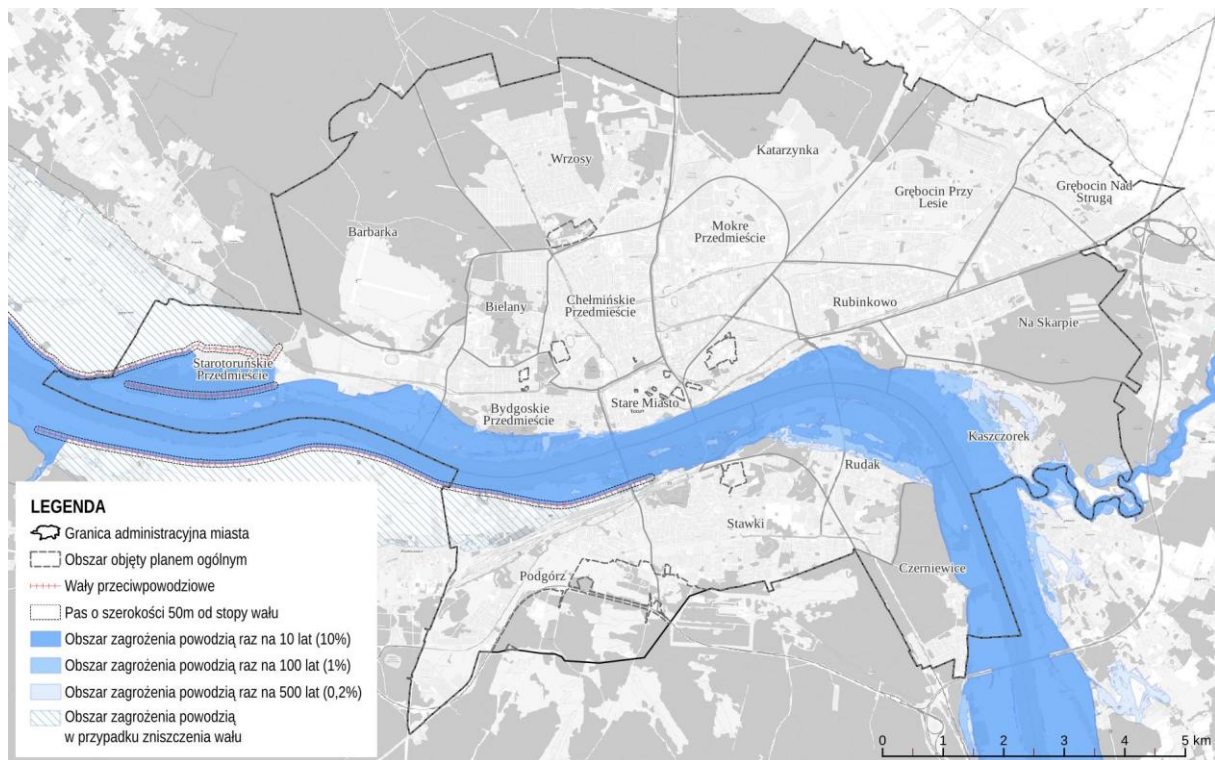
Drwęca w granicach miasta przepływa na odcinku 6 km (od 0-6 km biegu rzeki) z ujściem do rzeki Wisły (w jej 728,4 kilometrze). Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie wynoszące raz na 100 lat i wysokie wynoszące raz na 10 lat - obejmuje istniejące tereny zadrzewień, łąk i gruntów rolnych w Kaszczorku.

W zachodniej części Torunia zlokalizowane są odcinki wałów przeciwpowodziowych na wody stuletnie (1%): wał Niziny Toruńskiej (w rejonie ul. Port Drzewny) i wał Niziny Nieszawskiej (w rejonie ul. Przy Grobli). Poza wymienionymi wałami istnieją także obwałowania niższe - na podwyższone stany wód. Zniszczenie lub uszkodzenie wałów przeciwpowodziowych, w przypadku podwyższonych stanów wody rzeki Wisły, może skutkować zalaniem terenów przez nie chronionych. Zasięg obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów Niziny Nieszawskiej i Niziny Toruńskiej obrazują ww. mapy zagrożenia powodziowego.

Ustawa Prawo wodne wprowadza zakazy dotyczące wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych w odległości 50 m od stopy wału. Ograniczenia te dotyczą zwłaszcza terenów przyległych do wałów Niziny Nieszawskiej i Niziny Toruńskiej.

Katastrofalne powodzie mogą powstać w wyniku zniszczenia lub uszkodzenia obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i hydroenergetycznych zlokalizowanych na rzece Wiśle (zapora we Włocławku) oraz rzece Drwęcy (jaz piętrzący).





Ryc. 29. Obszary zagrożenia powodzią w Toruniu

## Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne wynikające z zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sposób dostosowany do zakresu ustaleń planu ogólnego. Na ww. obszarach ustalono różnorodny katalog stref planistycznych, uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów oraz ograniczone możliwości zabudowy.

Generalnie nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SJ i SW ( w tym na terenach objętych mpzp. w jednostkach XVI. Kaszczorek i XVIII Rudak). Wyjątki stanowią ww. strefy dla których w obowiązujących mpzp. wyznaczono linie zabudowy poza zasięgiem zagrożenia powodziowego. Również w przypadku innych terenów zurbanizowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcje usługowe i produkcyjne ustalono strefy zieleni i rekreacji w strefach zagrożenia.

W przypadku terenów zurbanizowanych, zabudowanych lub zagospodarowanych w sposób odmienny od naturalnego, ustalony zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy oraz profile stref planistycznych uwzględniają potencjał inwestycyjny na terenach, które nie będą miały istotnego wpływu na ryzyko powodzi, umożliwiając działania inwestycyjne na podstawie decyzji administracyjnych, np. w rejonie basenu Portu Zimowego objętym strefą SI lub SU.

W przypadku terenów, których przeważająca część posiada obecnie niezurbanizowany i naturalny charakter, a potencjalne nowe zagospodarowanie mogłoby mieć istotny wpływ na ryzyko związane z zagrożeniem powodzią - w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalono profile stref planistycznych, uwzględniające możliwość ochrony przeciwpowodziowej oraz kontrolowanego zagospodarowania terenu



*Strefy otwarte SO oraz zieleni i rekreacji SN nie rozszerzono o dodatkowe profile funkcjonalne, których realizacja mogłaby skutkować zagrożeniem życia i zdrowia, środowiska i mienia. W strefach tych nie dopuszczono m.in. usługi handlu, gastronomii oraz elektrowni geotermalnych i słonecznych.*

*Dodatkowo, mając na uwadze potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska, w szczególności terenów zieleni istotnych w przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w każdej ww. strefie planistycznej uwzględniono: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatu Kępa Bazarowa i rezerwatu Drwęcy), teren lasu oraz teren wód, stanowiące element składowy profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych.*

*Na terenie miasta Torunia istnieją 2 wały przeciwpowodziowe. Zgodnie z treścią map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego, wymienione w art. 169 ust. 2 pkt 3 ustawy Prawo wodne, zajmują 307,37 ha, co stanowi 2,66% powierzchni miasta. Większość tej powierzchni ujęta jest w strefie otwartej SO, a reszta w strefie wielofunkcyjnej SJ lub w strefie SN.*

*Wały przeciwpowodziowe wraz z pasami o szerokości 50m od stóp wału znajdują się generalnie w strefach otwartych SO oraz zieleni i rekreacji SN.*

*Dla części wału w jednostce I. Starotoruńskie Przedmieście wyznaczono strefy planistyczne odpowiadające istniejącemu zainwestowaniu, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: usługowe SU i gospodarcze SG.*

*Teren przyległy od południa do wału w jednostce XX. Podgórz, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i stanem istniejącym, objęto strefami: wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami. Strefy znalazły się poza obszarem uzupełnienia zabudowy i są objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym zostaną ustalone odpowiednie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie w ww. pasie terenu o szerokości 50 m.*

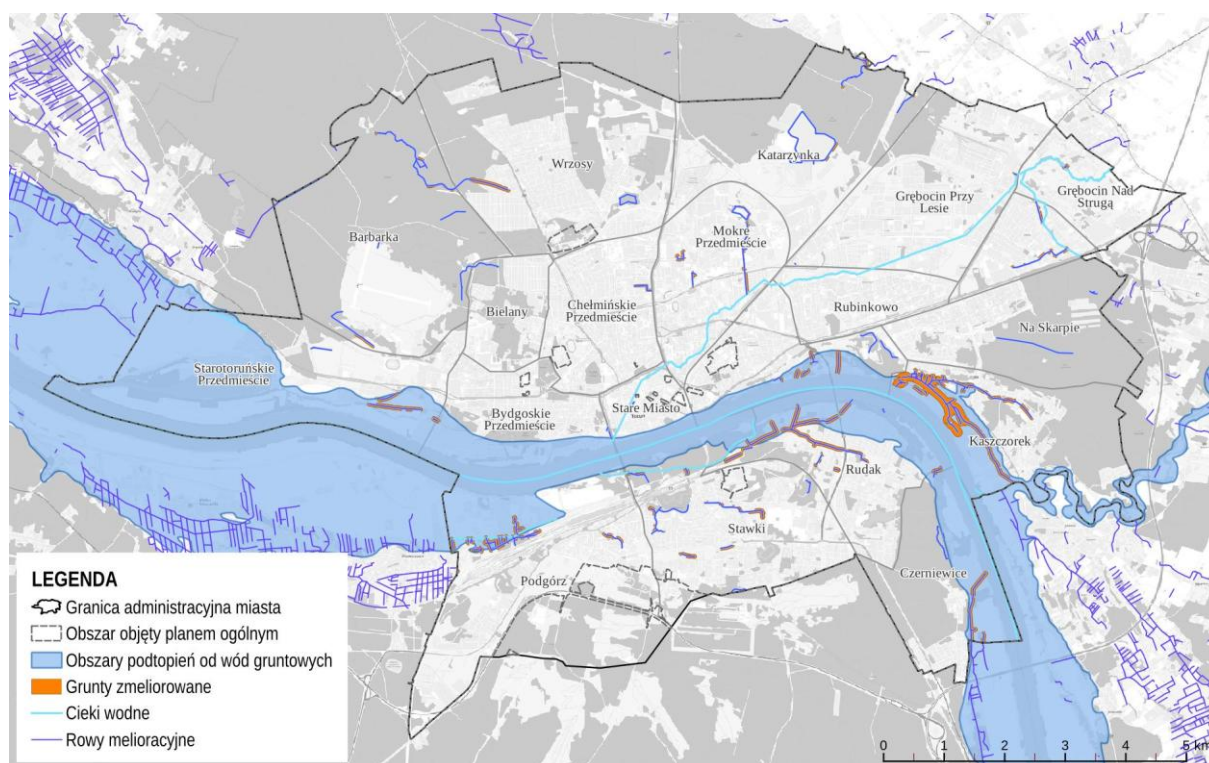
## 5.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U.2024.1087, z późn. zm.) „melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.”

Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych w obszarze miasta Torunia wynosi ok 115 ha. Urządzenia melioracyjne nie wszędzie tworzą ciągły system, co bardzo ogranicza skuteczność ich funkcjonowania. Likwidacja przez zasypanie fragmentu cieką, często powoduje zakłócenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

Do urządzeń melioracji na terenie miasta zalicza się: Strugę Toruńską, Strugę Lubicką, Kanał Główny Niziny Nieszawskiej, Kanał Dolny Niziny Toruńskiej, Kanał Brzoza (d. Kanał Czerniewicki) oraz system mniejszych cieków - rowów otwartych i kanałów krytych.





Ryc. 30. Obszary gruntów zmeliorowanych w Toruniu

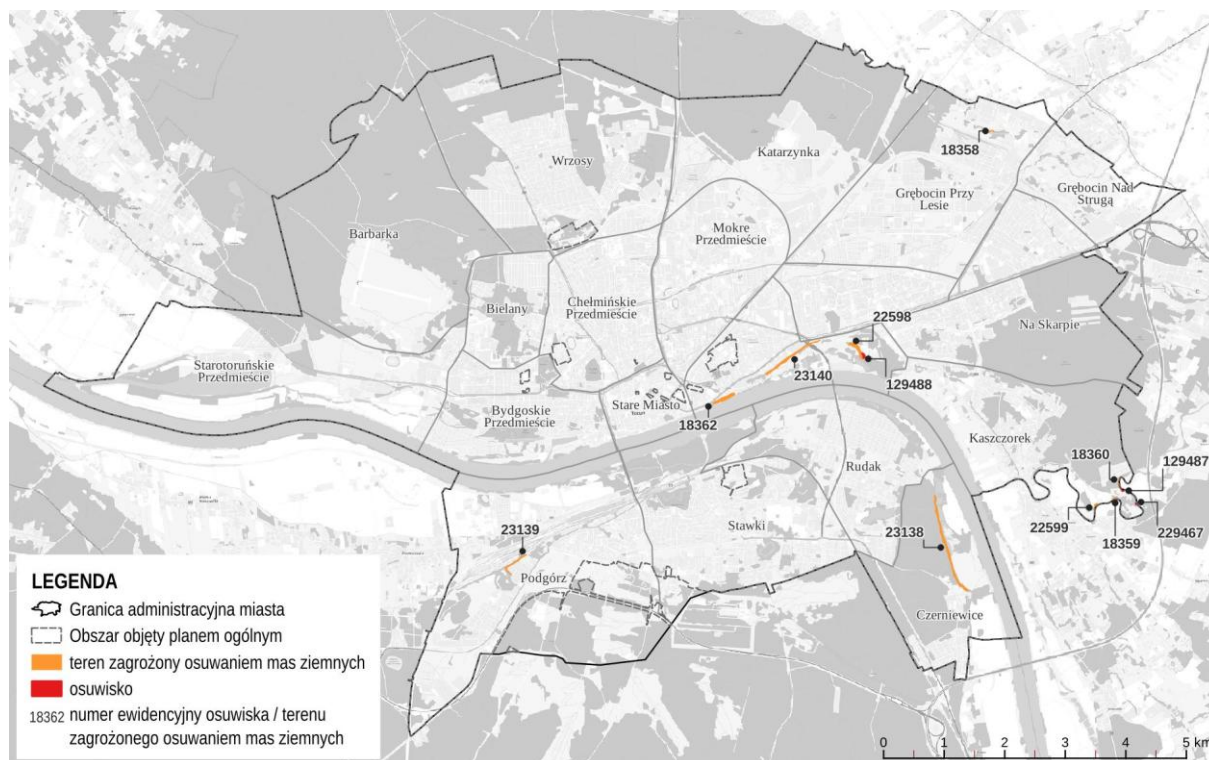
### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów gruntów zmeliorowanych

*Niewielkie powierzchniowo obszary gruntów zmeliorowanych z reguły ujęto w strefie otwartej SO. Użytkowanie rolnicze dotyczy marginalnego procenta gruntów w mieście. Na obszarach wskazanych na poniższej mapie jako obszary podtopień - nie przewiduje się stref związanych z intensywną zabudową.*

## 5.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach miasta Torunia znajdują się trzy osuwiska i dziewięć terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Formy te występują we wschodniej (zbocza doliny Drwęcy) oraz środkowej i południowej (krawędzie wyższych tarasów nadzalewowych w dolinie Wisły) części miasta.





Ryc. 31. Tereny zagrożone ruchami masowymi w Toruniu

Na analizowanym obszarze zarejestrowano jedno osuwisko w całości okresowo aktywne na zboczach doliny Drwęcy (129487) oraz jedno osuwisko w części okresowo aktywne na krawędzi tarasu nadzalewowego Wisły (129488). Nieaktywne osuwisko zlokalizowane jest na zboczach doliny Drwęcy (229467).

Istniejące tereny zagrożone ruchami masowymi występują, podobnie jak osuwiska, na zboczach dolin rzecznych - Drwęcy (18359, 18360 i 22599) oraz krawędzi tarasu nadzalewowego Wisły (18362, 22598, 23138, 23139 i 23140). Tylko teren zagrożony nr 18358 znajduje się na skarpie odkrywki w Grębocinie (północno-wschodnia część Torunia).

Przepisy art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) obligują Starostę do prowadzenia Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy**

*Dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy nie wyznaczono w planie ogólnym stref, na których będzie realizowana nowa zabudowa. Dla tych terenów w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte oraz zieleni i rekreacji. Dla jednostkowego przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Winnica (zrealizowanej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym) wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.*



## 5.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie miasta eksploatowane są wody podziemne z utworów czwartorzędowych z ujęcia „Czerniewice” oraz „Mała Nieszawka”. Zaopatrzenie miasta w wodę pochodzi także z ujęcia infiltracyjnego „Jedwabno” oraz ujęcia powierzchniowego „Drwęca” w Lubiczu. Ujęcie "Drwęca" jest zatokowym ujęciem wody powierzchniowej z rzeki Drwęcy. Woda pobierana jest ze zbiornika wodnego zamkniętego stopniem piętrzącym - jazem.

W Toruniu występuje również awaryjne ujęcie wody podziemnej „Nowe Bielany”.

Charakterystyka pozostałych ujęć jest następująca:

Tabela 2. Charakterystyka ujęć wody

ujęcie	typ ujęcia	miąższość warstwy wodonośnej	wydajność	głębokość zwierciadła
„Mała Nieszawka”	podziemne	20-25 m	20-40m <sup>3</sup> /h/1mS	6-10 m ppt
„Czerniewice”	podziemne	11-14 m	4-13 m <sup>3</sup> /h/1mS	9 m ppt
„Jedwabno”	infiltracyjne	20 m	5.5-25 m <sup>3</sup> /h/1mS	0,2 m poniżej poziomu Drwęcy

Ujęcia wody podziemnej zlokalizowane są w obrębie GZWP 141. Ujmują czwartorzędowy poziom wodonośny. W rejonie ujęć piętro czwartorzędowe tworzy jedna warstwa wodonośna o swobodnym zwierciadle. Warstwę tworzą piaski o różnej granulacji, często ze żwirem i otoczkami. Przepływ wód następuje od krawędzi pradoliny do Wisły, naturalne spadki hydrauliczne wynoszą 2-3‰. Zasilanie warstwy wodonośnej odbywa się głównie poprzez infiltrację wód opadowych oraz dopływ lateralny z wysoczyzny.

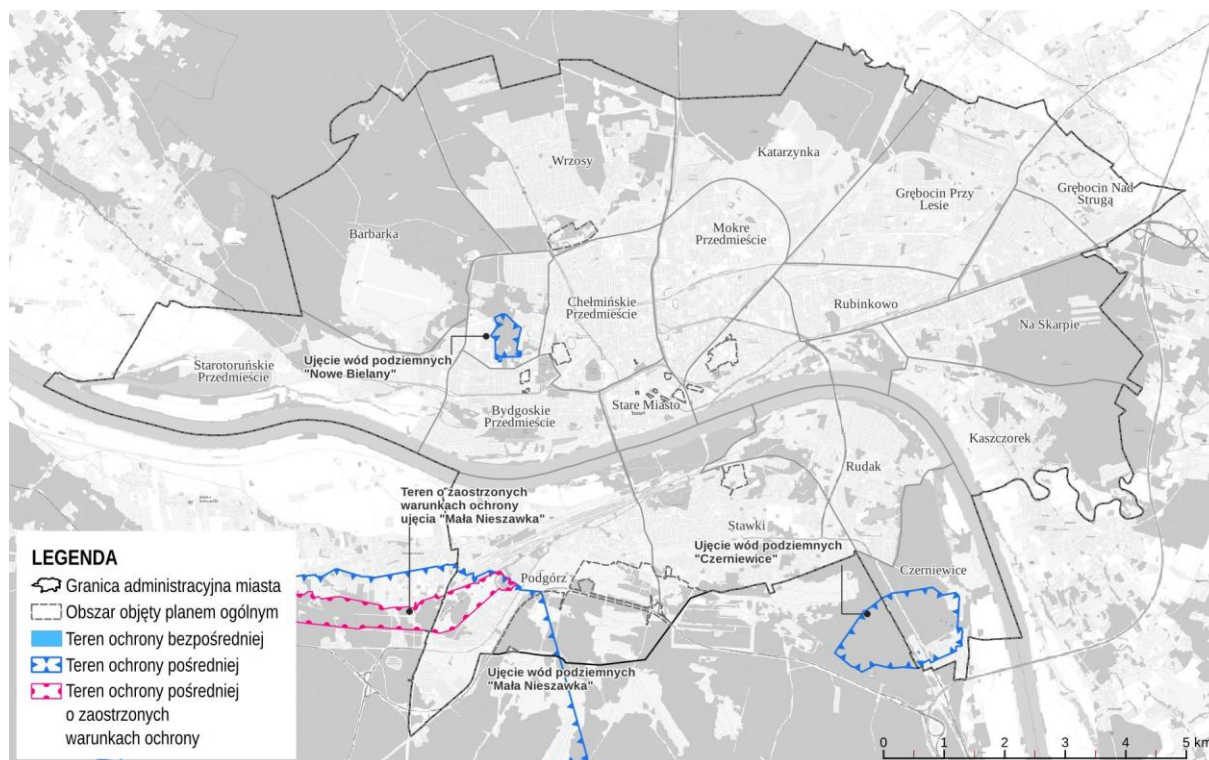
Ujęcia wód posiadają ustanowione strefy ochronne obejmujące:

- teren ochrony bezpośredniej,
- teren ochrony pośredniej.

Dla ujęcia „Mała Nieszawka” w obrębie terenu ochrony pośredniej znajduje się obszar ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach ochrony.

Strefy ochronne ujęć „Jedwabno” i „Drwęca” położone są poza granicami Torunia.





Ryc. 32. Strefy ochronne ujęć wody w Toruniu

### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym stref ujęć wody

Strefy bezpośrednie ujęć wody (studnie) znajdują w strefach infrastrukturalnych. Tereny ze strefami ochronnymi ujęć objęte zostały w planie ogólnym w znaczącej części strefami otwartymi oraz innymi strefami planistycznymi, o funkcjach zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem terenów (w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową), zgodnie z obowiązującymi i sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

## 5.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze Torunia nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

## 5.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego decyzją nr 260/W/2013 z 31.05.2013 r. dla złoża wód termalnych „TORUŃ”, udzielił koncesji na wydobywanie złoża z utworów jury dolnej, wyznaczając obszar górniczy o powierzchni 59,82 km<sup>2</sup>. Obszar położony jest w gminach miasta Toruń, Łysomice, Wielka Nieszawka i Zławieś Wielka. W granicach obszaru wyznaczono 2 tereny górnicze zlokalizowane w Toruniu w rejonie ul. Szosa Bydgoska. Decyzja obowiązuje do 30.11.2033 r., a nadzór nad obiektem sprawuje Okręgowy Urząd Górniczy - Gdańsk.

Dla złoża kruszywa KASZCZOREK I został wyznaczony obszar i teren górniczy decyzją Prezydenta Miasta Torunia nr OŚ.7522-4/2001 z dnia 14.11.2001 r. na okres do 31.12.2020 r. Decyzja wygasła, a dalszego wydobywania zaniechano.

Na terenie miasta nie wyznaczono filarów ochronnych.





Ryc. 33. Rozmieszczenie złóż kopalin i obszarów objętych koncesją w Toruniu

### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów i obszarów górniczych

*Tereny górnicze w jednostce I. Starotoruńskie Przedmieście objęto strefą infrastrukturalną (wraz z istniejącą ciepłownią) i usługową, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na znaczącym powierzchniowo obszarze górniczym wokół tych terenów, wyznaczono strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym odpowiadającym istniejącemu zagospodarowaniu.*

*Tereny górnicze obejmujące złoża piasków i żwirów, zostały w planie ogólnym objęte strefami: gospodarczą (X. Katarzynka) oraz zieleni i rekreacji (XVI. Kaszczorek), zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.*

## 5.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta Torunia, według danych Bilansu zasoby złóż kopalin za rok 2024 oraz Państwowego Instytutu Geologicznego, występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

- Kaszczorek I - złoża piasków i żwirów o powierzchni ok. 2,1 ha,
- Toruń - złoża piasków i żwirów o powierzchni ok. 7,7 ha,
- Toruń - złoża wód termalnych o powierzchni ok. 1458 ha.

W południowej części miasta znajduje się teren wybilansowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Rudak I o powierzchni 11,9 ha.



Oprócz złóż kopalin, w północno-wschodniej i wschodniej części miasta znaczny obszar został objęty koncesją nr 10/2021/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złoża ropy naftowej i gazu ziemnego. Koncesja obejmuje łącznie obszar o powierzchni 721,8 km<sup>2</sup> położony na terenie 10 gmin, m.in. w gminie Toruń.

W obszarze Torunia nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin**

*Znaczący obszarowo obszar złoża wód geotermalnych w zachodniej części miasta (I. Starotoruńskie Przedmieście, II. Barbarka, V. Bydgoskie Przedmieście) znajduje się w granicach wielu stref planistycznych o różnym profilu funkcjonalnych, odpowiadającym generalnie istniejącemu sposobowi użytkowania i zagospodarowania terenów (produkcja, usługi). Strefy planistyczne są zgodne z przeznaczeniem terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz przewidzianych w projektach mpzp.*

*Pozostałe złoża piasków i żwirów zapisano w planie ogólnym w strefach: gospodarczej (X. Katarzynka) zieleni i rekreacji (XVI. Kaszczorek). Funkcje te są zgodne z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.*

### **5.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

- nie dotyczy

### **5.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>1</sup> lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Zgodnie z art. 13b. ustawy Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U.2024.1130 t.j.), ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając m. in. zabytki objęte formami ochrony o których mowa w ustawie z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

*Zgodnie z definicją, zawartą w art.3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.*

*Przy sporządzeniu bądź zmianie planu ogólnego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych i ich otoczenia.*

---

<sup>1</sup> (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904)

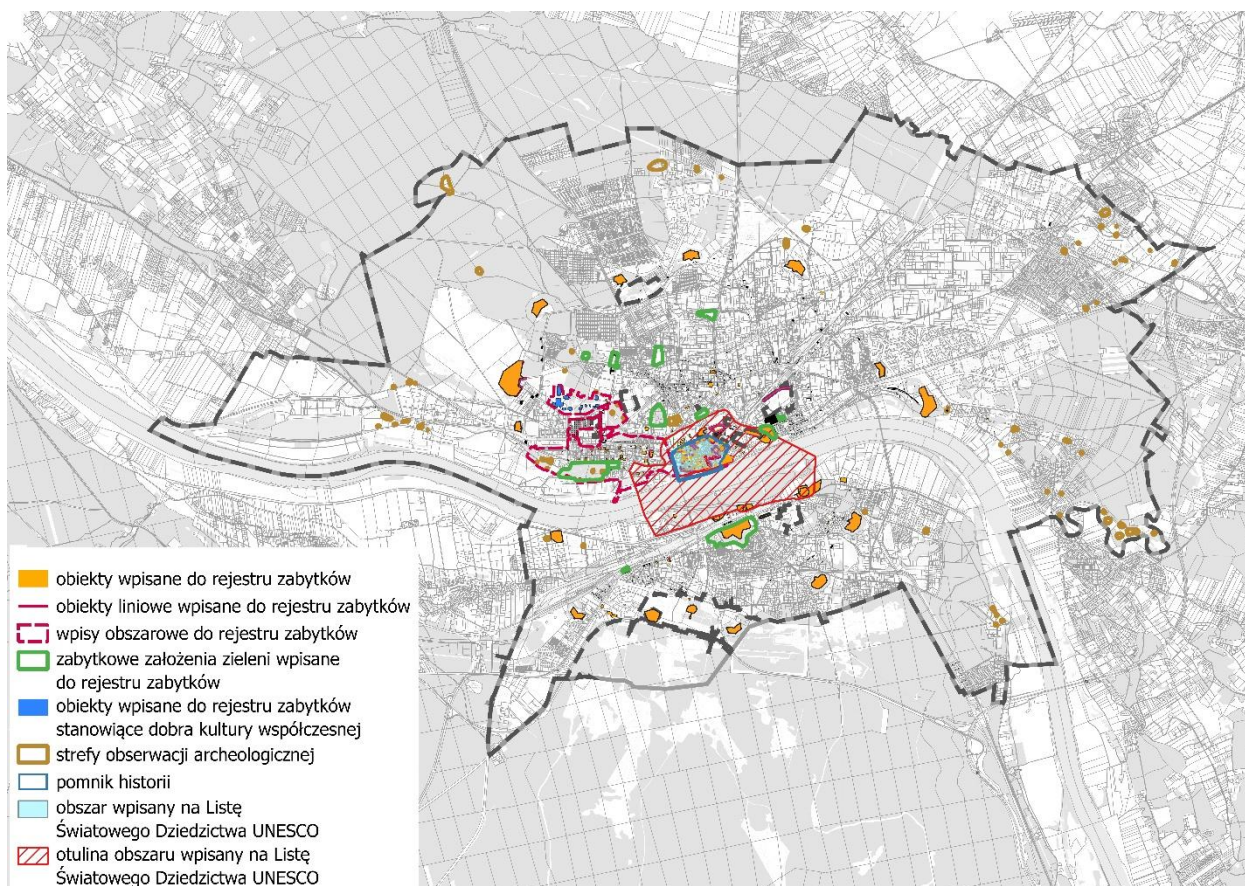


Według przywołanej ustawy, formy ochrony zabytków stanowią:

- wpis do rejestru zabytków,
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Ponadto w odniesieniu do zabytków:

- Wojewódzki konserwator zabytków prowadzi wojewódzką ewidencję zabytków (...) znajdujących się na terenie województwa,
- Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków.



Ryc. 34. Formy ochrony zabytków w Toruniu (z wyłączeniem form ustalonych w mpzp.)

### 5.13. Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Dla zabytków znajdujących się na terenie województwa rejestr prowadzi wojewódzki konserwator zabytków. Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez



wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

Szczególną formą ochrony są obszarowe wpisy do rejestru zabytków objęte wpisem do rejestru zabytków jako założenie urbanistyczne:

- historyczny układ urbanistyczny Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków (nr wpisu A/1596),
- ruiny zamku średniowiecznego pokrzyżackiego wraz z całą dzielnicą terenów zamkowych /.../ (nr wpisu A/88),
- dzielnica Starego i Nowego Miasta w obrębie dawnych murów miejskich tj. Pl. Rapackiego, Al. 700-lecia, ul. Bulwarem Filadelfijskim, Wolą Zamkową, Warszawską, Szumana, Jęczmienną, Zaszpitalną, Fosą Staromiejską do Pl. Rapackiego,
- układ urbanistyczny kampusu uniwersyteckiego Uniwersytetu Mikołaja Kopernika.

Ponadto do rejestru zabytków wpisano:

- zabytkowe cmentarze oraz układy zieleni,
- fortyfikacje z różnych okresów historycznych, w tym ruiny średniowiecznych zamków, średniowieczne i nowożytne fortyfikacje wokół Starego i Nowego Miasta oraz obiekty forteczne pierścienia dawnej twierdzy Toruń z przyległymi terenami,
- obiekty sakralne,
- obiekty przemysłowe,
- inne budynki zabytkowe, w tym budynki użyteczności publicznej, budynki mieszkalne z różnych okresów historycznych,
- zabytkowe budowle, w tym ogrodzenia i słupy ogłoszeniowe,
- zabytkowe ciągi uliczne,
- stanowiska archeologiczne wraz z ich strefami ochronnymi.

### **5.13.1 Uznanie Starego i Nowego Miasta za pomnik historii**

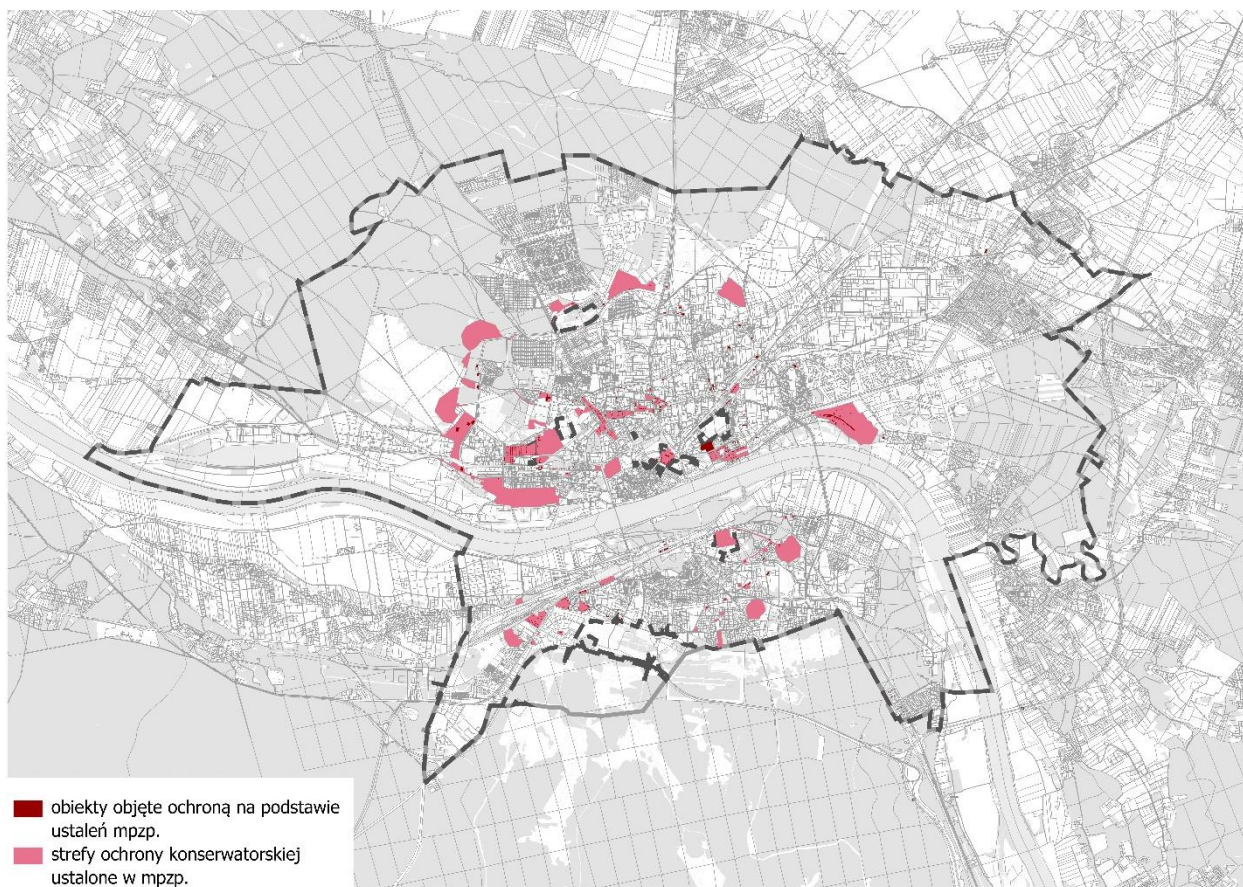
W 1994r. Stare i Nowe Miasto zostało uznane za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Granica zespołu staromiejskiego przebiega od Pl. Teatralnego ulicami: Wały Gen. Sikorskiego, Szumana, Wola Zamkowa, do brzegu Wisły, wzdłuż północnego brzegu Wisły, do mostu drogowego J. Piłsudskiego, Al. 700-lecia (obecnie Al. Jana Pawła II), Wały Gen. Sikorskiego do Pl. Teatralnego.

### **5.13.2 Ochrona zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy planistycznej, w planach miejscowych określa się obowiązkowo *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.*

Mapę obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń mpzp. przedstawia poniższa rycina.





Ryc. 35. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń mpzp.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze miasta Torunia były uchwalane sukcesywnie począwszy od 1994 r. Obecnie obowiązuje 245 planów miejscowych. W trakcie sporządzania jest 39 planów (dane na dzień 31.12.2025 r.)

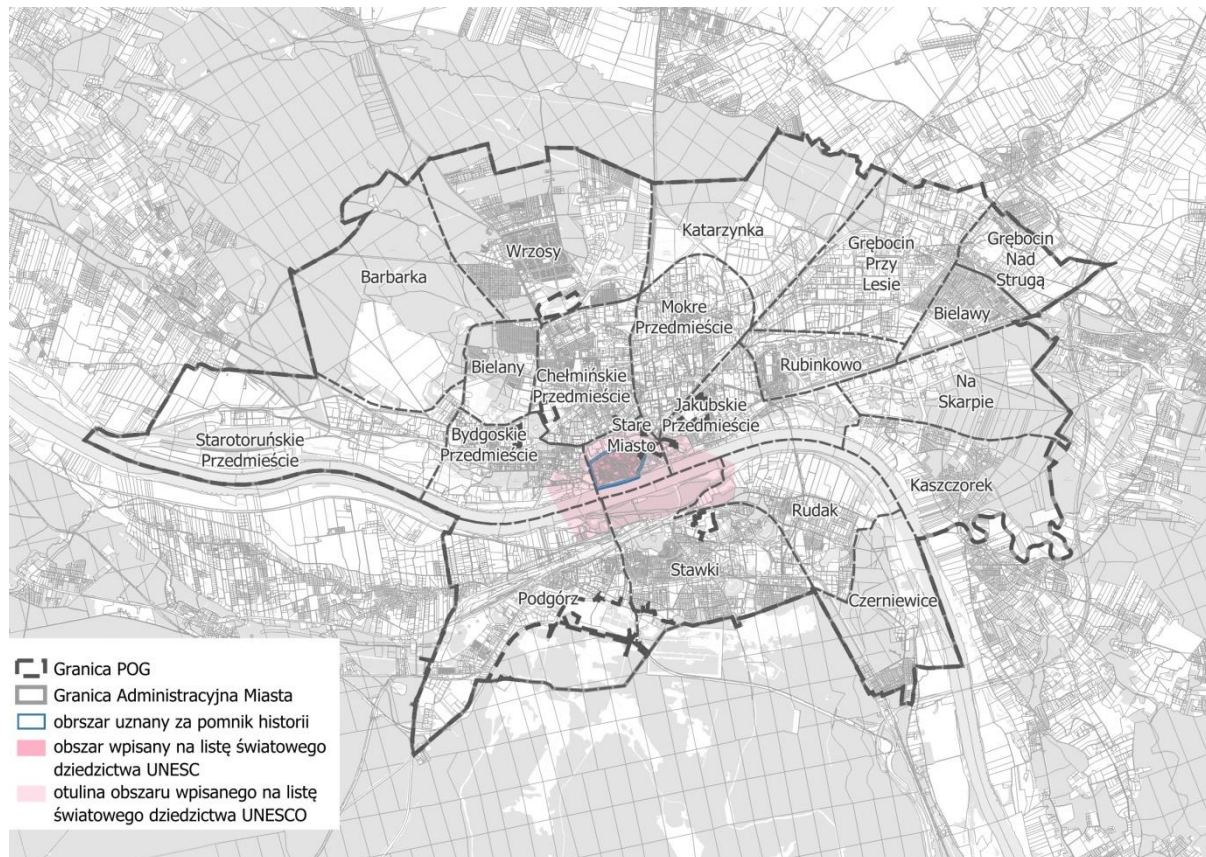
Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego jest obecna w ustaleniach planistycznych poprzez:

- wskazanie obiektów zabytkowych do ochrony oraz określenie jej warunków,
- wskazanie obiektów liniowych, w tym ciągów ulicznych, podlegających ochronie konserwatorskiej,
- wskazanie stref konserwatorskich (w tym stref ochrony ekspozycji) i określenie obowiązujących w tych strefach zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- ustalenie stref ochrony archeologicznej.

Sporządzane plany miejscowe podlegają procedurze uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co gwarantuje właściwe ujęcie problematyki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego.

### 5.13.3 Obszar Starego i Nowego Miasta Torunia wpisany na Światowa Listę Dziedzictwa UNESCO

Autentyzm średniowiecznego i gotyckiego profilu zespołu staromiejskiego był jednym z argumentów, który zdecydował o wpisaniu zespołu staromiejskiego na Światowa Listę Dziedzictwa UNESCO, w granicach generalnie zbieżnych z w/w obszarem pomnika historii.



Ryc. 36. obszar wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO oraz uznany za pomnik historii

#### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Głównym założeniem planu ogólnego jest kontynuacja polityki przestrzennej gminy dotyczącej ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Torunia, przy uwzględnieniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Formułując ustalenia planu ogólnego przyjęto następujące zasady:

- ustalenie profilu funkcjonalnego nie stojącego w sprzeczności z wymogami ochrony zabytków (strefy wielofunkcyjne, strefa usługowa, strefa zieleni urządzonej, strefa cmentarzy),
- uwzględnienie funkcji sprzyjających adaptacji obiektów zabytkowych na cele użytkowe lub mieszkalne i ich wkomponowanie w strukturę funkcjonalną miasta (w tym Fort



- Jakuba, obiekty forteczne pierścienia Twierdzy Toruń),*
- *zachowanie obszarów buforowych z udziałem zieleni urządzonej wokół zabytkowych obiektów i zespołów (Stare i Nowe Miasto, obiekty forteczne,*
  - *stosowanie obniżonych parametrów powierzchni i intensywności zabudowy oraz podwyższonych wskaźników powierzchni na obszarach w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych,*
  - *zachowanie obszarów zabytkowych obszarów zieleni, w tym parków i cmentarzy, poprzez objęcie ich strefami zieleni urządzonej oraz cmentarzy,*
  - *objęcie terenu kampusu uniwersyteckiego, stanowiącego Uniwersytetu Mikołaja Kopernika strefą zieleni urządzonej z dopuszczeniem odpowiednich profili funkcjonalnych dodatkowych,*
  - *określanie wysokości zabudowy uwzględniającej parametry obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,*
  - *ograniczenia wysokości zabudowy uwzględniające ochronę wartości krajobrazowych, w tym ekspozycję obiektów i zespołów zabytkowych.*

## 5.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Torunia nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

## 5.15. Tereny zamknięte

*Tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) o tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.*

*Zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie aktów planowania przestrzennego z wyłączeniem m.in. terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.*

*W myśl art. 13a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru gminy uchwała się plan ogólny z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu*

Na terenie Torunia zlokalizowane są tereny zamknięte o łącznej powierzchni ponad 633 ha, z czego:

- ok. 422 ha stanowią tereny ustalone przez Ministra Obrony Narodowej - decyzja Nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r. zmieniająca decyzję<sup>2</sup> w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej,

<sup>2</sup> Decyzja nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej



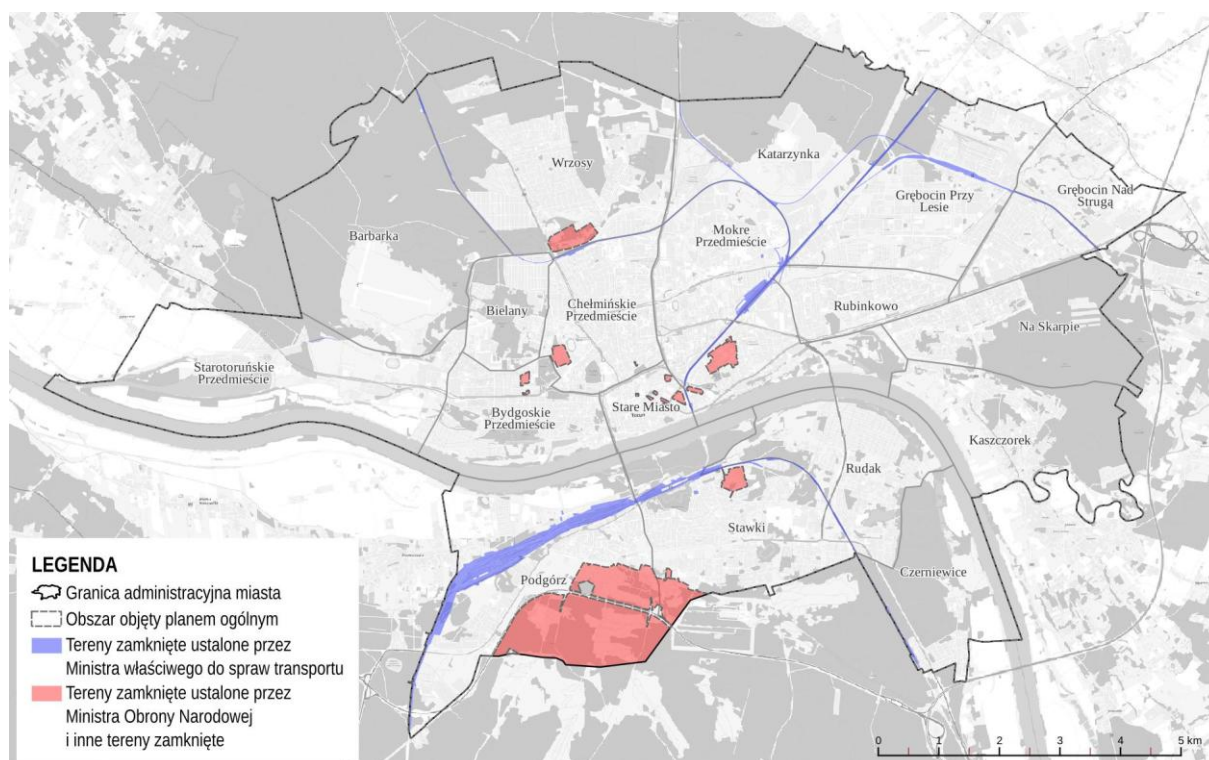
- ok. 212 ha stanowią tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu - decyzja nr 16 Ministra Infrastruktury z dnia 14 października 2025 r. zmieniająca decyzję<sup>3</sup> w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe,
- ok. 0,15 ha stanowią inne tereny, którym nadano klauzulę tajności.

Całkowity obszar stanowiący tereny zamknięte zajmuje ok. 5,5% powierzchni miasta.

Największy udział w obszarze stanowią tereny zamknięte ustalone przez Ministra Obrony Narodowej, tj. 3,6% powierzchni miasta. Tereny te zlokalizowane są w szczególności w lewobrzeżnej części miasta, pozostałe zaś stanowią mniejsze kompleksy położone na prawobrzeżu.

Udział terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu to ok. 1,9% powierzchni miasta. Tereny te stanowią w szczególności grunty pod liniami kolejowymi oraz budynkami i budowlami usytuowanymi na terenach kolejowych, jak również tereny infrastruktury technicznej związane z ich obsługą.

W granicach administracyjnych miasta znajdują się ponadto nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, stanowiące tereny zamknięte, którym nadano klauzulę tajności. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie rodzajów materiałów geodezyjnych i kartograficznych, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych oraz w oparciu o art. 7a ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.). Ich udział w powierzchni miasta jest znikomy, wynosi ułamkową wartość pkt. procentowego.



Ryc. 37. Tereny zamknięte w Toruniu

<sup>3</sup> Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe



## Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów zamkniętych

Zgodnie z przepisami ustawy opizp. tereny ustalone przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu zostały wyłączone z obszaru objętego planem ogólnym.

W południowej części miasta, w jednostce planistycznej Stawki, znajduje się obszar będący w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego, ustanowionej przez powołaną do tego celu komisję Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych. Powyższa strefa ochronna została podzielona ze względu na ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów na strefy zagrożenia A, B i C, z czego dwie ostatnie z nich oddziałują na grunty zlokalizowane w granicach miasta. Dla strefy C określono zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w której gromadzi się duża liczba ludzi. W strefie B obowiązują zakazy strefy zagrożenia C oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy zwartej i budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad.

Wyznaczono strefy planistyczne: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, usługową SU i otwartą SO zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Stawki (uchwała nr 736/2001 Rady miasta Torunia z dnia 5 kwietnia 2001r.). Wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zapisana w ww. planie miejscowym nie koliduje z ograniczeniami strefy B i C. Teren usług położony w skrajnej części strefy C znajduje się poza rejonem koncentracji usług użyteczności publicznej obsługujących osiedle Stawki (ul. gen. W. Andersa). Strefa SU odpowiadająca jednostce planistycznej I.60OUK (obszar usług komercyjnych w ww. planie) jest potencjalnym miejscem drobnych usług, magazynów czy hurtowni nie generujących znacznych liczby pracowników i klientów.

Strefa ochronna nie jest formalnie i wiążąco ustalona. Wojewoda jest właściwym organem do jej ustalenia w drodze aktu prawa miejscowego (powszechnie obowiązującego) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych (Dz.U. z 2025r. poz. 1080).

Tereny zamknięte ustalone przez ministra transportu z reguły obejmują obszary kolejowe w rozumieniu ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234). Tereny te zostały objęte strefą komunikacyjną.

### 5.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta Torunia nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

### 5.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. n ustawy ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania związane z występowaniem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### 5.17.1 Obszary przekształceń

Obszary przekształceń powinny podlegać kompleksowym zmianom lub uporządkowaniem istniejącego zagospodarowania lub użytkowania. Zachodzące i planowane zmiany stanowią impuls do przekształceń funkcjonalno–przestrzennych. Są to w szczególności tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe,



które w przeważającej części są posiadają dobrą dostępność do infrastruktury transportowej (w tym środkami komunikacji publicznej) i technicznej.

Obszary do przekształceń obejmują części miasta - w rejonie ulic (w granicach jednostek planistycznych):

- ul. Szosa Okrężna, ul. Szosa Bydgoska i „trasy średnicowej” (I. Starotoruńskie Przedmieście, II Barbarka),
- Szosa Chełmińska, Czerwona Droga i „trasy staromostowej” (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- Legionów, Wielki Rów i Grudziądzkiej (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- gen. J. Sowińskiego i gen. J. Chłopickiego (VIII. Jakubskie Przedmieście),
- Szosa Lubicka, Targowej i S. Żółkiewskiego (VIII. Jakubskie Przedmieście),
- S. Żółkiewskiego, Apatora, M. Skłodowskiej-Curie i Wschodniej (VIII. Jakubskie Przedmieście),
- Winnica – wschodni odcinek (VIII. Jakubskie Przedmieście),
- S. Batorego, Dworcowej i B. Chrobrego (IX. Mokre Przedmieście),
- Olimpijskiej i Chrzanowskiego (XI. Grębocin przy lesie),
- Ceramicznej, Ukośnej, Wapiennej (XI. Grębocin przy lesie),
- Łódzkiej i Lipnowskiej (XIX. Stawki),
- Kujawskiej przy Dworcu kolejowych Toruń Gł. (XIX. Stawki),
- Poznańskiej i Gniewkowskiej (XX. Podgórz).

### 5.17.2 Obszary rehabilitacji

Rehabilitacja jest procesem, który ma na celu podniesienie życia mieszkańców i powinna obejmować osiedla i zespoły zabudowy mieszkaniowej. Zadaniem rehabilitacji jest w szczególności uporządkowanie i uzupełnienie zieleni osiedlowej, terenów rekreacji codziennej, poprawa estetyki i funkcjonalności przestrzeni wspólnych oraz wzbogacenie lub wprowadzenie usług. Może również obejmować zmiany o charakterze funkcjonalno-przestrzennym, w tym również związanych z sytuacją demograficzną (starzeniem się społeczeństwa).

Obszary do rehabilitacji to przede wszystkim osiedla i zespoły mieszkaniowe zrealizowane w technologii prefabrykowanej w II. połowie ubiegłego stulecia (XII. Rubinkowo i XV. Na Skarpie) oraz zespoły zabudowy położone w rejonie ulic (w granicach jednostek planistycznych):

- Szosy Okrężnej, J. Gagarina, M. Reja i W. Broniewskiego (V. Bydgoskie Przedmieście),
- gen. J. Bema, J. Kraszewskiego i Al. 700-lecia (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- Mohna, Harcerskiej, Legionów i Długiej (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- H. Kołtątaja i Legionów (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- J. Lelewela, J. Wybickiego i Żelaznej (VII. Chełmińskie Przedmieście),
- Świetopełka, M. Szczanieckiego, T. Kościuszki i Grudziądzkiej (IX. Mokre Przedmieście),
- Bażyńskich, Wojska Polskiego, S. Batorego i B. Chrobrego (IX. Mokre Przedmieście),
- Łódzkiej i Strzałowej (XIX. Stawki).

Do rehabilitacji zalicza się również zespół domów jednorodzinnych w rejonie ulic:

- Mazowieckiej, S. Batorego i Pod Dębową Górą (IX. Mokre Przedmieście),
- Ukośnej i Zakątek (XI. Grębocin przy lesie),
- Pancernych i Chrzanowskiego (XI. Grębocin przy lesie).



### 5.17.3 Obszary rekultywacji lub remediacji

Ustawa prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 t.j.) definiuje remediację jako „poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu”.

Zanieczyszczenie powierzchni ziemi ocenia się na podstawie przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi. W zależności od okoliczności w jakich doszło do zanieczyszczenia (rok/okres wystąpienia, sprawca znany lub nieznan) teren kwalifikowany jest jako teren historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi albo jako teren, na którym wystąpiła szkoda w środowisku.

Ustawa Prawo Ochrony Środowiska definiuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi jako „zanieczyszczenie powierzchni ziemi, które zaistniało przed dniem 30 kwietnia 2007 r. lub wynika z działalności, która została zakończona przed dniem 30 kwietnia 2007 r.; rozumie się przez to także szkodę w środowisku w powierzchni ziemi, która została spowodowana przez emisję lub zdarzenie, od którego upłynęło więcej niż 30 lat”.

Szkoda w środowisku zgodnie z ww. ustawą zrefowano jako „negatywną, mierzalną zmianę stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, ocenioną w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska: w gatunkach chronionych lub chronionych siedliskach przyrodniczych (...), w wodach (...), w powierzchni ziemi, przez co rozumie się zanieczyszczenie gleby lub ziemi, w tym w szczególności zanieczyszczenie mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi”. A zatem nie wszystkie tereny, na których wystąpiła szkoda w środowisku, będą wymagać remediacji.

Na terenie miasta zarejestrowano 5 historycznych zanieczyszczeń oraz 3 szkody w środowisku. Większość terenów przeszła działania mediacyjne. 2 tereny o łącznej powierzchni ok. 4 ha wymagają remediacji, w rejonie:

- ul. Szosa Lubicka (Polska Spółka Gazownictwa) w granicach jednostki VIII. Jakubskie Przedmieście (planowany termin zakończenia remediacji 07.2025 r.),
- ul. Kanałowej („Nomet”) w granicach jednostki IX. Mokre Przedmieście (planowany termin zakończenia remediacji 12.2025 r.).

### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

*W planie ogólnym miasta Torunia wskazano obszary do przekształceń wyznaczając przede wszystkim strefy planistyczne - wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z określeniem wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy, zapewniających racjonalne i optymalne wykorzystanie terenów. Określono również strefy o innych funkcjach: handlu wielkopowierzchniowego (z dopuszczeniem usług), infrastruktury oraz zieleni i rekreacji z dopuszczonymi usługami (Winnica).*

*Obszary do rehabilitacji uwzględniono w planie ogólnym miasta Torunia wyznaczenie*



*odpowiadającym terenom istniejących osiedli mieszkaniowych. Wskaźniki określone w planie, dostosowano do warunków lokalnych z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego.*

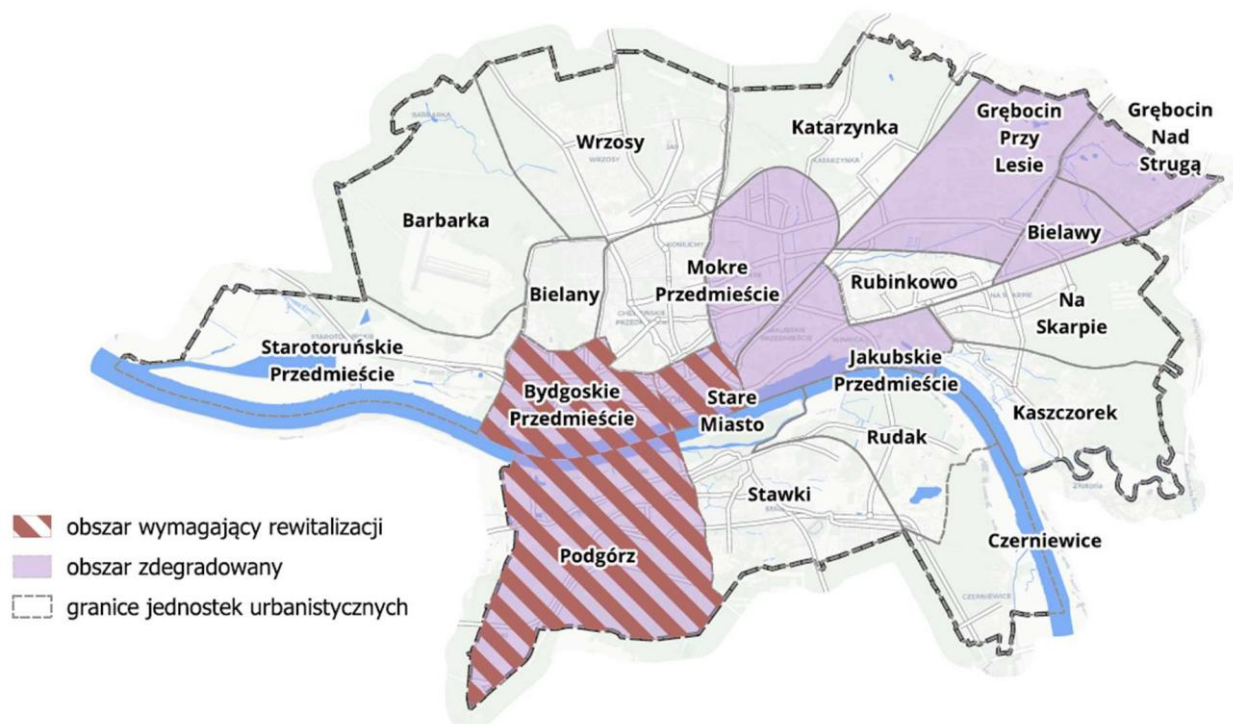
*W przypadku istniejącego osiedla domów jednorodzinnych w rejonie ulic: Mazowieckiej, S. Batorego i Pod Dębową Górą wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem funkcji jednorodzinnej).*

*Obszary rekultywacji lub remediacji w tym dwa tereny, na których w 2025 r. przewidziano zakończenie działań remediacyjnych, objęto strefami planistycznymi zapewniającymi prowadzenie dotyczącej działalności: wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną i gospodarczą.*

## 5.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. o ustawy ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania związane z występowaniem obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami (...), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych (w tym przekroczenia standardów jakości środowiska), przestrzenno-funkcjonalnych (w tym niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru) i technicznych (art. 9 Ustawy o rewitalizacji (Dz.U.2024.278 t.j.).



Ryc. 38. Obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji w Toruniu



Obszar zdegradowany na terenie miasta Torunia został wyznaczony uchwałą nr 1065/23 Rady Miasta Torunia z dnia 20 kwietnia 2023 r, zgodnie z którą obejmuje on następujące jednostki urbanistyczne: Stare Miasto, Bydgoskie Przedmieście, Podgórz, Jakubskie Przedmieście, Mokre Przedmieście oraz Bielawy i Grębocin.

- Na Starym Mieście dominują problemy społeczne, ale widoczne są także braki w sferze technicznej i środowiskowej, a także w niewielkim stopniu w sferze przestrzenno-funkcjonalnej.
- Na Bydgoskim Przedmieściu stwierdzono problemy zwłaszcza w sferze środowiskowej, a także w sferze technicznej, przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej.
- Na Podgórzu występują problemy zarówno w sferze gospodarczej, jak i środowiskowej.
- Na Jakubskim Przedmieściu widoczne są niedostatki głównie w sferze środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej.
- Na Mokrym Przedmieściu obserwuje się problemy zwłaszcza w sferze przestrzenno-funkcjonalnej oraz pomniejsze w sferze środowiskowej i gospodarczej.
- Bielawy i Grębocin to obszary z problemami w sferze przestrzenno-funkcjonalnej oraz, w niewielkim stopniu, w sferze środowiskowej i technicznej.

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji (Dz.U.2024.278 t.j.) „Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.”

Wspomnianą uchwałą nr 1065/23 Rady Miasta Torunia, wyznaczony został obszar rewitalizacji obejmujący jednostki: Stare Miasto, Podgórz i Bydgoskie Przedmieście.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji**

*W planie ogólnym miasta Torunia uwzględniono obszary zdegradowane i rewitalizacji, poprzez wyznaczenie stref planistycznych odpowiadających istniejącej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Są to przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługi oraz zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (Bielawy), usługowe i gospodarcze (Grębocin i pn. część Mokrego Przedmieścia).*

*Na Jakubskim i Mokrym Przedmieściu oraz Podgórzu tereny nieużytkowane i poprzemysłowe oraz przewidywanych zmian funkcjonalnych zostały wydzielone pod strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w rejonie: ul. Sowińskiego i Fortu Jakuba, ul. Żółkiewskiego, ul. Łokietka, ul. Batorego, ul. Dworcowej, ul. Pod Dębową Górą i Poznańską).*

## **5.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

- nie dotyczy



## 5.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne



Ryc. 39. Grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne w Toruniu

### 5.20.1 Grunty rolne

Grunty rolnymi, w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, są grunty określone w ewidencji gruntów jako m.in. użytki rolne, grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

W obszarze miasta Torunia użytki rolne zajmują ok. 17% powierzchni miasta (ok. 1890 ha), w tym grunty orne ok. 11%, łąki ok. 4% i pastwiska ok. 2% powierzchni miasta.

Grunty rolne stanowiące grunty orne klas I – III zajmują powierzchnię ok. 80 ha, łąki klas I -III - ok. 150 ha, pastwiska klas I – III ok. - 13 ha.

Najwięcej użytków rolnych, w tym gruntów ornych klas I-III oraz łąk klas I-III występuje w zachodniej części miasta w rejonie rzeki Wisły (Starotoruńskie Przedmieście), większość pastwisk wysokich klas bonitacyjnych występuje w południowo-wschodniej części miasta (w Czerniewicach).

### 5.20.2 Grunty leśne

Lasy definiowane jako grunty leśne zajmują ok. 26% (ok. 3050 ha) powierzchni miasta Torunia.

W większości występują na obrzeżach miasta i rozprzestrzeniają się poza jego granice, będąc częścią dużych pozamiejskich kompleksów leśnych (w obrębie Puszczy Toruńsko-Bydgoskiej)

Większość gruntów leśnych położonych w obszarze miasta Torunia to: lasy Skarbu Państwa (ok. 2225 ha), lasy gminne (ok. 520 ha) i lasy osób fizycznych (ok. 230 ha). Pozostałe lasy należą do innych podmiotów (m.in. spółdzielni, spółek prawa handlowego, kościołów i związków wyznaniowych) lub są w użytkowaniu wieczystym przez różne podmioty.



Lasy będące własnością Skarbu Państwa położone są w obszarze trzech nadleśnictw: Dobrzejewice (ok. 395 ha), Gniewkowo (400 ha) i Toruń (1430 ha).

Wg planów urządzenia lasów państwowych ok. 92% stanowią lasy ochronne w rozumieniu ustawy o lasach, przy czym ok. 1350 ha uznano za lasy ochronne z uwagi na położenie w granicach miasta liczącego ponad 50 tys. mieszkańców, ok. 400 ha - ze względu na ich funkcję ochronną względem gleb i powstrzymywanie osuwania mas ziemnych, ok. 260 ha z racji trwałego uszkodzenia na skutek działalności przemysłu, a ok. 52 ha - ponieważ chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni. Wśród typów siedliskowych lasów państwowych dominuje bór świeży, który zajmuje powierzchnię ok. 12000, gdzie dominują drzewostany sosnowe.

Lasy komunalne tworzą niewielkie oderwane kompleksy leśne rozproszone w tkance miejskiej bądź przylegające do większych kompleksów lasów państwowych, pełniąc często funkcję miejskich parków leśnych. Lasy miejskie zajmują powierzchnię ok. 440 ha. W uproszczonym planie urządzenia lasów na lata 2016 - 2025 większość z nich została uznana za ochronne. Lasy miejskie porastają głównie siedliska boru świeżego (ok. 200 ha) i boru mieszanego świeżego (ok. 130 ha).

Lasy niepaństwowe stanowią głównie własność osób fizycznych (w większości) i spółek, a gospodarowanie nimi ujęte jest w uproszczonym planie urządzenia lasu.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych**

*Formułując ustalenia planu ogólnego przyjęto generalną zasadę, zgodnie z którą grunty rolne stanowiące użytki wyższych klas oraz grunty leśne zostały włączone do strefy otwartej. Wyjątek od ww. reguły dotyczy terenów, które zostały przeznaczone na cele inwestycyjne w planach miejscowych i dla których uzyskano zgody na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze i nieleśne, oraz dla terenów, dla których zaplanowane zostały kluczowe inwestycje celu publicznego i nie ma możliwości ich lokalizacji na innych gruntach, np. rozbudowa Szpitala Dziecięcego.*

*W jednostce I. Starotoruńskie Przedmieście wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną w której granicach znajduje się użytek rolny klasy III. Uwzględniono w ten sposób możliwość kontynuacji istniejącej enklawy domów jednorodzinnych na pograniczu miasta i sąsiedniej wsi.*

*Brano przy tym pod uwagę Uprozczone plany urządzenia lasów sporządzane dla gruntów leśnych na terenie miasta oraz ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

## **5.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

- nie dotyczy

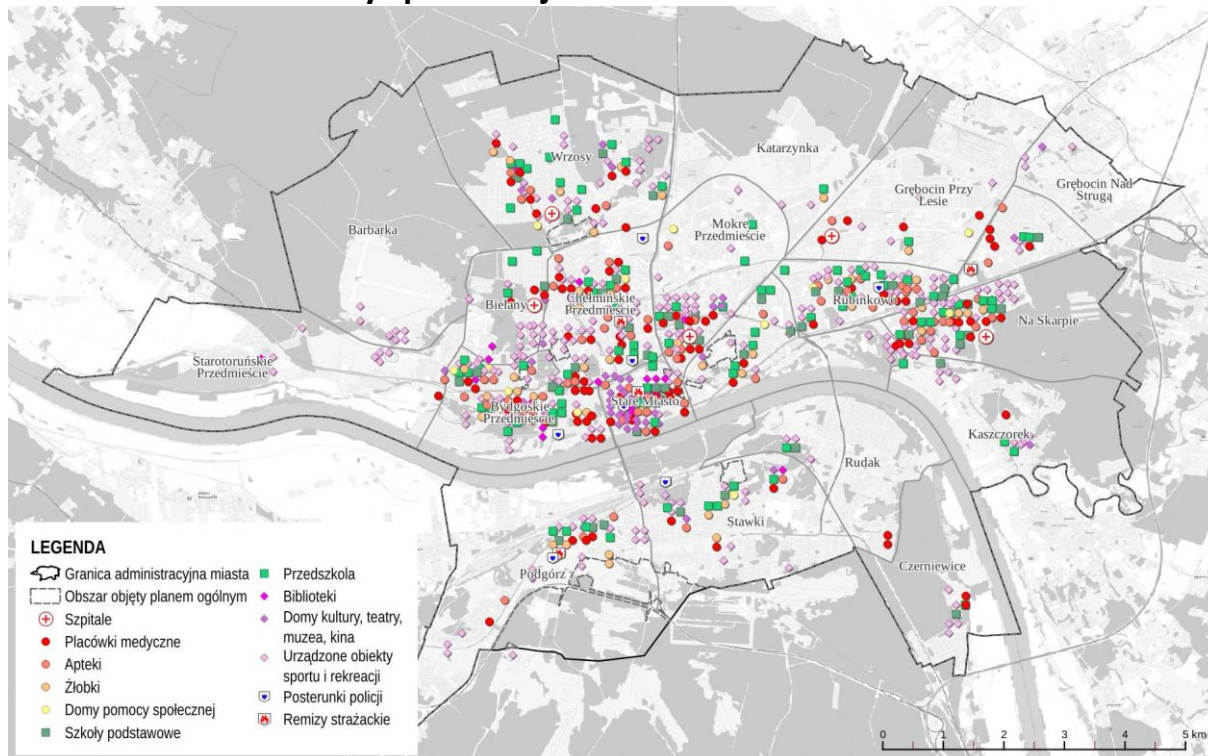
## **5.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

- nie dotyczy



## 5.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

### 5.23.1 Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej



Ryc. 40. Obiekty infrastruktury społecznej w Toruniu

Zgodnie z art. 13f ust. 6 pkt 3 ustawy do obiektów infrastruktury społecznej zaliczono przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy opieki społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki oraz posterunki policji i jednostek ochrony przeciwpożarnej.

Spośród kompleksowo przedstawionych na mapie obiektów, opisano wybrane elementy infrastruktury społecznej.

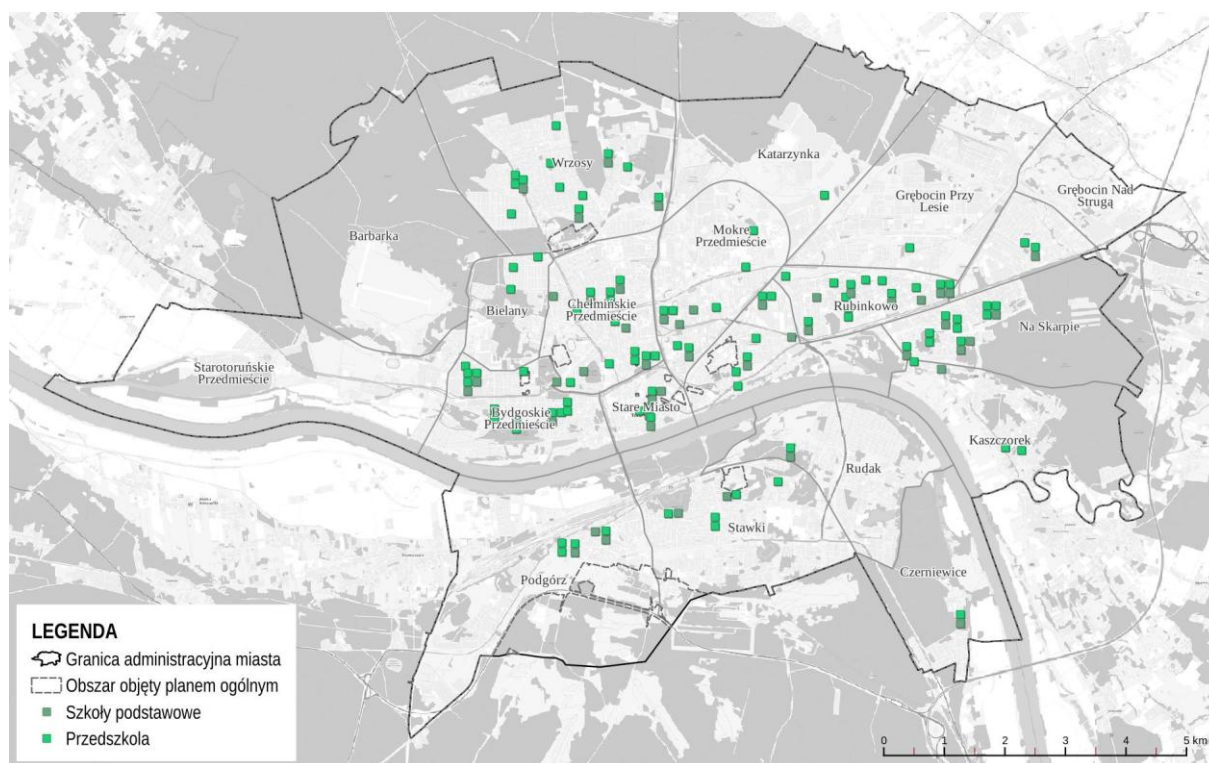
#### 5.23.1.1. Szkoły i przedszkola

Na terenie gminy dostęp do edukacji jest zapewniony na poziomie przedszkolnym, podstawowym i ponadpodstawowym. W okresie 2023/2024 na terenie miasta funkcjonowało:

- 61 przedszkoli (w tym 46 przedszkoli, 2 oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych, 13 punktów przedszkolnych)
- publicznych szkół podstawowych administrowanych przez gminę oraz 16 publicznych szkół podstawowych, nie będących podmiotami gminnymi,
- 23 szkoły ponadpodstawowe oraz 4 szkoły specjalne, 4 szkoły artystyczne i 2 szkoły dla dorosłych.



Ponadto w obowiązujących i sporządzanych projektach planów miejscowych zabezpieczono rezerwy pod nowe szkoły podstawowe.



Ryc. 41. Obiekty oświaty w Toruniu

### 5.23.1.2. Ochrona zdrowia

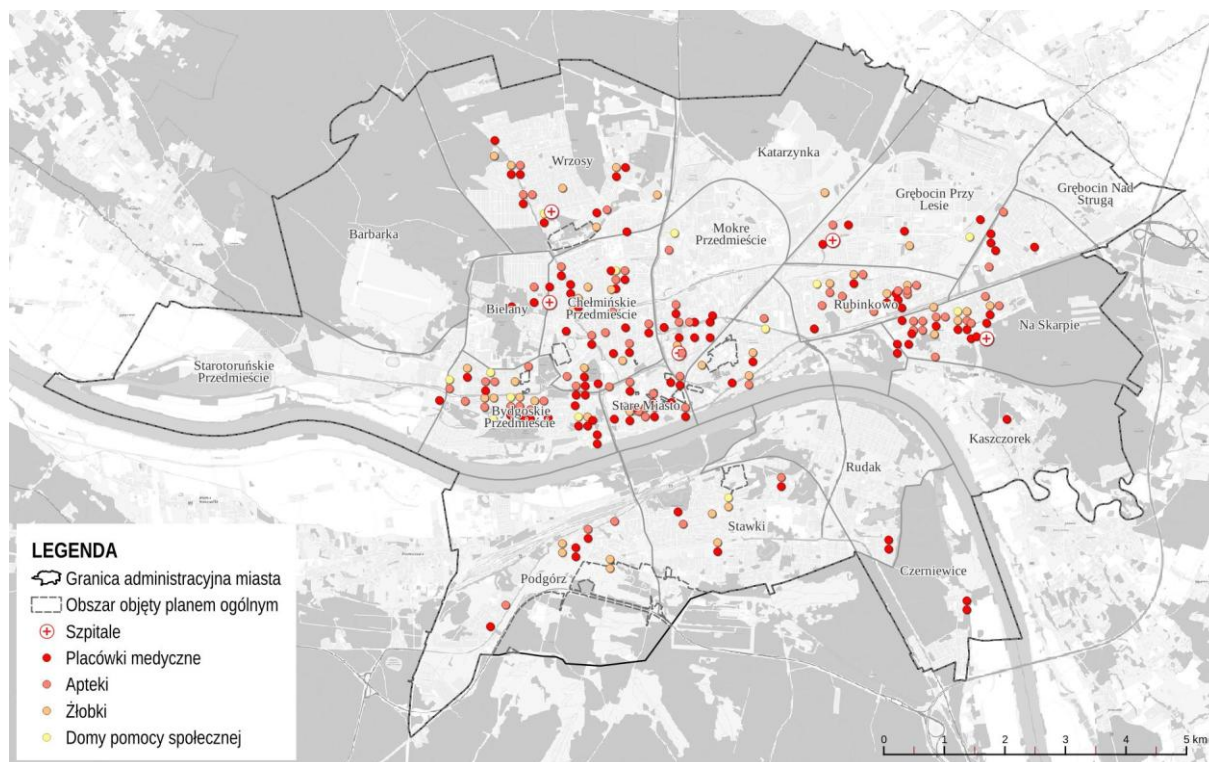
W Toruniu funkcjonują trzy główne szpitale, które zapewniają mieszkańcom kompleksową opiekę zdrowotną:

- Wojewódzki Szpital Zespolony – Szpital Specjalistyczny dla Dzieci i Dorosłych (ul. Konstytucji 3 Maja 42) – placówka oferuje szeroki zakres usług, m.in. badania diagnostyczne, leczenie stomatologiczne, poradnie specjalistyczne oraz całodobową opiekę szpitalną,
- Specjalistyczny Szpital Miejski im. Mikołaja Kopernika (ul. Stefana Batorego 17/19) – świadczy usługi diagnostyczne, prowadzi poradnie specjalistyczne, a także zapewnia całodobową opiekę szpitalną,
- Wojewódzki Szpital Zespolony im. L. Rydygiera (ul. św. Józefa 53–59) – oprócz diagnostyki i leczenia oferuje także usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej (POZ), opiekę w warunkach domowych oraz szeroką sieć poradni specjalistycznych,
- Szpital i Przychodnia Specjalistyczna MATOPAT,
- Szpital LUX MED. Toruń.

Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy im. Ks. J. Popiełuszki zapewnia opiekę chorym z ograniczoną zdolnością do samodzielnego poruszania się, którzy nie kwalifikują się do leczenia szpitalnego i aktywnej rehabilitacji, ale wymagają stałej, profesjonalnej pielęgnacji oraz leczenia. Placówka świadczy usługi o profilu pielęgnacyjno-opiekuńczym, opiekuńczo-leczniczym i psychogeriatrycznym w trybie opieki dziennej oraz całodobowej.



Dodatkowo, w Toruniu działa ponad 500 placówek medycznych i aptek, obejmujących przychodnie lekarskie, gabinety stomatologiczne oraz gabinety specjalistyczne.



Ryc. 42. Obiekty ochrony zdrowia w Toruniu

### Żłobki

Na terenie miasta w 2023/2024 r. funkcjonowało łącznie 46 placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, zapewniając łącznie 2012 miejsc, tj.: 4 żłobki miejskie (518 miejsc), 38 żłobków niepublicznych (1456 miejsc), 2 kluby dziecięce (25 miejsc), 2 dziennych opiekunów (13 miejsc).

### Domy opieki społecznej

W przypadku braku możliwości zapewnienia osobom starszym i z niepełnosprawnością wsparcia w ich miejscu zamieszkania całodobową opiekę zapewnia się w domach pomocy społecznej – placówkach całodobowych i dziennego pobytu:

- Dom Pomocy Społecznej im. dr. Leona Szumana przy ul. Szosa Chełmińska 220, dysponujący łącznie 174 miejscami, w tym: 75 miejscami dla osób w podeszłym wieku i 99 miejscami dla osób przewlekle somatycznie chorych – prowadzony przez GMT,
- Dom Pomocy Społecznej dla osób dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie przy ul. Rydygiera 23, dysponujący 35 miejscami – prowadzony przez organizację pozarządową,
- 2 rodzinne domy pomocy społecznej zlokalizowane na terenie gminy Lubicz: w Jedwabnem (8 miejsc) i w Złotorii (8 miejsc) – prowadzone przez osoby fizyczne,
- 22 miejsca całodobowego, okresowego pobytu w ośrodku wsparcia, dziennym domu pomocy społecznej – prowadzonym przez podmiot działający w obszarze pożytku publicznego,



- 6 środowiskowych domów samopomocy dla 188 osób z zaburzeniami psychicznymi – prowadzonych przez organizacje pozarządowe,
- mieszkanie wspomagane dla 7 osób z zaburzeniami psychicznymi – prowadzone przez organizację pozarządową; 11 mieszkań wspomaganych dla 18 seniorów – prowadzonych przez MOPR,
- 3 warsztaty terapii zajęciowej dla 125 osób – prowadzone przez podmioty niepubliczne.

Dodatkowo na terenie miasta działają 3 niepubliczne domy opieki społecznej. Zlokalizowane są przy: ul. Szosa Okrężna, Chopina i Rydygiera (prowadzący Fundacja Brata Alberta).

### **5.23.1.3. Kultura**

Zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie kultury zajmują instytucje, dla których organizatorem jest Gmina Miasta Toruń oraz inne podmioty w Marszałek Województwa.

Do najważniejszych instytucji zalicza się: Muzeum Okręgowe, Muzeum Etnograficzne, Muzeum Toruńskiego Piernika, Muzeum Twierdzy Toruń, Teatr im. W. Horzycy, Teatr Baj Pomorski, Teatr Muzyczny, Toruńska Orkiestra Symfoniczna, Centrum Sztuki Współczesnej Znaki Czasu, Centrum Kultury Dwór Artusa, Toruńska Agenda Kulturalna, Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy, Centrum Kulturalno-Kongresowe Jordanki, Akademickie Centrum Kultury i Sztuki Odnowa i Europejskie Centrum Filmowe CAMERIMAGE.

Na terenie miasta działa 6 kin, w tym 2 sieci Cinema City oraz 2 obiekty przy instytucjach kultury Centrum Sztuki Współczesnej Znaki Czasu i Akademickim Centrum Kultury i Sztuki Odnowa.

Istotną rolę na mapie kulturalnej miasta zajmują: Biblioteka Pedagogiczna im. gen. bryg. prof. Elżbiety Zawadzkiej, Biblioteka Uniwersytecka i Książnica Kopernikańska.

Domy kultury zapewniają różnorodne formy aktywności kulturalnej dla mieszkańców miasta. Należą do nich Młodzieżowy Dom Kultury, Wojewódzki Ośrodek Animacji Kultury WOAK, Kombinat Kultury i dwie filie Domu Muz, Galeria i Ośrodek Plastycznej Twórczości Dziecka, Ognisko Pracy Pozaszkolnej - Dom Harcerza oraz Kamienica Inicjatyw i Kulturalny Hub Bydgoskiego Przedmieścia.

### **5.23.1.4. Sport**

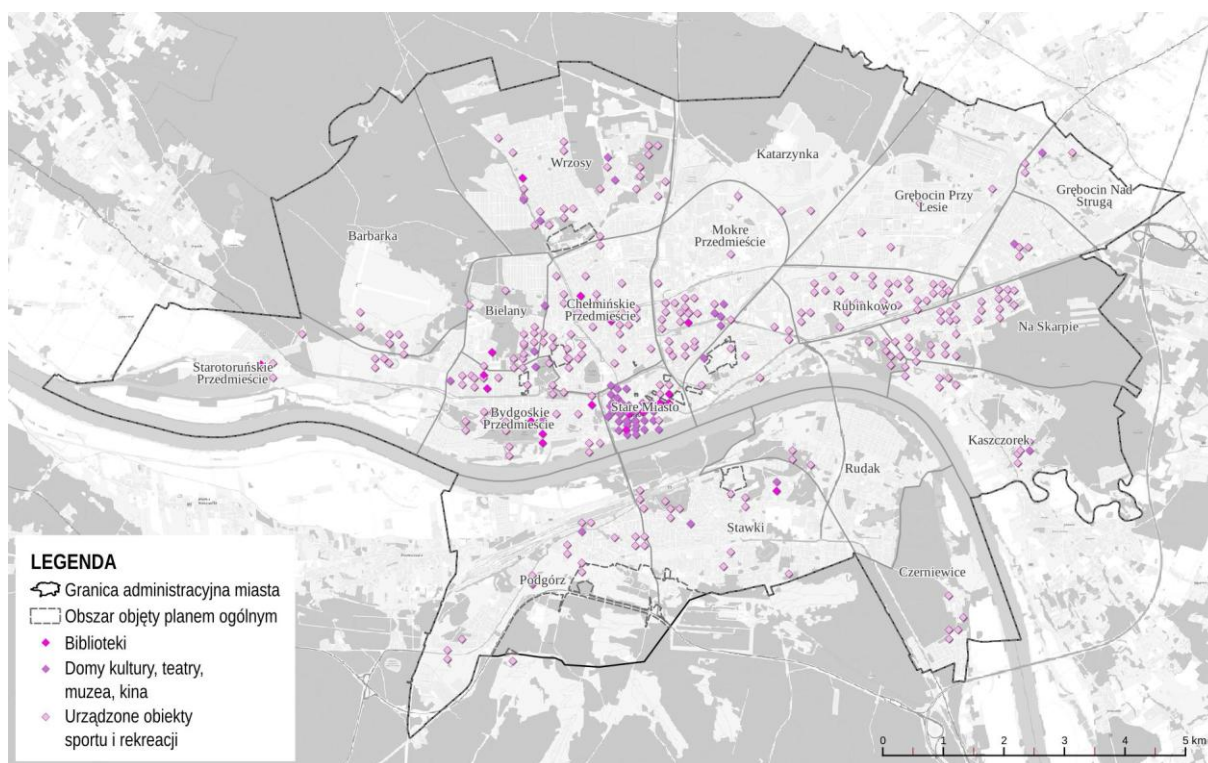
Toruń dysponuje wieloma nowoczesnymi obiektami sportowymi, takimi jak: Motoarena, Arena Toruń, stadion lekkoatletyczny, liczne hale sportowe, boiska wielofunkcyjne, baseny oraz ścieżki rekreacyjne. Torunianie mogą ćwiczyć w ponad 100 plenerowych miejscach z urządzeniami aktywnego wypoczynku

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji zarządza 81 obiektami sportowo-rekreacyjnymi, w tym m.in. lodowiskiem Tor-Tor i lodowiskami sezonowymi, stadionem żużlowym Motoarena, mini Aquaparkiem i basenami letnimi, halą sportową Olimpijczyk, halami tenisowymi, piłkarsko lekkoatletycznym Stadionem Miejskim, 23 ogólnodostępnymi boiskami, 8 kompleksami sportowymi typu orlik, skateparkami, Przystanią Toruń oraz pływalnią Aqua Toruń przy ul. Bażyńskich.

Toruńska Infrastruktura Sportowa Sp. z o. o. jest zarządcą hali sportowo-widowiskowej Arena Toruń oraz Międzynarodowego Centrum Spotkań Młodzieży. Hala jest miejscem treningów lokalnych drużyn i sportowców lekkoatletycznych. Stałymi rezydentami są: Twarde Pierniki, Miejski Klub Lekkoatletyczny



Toruń, Miejski Międzyszkolny Klub Sportowy Katarzynki, Klub Karate Tradycyjnego Kumade, Klub Wysokogórski, Stowarzyszenie Hokey Klub Pomorzanie.



Ryc. 43. Obiekty kultury w Toruniu

#### 5.23.1.5. Policja i służby porządkowe

Na terenie Torunia działa kilka komisariatów policji, rozmieszczonych w różnych częściach miasta, co zapewnia szybką reakcję funkcjonariuszy na potrzeby mieszkańców. Z uwagi na położenie miasta nad Wisłą, funkcjonuje tu także specjalistyczna jednostka – Prewencja na Wodach i Terenach Przybrzeżnych. O bezpieczeństwo w rejonie linii kolejowych dba natomiast Straż Ochrony Kolei, monitorująca szlaki transportowe przebiegające przez miasto.

Ważnym elementem systemu bezpieczeństwa jest również Straż Miejska w Toruniu. Jej funkcjonariusze dbają o porządek publiczny, wspierają zabezpieczenie imprez masowych i innych wydarzeń kulturalnych czy sportowych, a także prowadzą działania edukacyjne – m.in. kursy i zajęcia mające na celu poprawę bezpieczeństwa mieszkańców.

#### 5.23.1.6. Przystanki publicznego transportu zbiorowego

Komunikacja miejska w Toruniu opiera się na dwóch głównych formach transportu: autobusowej i tramwajowej. Sieć przystanków obejmuje całe miasto, zapewniając dogodny dostęp do transportu publicznego dla mieszkańców wszystkich dzielnic.

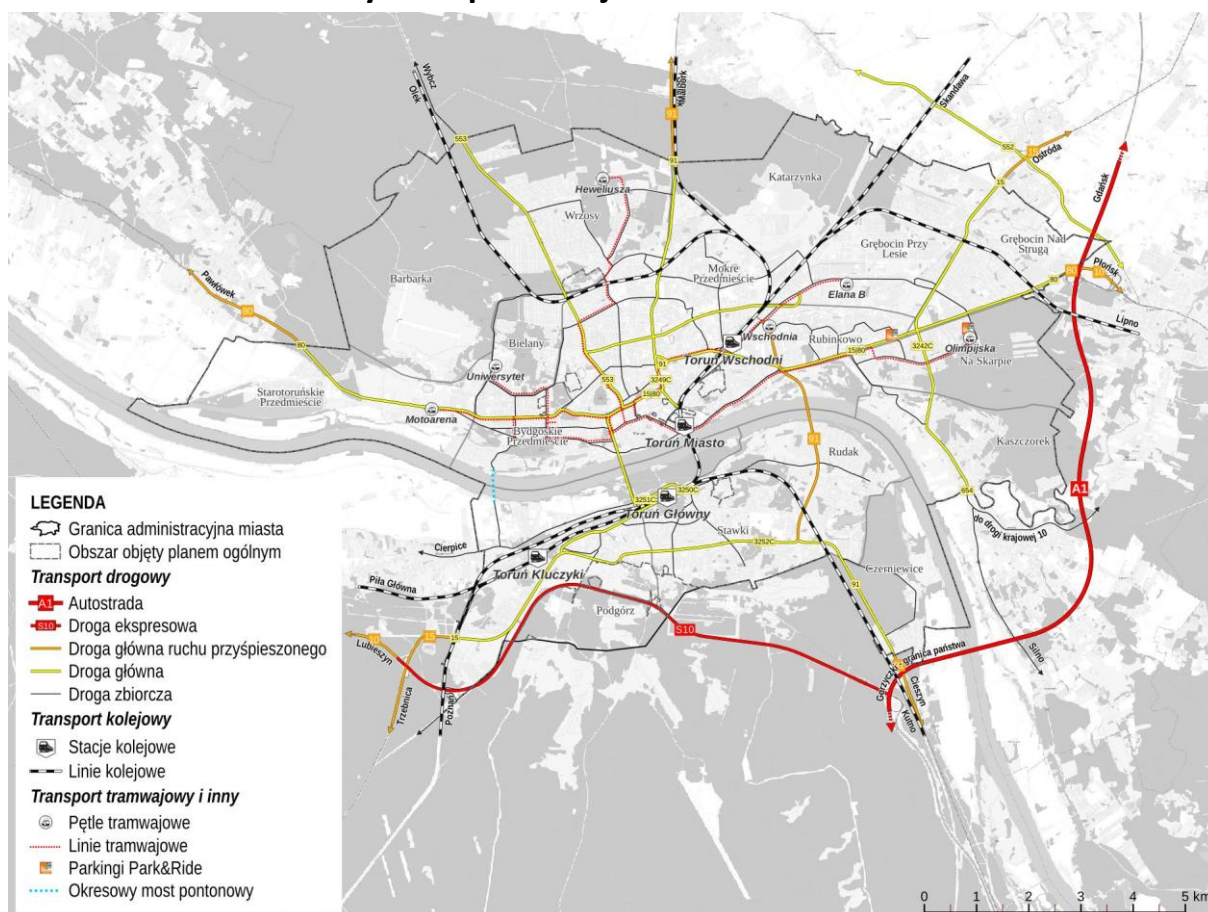
### Sposób uwzględnienia uwarunkowań z zakresu rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej

*Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały uwzględnione w Planie ogólnym miasta Torunia w przede wszystkim w strefach planistycznych: usługowych wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową i handlu wielkopowierzchniowego.*



Również w wybranych strefach zieleni i rekreacji dopuszczono usługi obejmujące infrastrukturę społeczną: sport i rekreację, kulturę i rozrywkę, naukę, zdrowie i opiekę społeczną. Strefy takie obejmują m.in. kompleks szkół ponadpodstawowych w rejonie ul. św. Józefa i ul. Grunwaldzkiej, Muzeum Etnograficzne i kompleksy sportowe przy ul. Przy Skarpie i przy ul. Szosa Chełmińska. Lokalne centra usługowo – handlowe funkcjonujące na osiedlach mieszkaniowych stanowiących układy urbanistyczne (m.in. Rubinkowo i Skarpa), objęto strefami usługowymi. Działają tam obiekty infrastruktury społecznej związane z usługami usług kultury, ochrony zdrowia i sportu. Przykładami planowanych obiektów infrastruktury społeczne uwzględnionymi w Planie ogólnym miasta Torunia są: szkoła podstawowa na Glinkach w strefie usługowej i rozbudowa Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego w rejonie ul. Konstytucji 3 Maja i ul. Ligii Polskiej w strefie zieleni i rekreacji.

### 5.23.2 Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej



Ryc. 44. Podstawowy układ komunikacyjny Torunia

#### 5.23.2.1. Transport drogowy

Na układ drogowy miasta składa się ok. 150 km dróg o klasach drogi: autostrada, ekspresowa, główna ruchu przyspieszonego, główna, zbiorcza z czego zdecydowana większość to drogi powiatowe, a dalej krajowe, wojewódzkie i gminne. Nieuwzględniane w ustaleniach planu ogólnego drogi o niższej klasie



tj. drogi lokalne i dojazdowe mają łączną długość ok 320km które w zdecydowanej większości są drogami gminnymi.

Toruń znajduje się w węźle ważnych tras krajowych i regionalnych, które zapewniają dogodne połączenia z innymi ośrodkami województwa kujawsko-pomorskiego i kraju:

- **Autostrada A1** - fragment przebiega przez wschodnią część Torunia. Choć długość odcinka na terenie miasta to jedynie 0,5 km, to dwa pobliskie węzły - Lubicz oraz z drogą ekspresową S10 - zapewniają bardzo dobrą dostępność komunikacyjną. A1 łączy m.in. Trójmiasto, Toruń, Łódź i Górny Śląsk.
- **Droga ekspresowa S10** - pełni funkcję południowej obwodnicy Torunia i umożliwia szybki przejazd między węzłami Toruń Południe i Toruń Zachód. W granicach miasta jej długość wynosi 4,2 km.
- **Droga krajowa nr 15** - kluczowa arteria miejska, stanowiąca północną obwodnicę Śródmieścia. Przebiega przez miasto z zachodu na wschód, w tym przez most drogowy im. Piłsudskiego. Jej długość w granicach miasta to 17,3 km, w tym ponad 7 km wspólnie z DK80.
- **Droga krajowa nr 80** - łącznik między Bydgoszczą a A1 w okolicach Torunia, pełniący ważną funkcję w osi zachód-wschód. W Toruniu przebiega przez liczne ulice miejskie, długość odcinka to niemal 16,9 km (część wspólna z DK15: 7,4 km).
- **Droga krajowa nr 91** - przebiega z północy na południe, łącząc m.in. Gdańsk, Toruń i Łódź. W Toruniu prowadzi przez drugi most drogowy (im. gen. Elżbiety Zawackiej) i główne ulice południowej części miasta. Całkowita długość w granicach miasta to 13,6 km.

Na terenie miasta przebiega sześć dróg wojewódzkich:

- **DW 257** - 3,2 km, prowadzi przez promową przeprawę przez Wisłę, łącząc Szosę Bydgoską z ul. Wiejską na lewym brzegu rzeki,
- **DW 273** - 3,2 km, łączy Toruń z powiatem toruńskim przez ul. Nieszawską,
- **DW 553** - 6,5 km, biegnie przez Szosę Toruńską i Szosę Chełmińską, stanowiąc ważną trasę wyjazdową w kierunku północno-wschodnim,
- **DW 585** - 2 km, droga lokalna w południowej części miasta, łącząca ulice Łódzką, Podgóorską i Dybowską,
- **DW 654** - 3,4 km, łączy miasto z Silnem, prowadząc przez ul. Turystyczną i Ligi Polskiej,
- **DW 000** - 7,9 km Trasa Prezydenta Władysława Raczkiewicza.

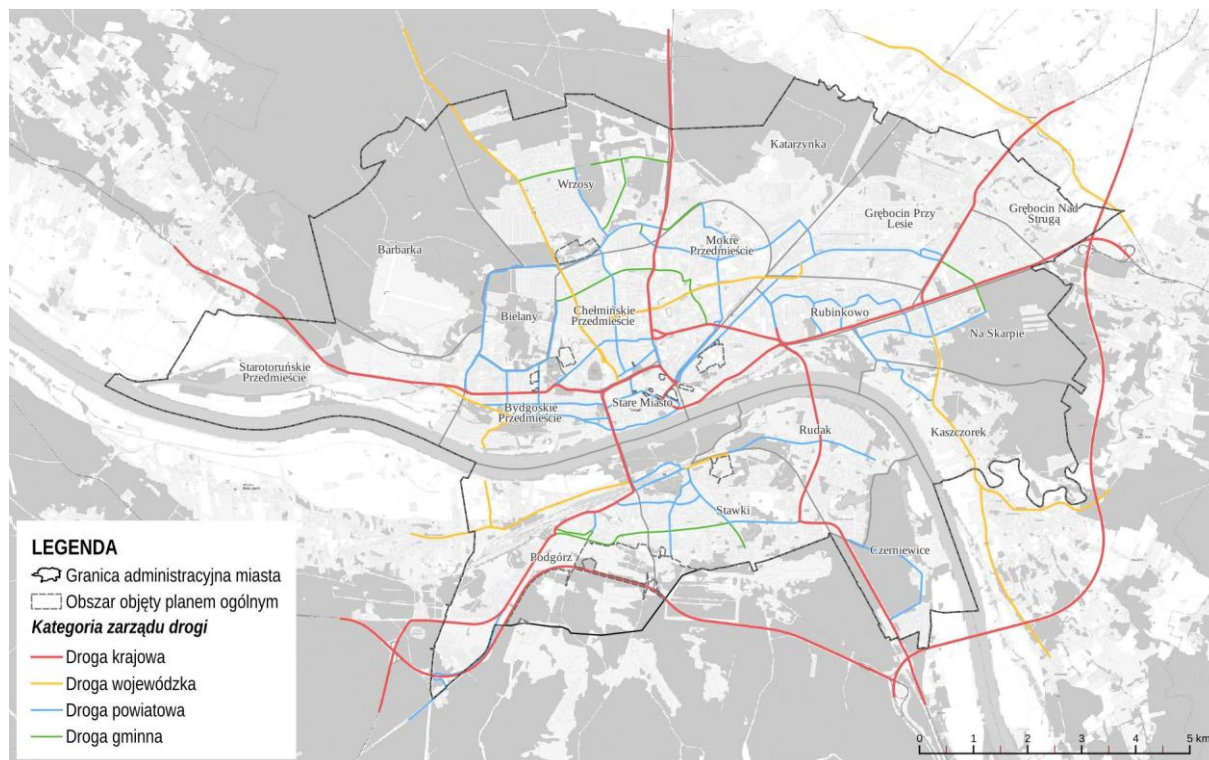
Główny układ komunikacyjny (drogi o długości ok. 150 km) obejmuje odcinki: autostrady – 0,5 km, drogi ekspresowej – 5 km, dróg głównych ruchu przyspieszonego – 5km, dróg głównych – 20 km, dróg zbiorczych – 80 km.

Układ komunikacyjny wg kategorii zarządzania jest podzielony na kategorie dróg: krajowych – 45 km, wojewódzkich – 20 km, powiatowych – 65 km i gminnych – 15 km

W sieci dróg miejskich wyróżnia się trzy podstawowe elementy: główny układ drogowy, pozostałe drogi układu drogowego oraz drogi osiedlowe. Największy wpływ na jakość poruszania się po mieście główny układ drogowy, który obsługuje największą część ruchu pojazdów, w tym także ruch tranzytowy.



## Sieć drogowa



Ryc. 45. Kategorie dróg w Toruniu

Najważniejsze trasy tego układu to:

- nowy most drogowy przez Wisłę w Toruniu wraz z Trasą Wschodnią i nowym przebiegiem przez miasto drogi krajowej nr 91 (dawna DK nr 1) oraz przebudową ul. Łódzkiej
- Trasa Średnicowa Północna, wytyczona od ul. Olsztyńskiej przecina Wschodnią, Grudziądzką, Chelmińską, Okrężną do Szosy Bydgoskiej
- Trasa Staromostowa, wytyczona od ul. gen. W. Andersa (małej obwodnicy południowej miasta), plac Armii Krajowej, most im. Józefa Piłsudskiego, plac Rapackiego, plac Niepodległości, do ul. Szosa Chelmińska i dalej przecina Trasę Średnicową Północną, Polną i biegnie dalej aż do granic miasta.
- ul. Łódzką i ul. gen. Andersa (mała obwodnica południowa miasta) do ul. Poznańskiej wraz z fragmentem okalającej Toruń od południa drogi ekspresowej S-10.

Istotną zmianę w miejskim systemie drogowym wniosą projektowane węzły rozbudowywanej drogi ekspresowej S-10 – Toruń Południe do ul. Łódzkiej i Toruń Podgórz do ul. gen. Andersa.

Wśród innych dróg głównego układu drogowego miasta należy wskazać także: Szosę Lubicką - łączącą miasto z toruńskim węzłem autostrady A1; ul. Olsztyńską; ul. Skłodowskiej-Curie; ul. Żółkiewskiego i Kościuszki; ul. Grudziądzką; plac bpa Chrapka; ul. Chelmińską; ul. Kraszewskiego – plac Hoffmanna – Broniewskiego; ul. Polną i Równinną; ul. Okrężną.



Zakończona rozbudowa ul. Szosa Okrężna na odcinku od ul. Łukasiewicza do Trasy Prezydenta Raczkiewicza stanowi również ważny element głównego układu drogowego.

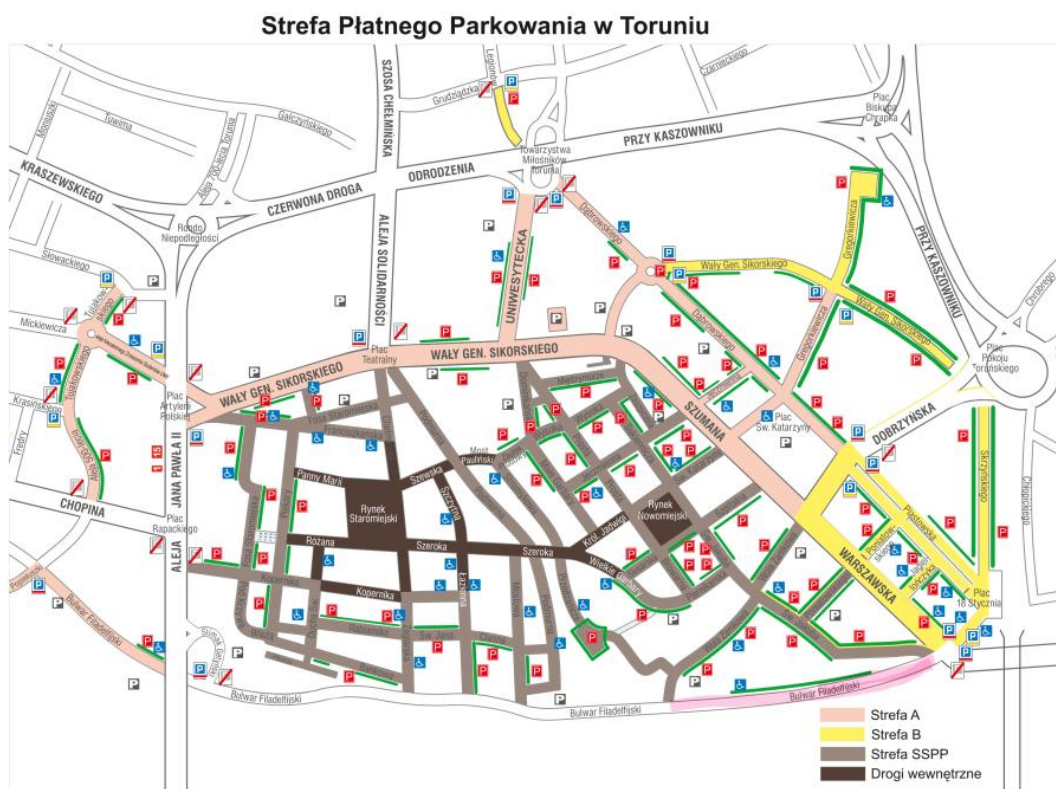
Robotami budowlanymi objęte są drogi kluczowe dla podstawowego układu drogowego: przebudowę drogi krajowej DK91 w rejonie skrzyżowania z ul. Strobanda i drogi wojewódzkiej DW553 od Pl. Niepodległości do ul. Dekerta” (odcinek trasy starostowej).

Do najistotniejszych zaplanowanych inwestycji związanych z budową nowych dróg i przebudową istniejących odcinków należą: przebudowa drogi krajowej DK 15 na odcinku od ul. Czekoladowej do granic miasta (wraz z wiaduktem nad linią kolejową), odcinek trasy średnicowej (na zachód od ul. Szosa Okrężna do nowej zajezdni tramwajowej) oraz węzły drogi ekspresowej S10 - Toruń Podgórz i Toruń Południe (poza granicami miasta).

### Strefy płatnego parkowania

W mieście obowiązuje 3 strefy płatnego parkowania zlokalizowane w centrum miasta, są to:

- Śródmiejska Strefa Płatnego Parkowania (ŚSPP)
- Strefa Płatnego Parkowania – A
- Strefa Płatnego Parkowania – B



Ryc. 46. Strefy płatnego parkowania w Toruniu

### 5.23.2.2. Transport rowerowy

Łączna długość tras rowerowych w Toruniu wynosi ok. 150 km. W każdym roku przybywa więcej tras rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Nowe odcinki powstają przy innych inwestycjach drogowych takich jak ostatnia budowa linii tramwajowej na osiedle Jar.

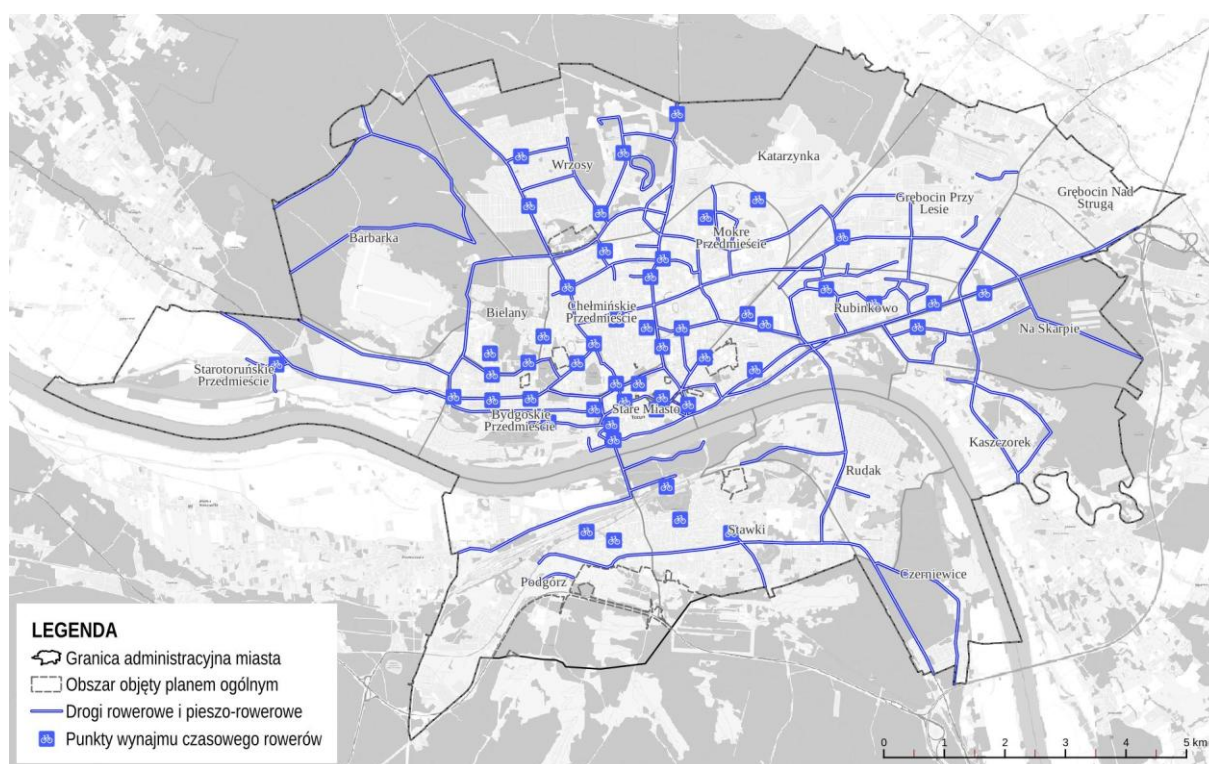


W systemie miejskim wyróżniono hierarchiczny typ dróg rowerowych:

- główne – dla ruchu międzydzielnicowego oraz wylotowego z miasta (rekreacyjne, turystyczne), które powinny być wydzielone i wysokim priorytecie przy przejazdach przez skrzyżowania,
- zbiorcze – dla ruchu w obrębie poszczególnych dzielnic, które zalecane są jako wydzielone.
- lokalne – dla ruchu lokalnego.

Warunki do ruchu rowerowego w Toruniu są sprzyjające. Miasto ma dość zwartą zabudowę, nie występują większe różnice wysokości, a odległość z poszczególnych osiedli do centrum wynosi średnio od 2 do 7 km.

Dodatkowym udogodnieniem transportu rowerowego jest możliwość wypożyczania rowerów funkcjonującego systemu Toruński Rower Miejski. System działa w oparciu o 70 stacji rozlokowanych na obszarze całego miasta i bazie 360 standardowych rowerów.



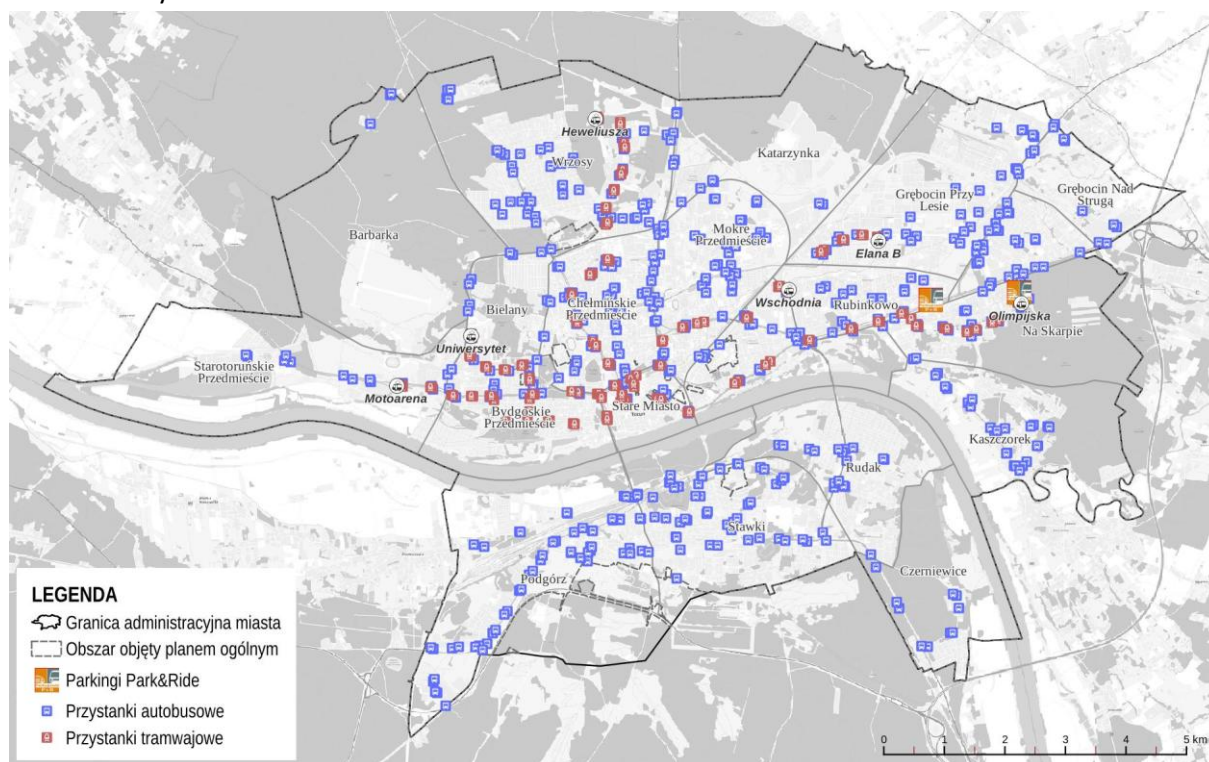
Ryc. 47. Transport rowerowy w Toruniu

### 5.23.2.3. Transport publiczny

Centralnymi punktami przesiadkowymi w ruchu miejskim są: Plac św. Katarzyny, Plac Teatralny/Aleja Solidarności (węzeł BiT-City II), Dworzec Główny PKP, Dworzec Wschodni i Rubinkowo P&R. Ich lokalizacja węzłowa umożliwia skokowe przełączanie między transportem kolejowym, tramwajowym



i autobusowym.



Ryc. 48. Transport publiczny w Toruniu

Większość mieszkańców ma dostęp do przystanku miejskich środków komunikacji publicznej w odległości 300 – 500 m.

### Autobusy

Sieć autobusowa obejmuje 44 linie dzienne i 3 nocne. Prawobrzeżną i lewobrzeżną część miasta łączy 14linii. Połączenia z sąsiednimi gminami zapewnia 7 linii podmiejskich (Lubicz, Obrowo, Rozgarty, Wielka Nieszawka). W 2025r. tabor autobusowy liczył 154 pojazdy; 21 autobusów diesla i 14 hybrydowych. W latach 2025/2026 zamówiono 44 nowe pojazdy: 4 autobusy hybrydowe i 44 elektryczne.

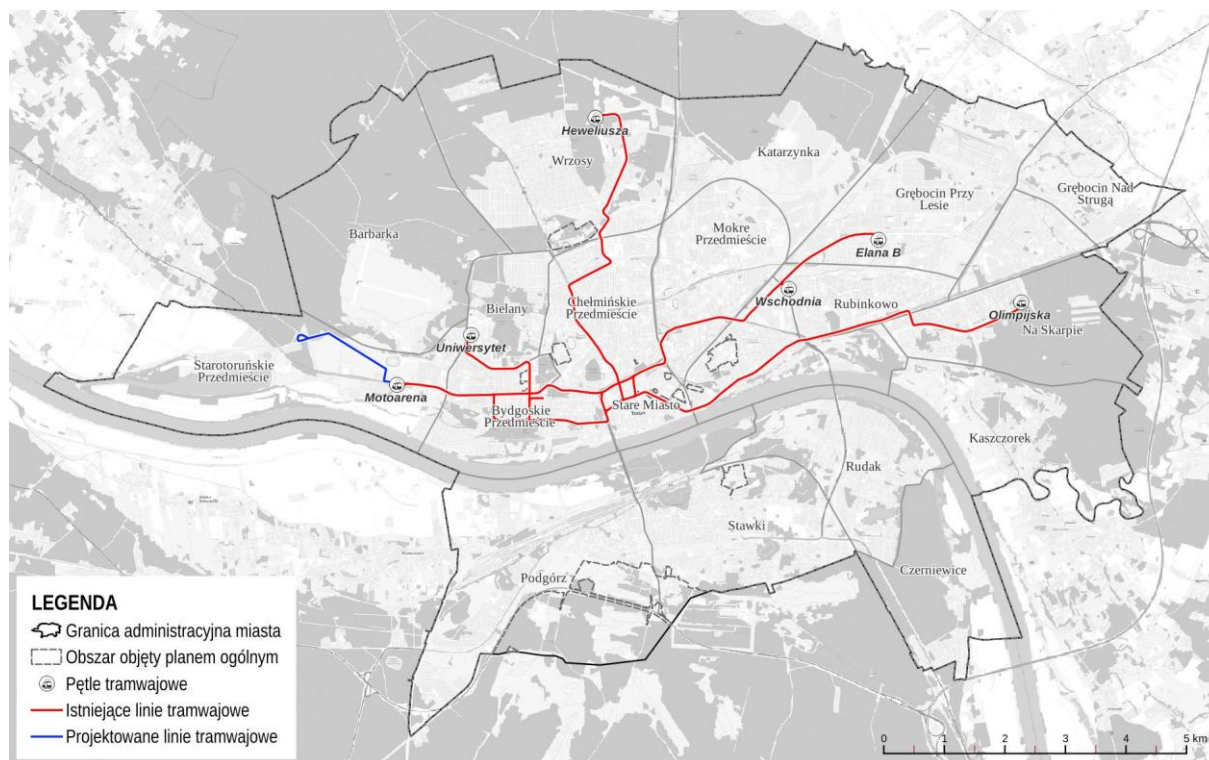
### Tramwaje

Sieć tramwajowa obejmuje 7 linii przebiegających w prawobrzeżnej części miasta. Flota liczy 61 wagonów w tym nowoczesne, niskopodłogowe – 22 PESA (Swing) i 39 Konstali. W 2024 r. podpisano umowę na zakup 4 kolejnych Swingów.

Długość torowisk to 59,159 km, która przyrosła o 25% po wybudowaniu w ostatnich latach linii na osiedle Jar. 5 pętli zamyka sieć torową. Kolejna pętla przy ul. Wschodniej pełni funkcje zapleczone i stanowi pozostałość po linii w ul. Wschodniej, zlikwidowanej wraz z budową trasy mostowej wschodniej i węzła drogowego na Placu Daszyńskiego.

W ciągu następnych lat planuje się rozbudować linie w zachodniej części niemal do samej granicy miasta (długość ok. 3500 metrów toru pojedynczego) Nowa linia tramwajowa ma być dwutorowa i połączyć pętlę Motoarena z nową zajezdnią.





Ryc. 49. Linie tramwajowe w Toruniu

### Zajezdnie

Transport autobusowy obsługuje zajezdnia zlokalizowana przy ul. Legionów. Zajezdnia przy ul. Sienkiewicza oraz tory odstawcze przy pętłach w różnych częściach miasta (m.in. ul. Olimpijska, ul. Szosa Bydgoska).

Nowa zajezdnia tramwajowa będzie zlokalizowana w zachodniej części Torunia, na terenie o powierzchni ok. 11,5 ha. Inwestycja obejmuje budowę: wewnętrznego układu torowego i drogowego, hali naprawczo-warsztatowej z myjnią i tokarką podtorową, hali odstawczej na kilkadziesiąt pociągów ok. 30-metrowych, budynku obsługi zajezdni, stacji zasilania, miejsc postojowych dla pojazdów technicznych i obsługi zajezdni.

W kolejnym etapie obok zajezdni tramwajowej planowana jest budowa zajezdni autobusowej. Tym samym zakończy się funkcjonowanie obecnej zajezdni przy ul. Legionów.

### Parkingi Park & Ride

Ważnym elementem systemu transportu publicznego jest system połączeń pomiędzy różnymi środkami komunikacji. W tym systemie bardzo ważną rolę odgrywają parkingi Park&Ride wraz z bliskimi liniami tramwajowymi i autobusowymi oraz coraz bardziej rozbudowana sieć dróg rowerowych i stacji wypożyczenia rowerów. Dywersyfikacja oraz przebieg połączeń w transporcie publicznym i rowerowym pozwala ograniczyć ruch aut w mieście.

Przy ul. Dziewulskiego parking jest 2 poziomowy. Na poziomie 0 zlokalizowana jest pętla autobusowa, pomieszczenia socjalne oraz punkt sprzedaży biletów MZK. Cały parking posiada 202 miejsca parkingowe, w tym 4 miejsca z ładowarkami dla aut elektrycznych.



Parking przy ul. Olimpijskiej jest 3 poziomowy i posiada 217 miejsc parkingowych, w tym również 4 miejsca wyposażone w ładowarki dla aut elektrycznych.

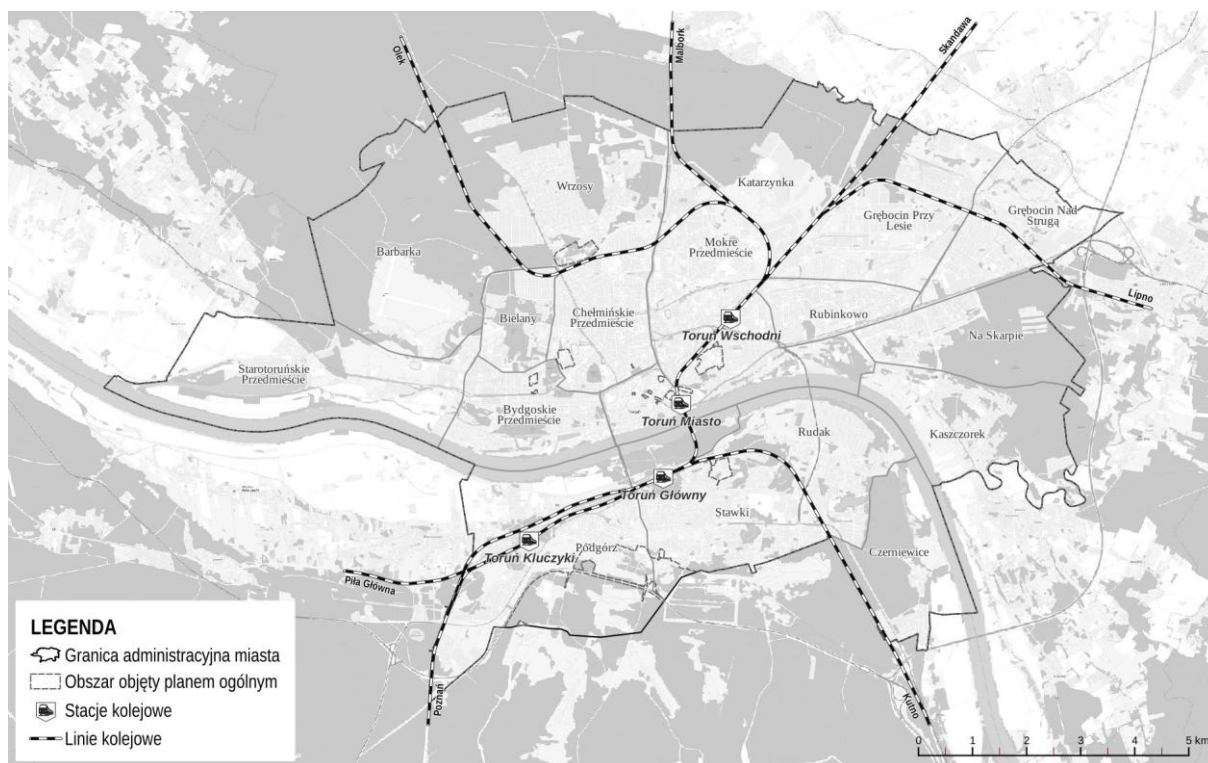
#### 5.23.2.4. Transport kolejowy

Sieć linii kolejowych znaczenia państwowego ustala Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 899).

Przez miasto Toruń przebiegają linie kolejowe o łącznej długości ponad 41,44 km.

Linie kolejowe znaczenia państwowego:

- nr 18 Kutno – Piła Główna, pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, ruch mieszany,
- nr 27 Nasielsk – Toruń Wschodni, pierwszorzędna, jednotorowa, ruch mieszany,
- nr 207 Toruń Wsch. – Malbork, drugorzędna jednotorowa, niezelektryfikowana, ruch mieszany,
- nr 353 Poznań Wsch. – Skandawa, pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, ruch mieszany,
- nr 734 Nieszawka – Toruń Towarowy TrB, pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, ruch mieszany.



Ryc. 50. Transport kolejowy w Toruniu

W północnej części miasta przebiega linia nr 246 Toruń Wsch. – Olek znaczenia miejscowego, jednotorowa, niezelektryfikowana, dla ruchu towarowego.

Dworce kolejowe obsługujące ruch pasażerski to Toruń Główny (na liniach nr 18 i 353), Toruń Miasto (na linii 353) i Toruń Wschodni (na linii 353), przystanki osobowe – Toruń Kluczyki (na linii nr 18) i Toruń



Czerniewice (na linii nr 18). Obsługa towarowa odbywa się na następujących stacjach Toruń Główny i Toruń Wschodni. Stacja Kluczyki pełni funkcje rozrządowe.

Od 2006 r. liczba i łączna długość bocznic uległa znacznej redukcji. Bocznice zlokalizowane są na terenach dawnej Elany, elektrociepłowni PGE, przy ul. Legionów (od dworca Toruń Północ) oraz firm i składów budowlanych (m.in. w rejonie ulic: Polnej i Kanałowej).

Przewozy pasażerskie na liniach kolejowych przechodzących przez miasto Toruń prowadzi aktualnie 3 przewoźników kolejowych: PKP Intercity SA, POLREGIO S.A. i Arriva PCC Sp. z o. o.

#### **5.23.2.5. Rzeczny transport śródlądowy**

Rzeka Wisła w rejonie Torunia stanowi część międzynarodowej drogi wodnej E-40 od zatoki Gdańskiej przez Bug, Narew do Dniepru. Według klasyfikacji ustalonej Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 roku w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1097), rzeka Wisła na odcinku o długości 190,5 km, który częściowo znajduje się w granicach miasta, została zaliczona do klasy II drogi wodnej o znaczeniu regionalnym. Spełnia wymagania szerokości szlaku żeglownego (30 m), minimalnego promienia łuku (300 m) oraz minimalnego prześwitu pod mostami ponad WWŻ (3,0 m). Nie spełnia wymagań odnośnie głębokości tranzytowej (wymagana 1,8 m).

Pomiędzy mostem kolejowym i drogowym w okresie letnim odbywa się żegluga wycieczkowa, dlatego też ten odcinek rzeki jest oznakowany nawigacyjnie.

Port Zimowy przy ul. ks. Popiełuszki jest jedynym tego typu obiektem w mieście. Zajmuje teren o powierzchni 4,25 ha. Długość nabrzeża portowego wynosi 345 metrów. Głębokość przy średnich stanach poziomu Wisły liczy 3 metry. Gospodarzem portu jest Gospodarstwo Pomocnicze Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i Zarząd Zlewni Wisły w Toruniu. Port służy jako miejsce postoju barek i holowników.

Przy ul. Popiełuszki znajduje się również przystań wioślarsko – żeglarska AZS. Jest obiektem strategicznym dla rozwoju wioślarstwa w Polsce i ważnym ośrodkiem szkolenia centralnego i wojewódzkiego.

W zachodniej części miasta znajduje się dawny Port Drzewny, 65-hektarowy obecnie funkcjonujący jako akwen rekreacyjny o powierzchni 65 ha (1,8 km długości i 350 m szerokości).

#### **5.23.2.6. Transport lotniczy**

Lotnisko w Toruniu leży na skrzyżowaniu współrzędnych 53°01'45.16"N i 018°32'45.22"E zostało utworzone w latach 1912-1913 na przedpolach twierdzy toruńskiej 3 km na zachód od centrum miasta. Wyniesienie lotniska nad poziom morza wynosi 50 m n.p.m. Zarządzającym i użytkownikiem lotniska jest Aeroklub Polski. Lotnisko nie pełni funkcji komunikacyjnej tylko turystyczno-rekreacyjną i komercyjną.



## Sposób uwzględnienia uwarunkowań z zakresu rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej

*Strefa komunikacyjna ustalona w planie ogólnym miasta Torunia obejmuje system transportu drogowego, kolejowego, tramwajowego, rzeczno i lotnisko sportowe oraz towarzyszące tereny obsługujące i infrastruktury technicznej.*

*Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje administracyjne były podstawową wydzielenia tych stref, ściśle określających tereny związane z funkcją transportową. Pozostałe istniejące ciągi transportu drogowego i kolejowego wyznaczono w oparciu o ewidencje gruntów.*

*Odrębne strefy komunikacyjne wydzielono dla transportu drogowego, kolejowego, portów rzecznych i lotniska.*

*Strefa z autostradami, drogi klasy: ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego i głównej oraz liniami tramwajowymi, posiada dodatkowy profil funkcjonalny: drogi zbiorcze, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód. Dla strefy ustalono również standardy urbanistyczne dopuszczające możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów pod dodatkowe funkcje.*

*Istniejące pętle tramwajowe, parkingi P&R, dworzec autobusowy oraz planowane tereny zajezdni tramwajowej i autobusowej wydzielono w strefach infrastruktury, w których teren komunikacji jest równorzędnym elementem podstawowego profilu funkcjonalnym.*

*Również w przypadku transportu kolejowego, dworce kolejowe tworzą odrębne strefy z ustalonymi profilami dodatkowymi i standardami urbanistycznymi.*

*Strefa komunikacyjna dla transportu drogowego stanowi sieć powiązań, która jest kontynuacją układu transportowego miasta, wynikającą z wieloletniej konsekwentnej polityki przestrzennej miasta, zapisanej przede wszystkim w studium uwarunkowań i kierunków oraz zgodną dokumentami planistycznymi o charakterze ponadlokalnym. Stąd planowane drogi i obiekty o przebiegach i lokalizacji nie określonej w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych, wyznaczono w planie ogólnym jako strefy infrastrukturalne z terenem komunikacji w podstawowym profilu funkcjonalnym. Są to przede wszystkim nowe przeprawy mostowe na rzece Wiśle (zachodnia i śródmiejska) wraz z dojazdami, kontynuacja wyznaczonego w mpzp. połączenia do węzła Turzno (na pograniczu z Gminą Łysomice) oraz projektowane połączenie rozbudowywanej drogi ekspresowej S10 z ul. Łódzką.*

## 5.24. Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej

### 5.24.1 Zaopatrzenie w wodę

#### Ujęcia wody

W oparciu o dane Toruńskich Wodociągów sp. z o.o., miasto Toruń zaopatrywane jest w wodę z następujących ujęć:

- powierzchniowego na Drwęcy,
- infiltracyjnego w Jedwabnie,
- gruntowego w Małej Nieszawce,



- gruntowego w Czerniewicach, zaopatrującego w wodę wyłącznie osiedle mieszkaniowe na Czerniewicach.

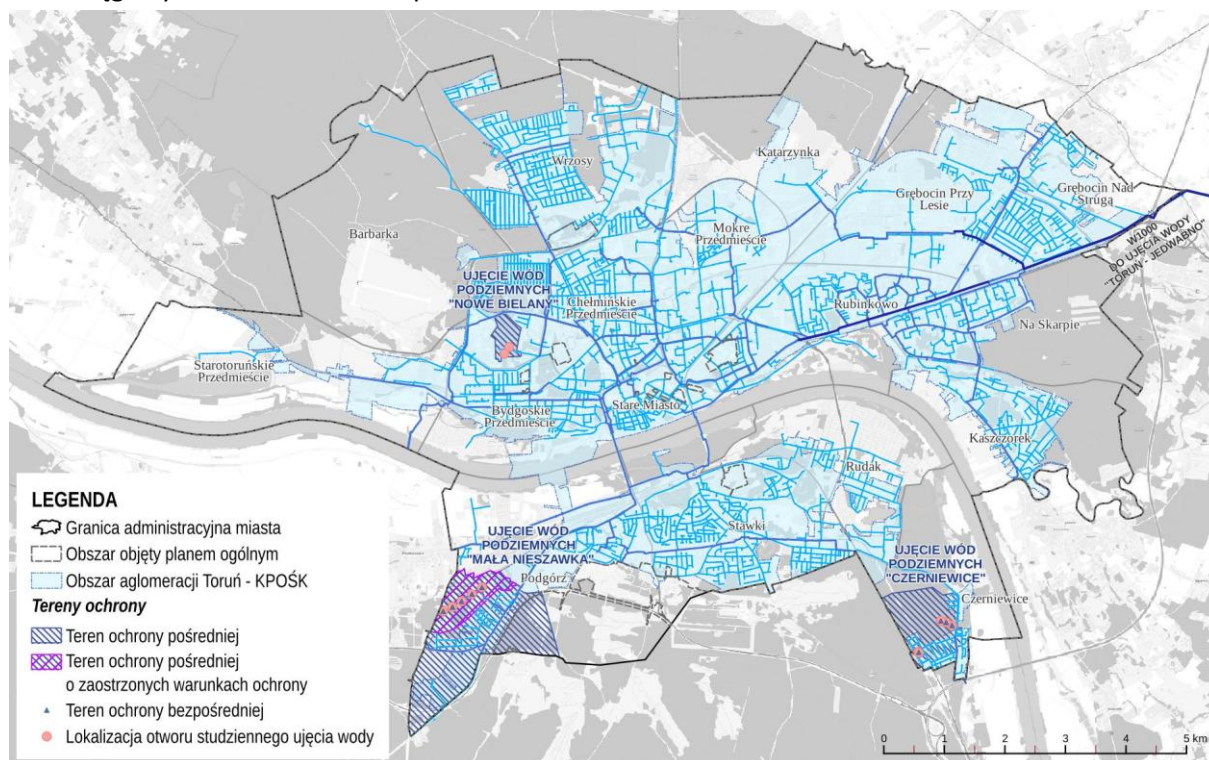
W ostatnich kilkunastu latach spółka wprowadziła liczne modernizacje mające poprawić jakość, w tym w szczególności smak i zapach uzdatnianej wody powierzchniowej. Przeprowadzone modernizacje, poza ww. służyć mają zapewnieniu ciągłości dostawy wody oraz wpłynąć korzystnie na koszty eksploatacji.

Kolejne inwestycje w rzeczowym zakresie prowadzone będą w oparciu o „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Toruńskich Wodociągów Sp. z o.o. na lata 2025 - 2029”, przyjętego uchwałą nr 156/24 Rady Miasta Torunia z dnia 19 grudnia 2024 r. Dokument ten, opracowany zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, definiuje niezbędne potrzeby w zakresie budowy oraz modernizacji sieci i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych na terenie miasta.

Z zadań przewidzianych we „Wieloletnim planie...” można wyróżnić tu m.in. modernizację ujęć wody Drwęca i Jedwabno, modernizację stacji uzdatnia wody na Drwęcy wraz z budową farmy fotowoltaicznej na jej terenie, modernizację ujęcia wody Mała Nieszawka, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej na terenie miasta Torunia oraz wdrożenie inteligentnego systemu monitorowania i zarządzania siecią wodociągową

### Sieć wodociągowa

Na terenie Torunia z usług wodociągowych korzysta obecnie 99,7% mieszkańców. Według danych na dzień 31.12.2023 r. sieć zaopatrująca odbiorców w wodę liczy łącznie ok. 600 km, a ilość przyłączy wodociągowych to obecnie nieco ponad 10000 szt.



Ryc. 51. Sieć wodociągowa w Toruniu



Zadania dotyczące rozwoju i modernizacji sieci wodociągowych wraz z urządzeniami towarzyszącej im infrastruktury zostały ujęte w „Wieloletnim planie...”. Wpłyną na zwiększenie obszaru świadczenia usług poprzez pozyskanie nowych odbiorców, w szczególności na nowych terenach pod zabudowę mieszkaniową m.in.: na osiedlu „Glinki” przy ulicy Poznańskiej, na terenie w rejonie ulic: Nieszawskiej i Przy Nasypie, na terenach przy ul. Olsztyńskiej. Planuje się również kontynuację kolejnych etapów budowy sieci na osiedlach Rudak i Podgórz. Ponadto rozwój sieci wodociągowych przewiduje się dla terenów usługowych i produkcyjnych, w tym m.in. na terenach należących do Grupy Boryszew. W przyjętym w omawianym planie rozwoju okresie czasu, tj. do roku 2029, przewiduje się wzrost sprzedaży 1 m<sup>3</sup> wody na poziomie 0,5%, z 12 771,9 m<sup>3</sup> do 12 835,9 m<sup>3</sup>.

## 5.24.2 Gospodarka ściekowa

### Sieć kanalizacyjna

Na terenie miasta z usług kanalizacyjnych korzysta obecnie 98,4% mieszkańców. Według danych na dzień 31.12.2023r. łączna długość sieci kanalizacyjnej liczy ok. 720km. Składają się na nią odcinki: sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej – ok. 118km, sieci kanalizacji sanitarnej – ok. 536km, sieci kanalizacji deszczowej – ok. 65km. Ilość przyłączy wynosi obecnie nieco ponad 10000szt., a ich długość to niecałe 68km. Na terenie miasta zlokalizowano kolektory systemu sanitarnego i ogólnospławnego, w tym kolektor sanitarny odprowadzający ścieki do przepompowni w Czerniewicach. Odbiornikami ścieków są: Oczyszczalnia Ścieków „Centralna” przy ul. Szosa Bydgoska oraz podczyszczalnie ścieków deszczowych.

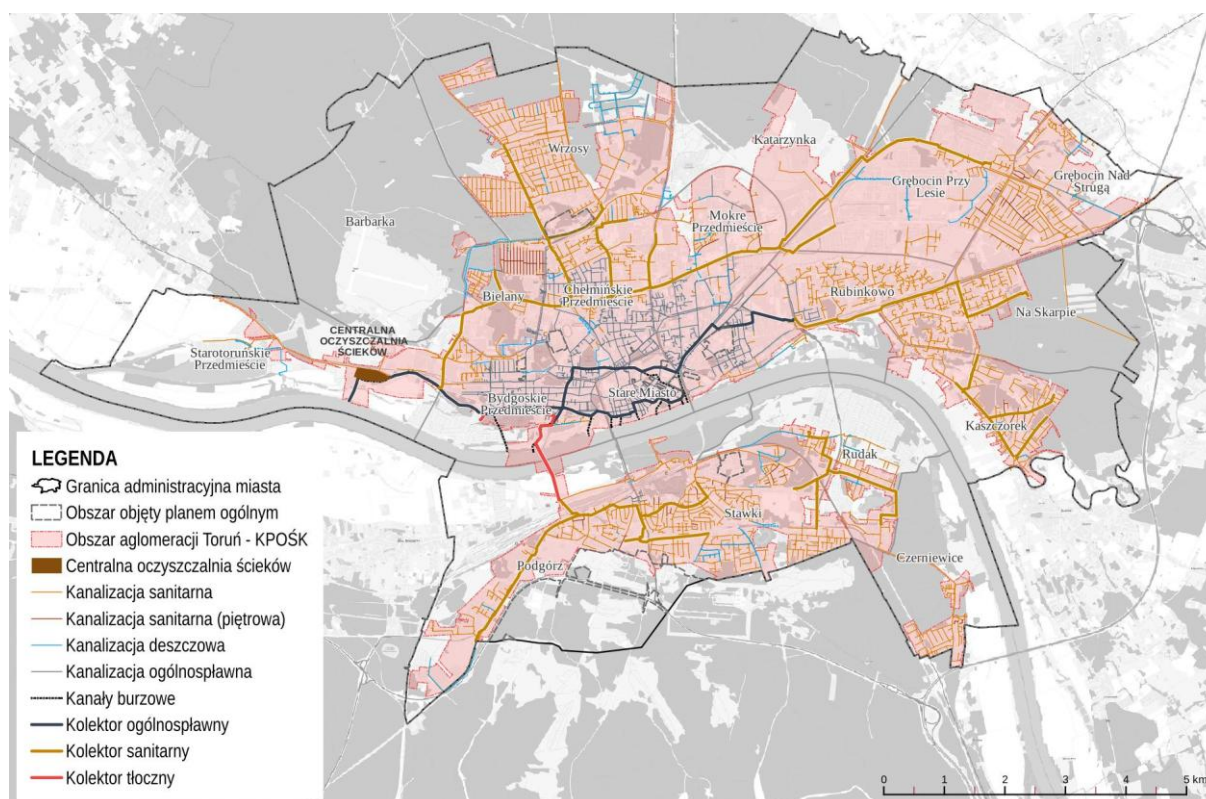
Zgodnie z przyjętym „Wieloletnim planem...” zakłada się budowę nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej jak również działania mające na celu wymianę bądź modernizację odcinków istniejących.

Budowa nowych odcinków ograniczy szkody ekologiczne jakie wywołują nieszczelne przydomowe zbiorniki na nieczystości płynne i nieszczelne sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej jak i wpłynie na polepszenie warunków bytowych mieszkańców na terenach dotychczas nieuzbrojonych. Wyróżnić można to obszary na osiedlach Stawki Południowe, Rudak, Glinki oraz tereny zlokalizowane: w rejonie ulic Nieszawskiej i Przy Nasypie, w rejonie ulic Hebanowej, Platanowej i Olsztyńskiej, w rejonie ulic Inżynierskiej i Grudziądzkiej oraz na terenach zakładów Boryszew. Ponadto program budowy infrastruktury kanalizacyjnej ściśle związany jest w szczególności z planowanymi inwestycjami z zakresu budowy dróg lokalnych.

### Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych - Aglomeracja Toruń

Zgodnie z artykułem 87 ust.1 ustawy Prawo Wodne, uchwałą Rady Miasta Torunia z dnia 22.10.2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Toruń (Dz.U. Woj. Kuj.-Pom. z 2021 r. poz. 3223, z późn. zm.), wyznaczona została aglomeracja Toruń z Centralną Oczyszczalnią Ścieków zlokalizowaną na terenie miasta Torunia.





Ryc. 52. Sieć kanalizacyjna w Toruniu

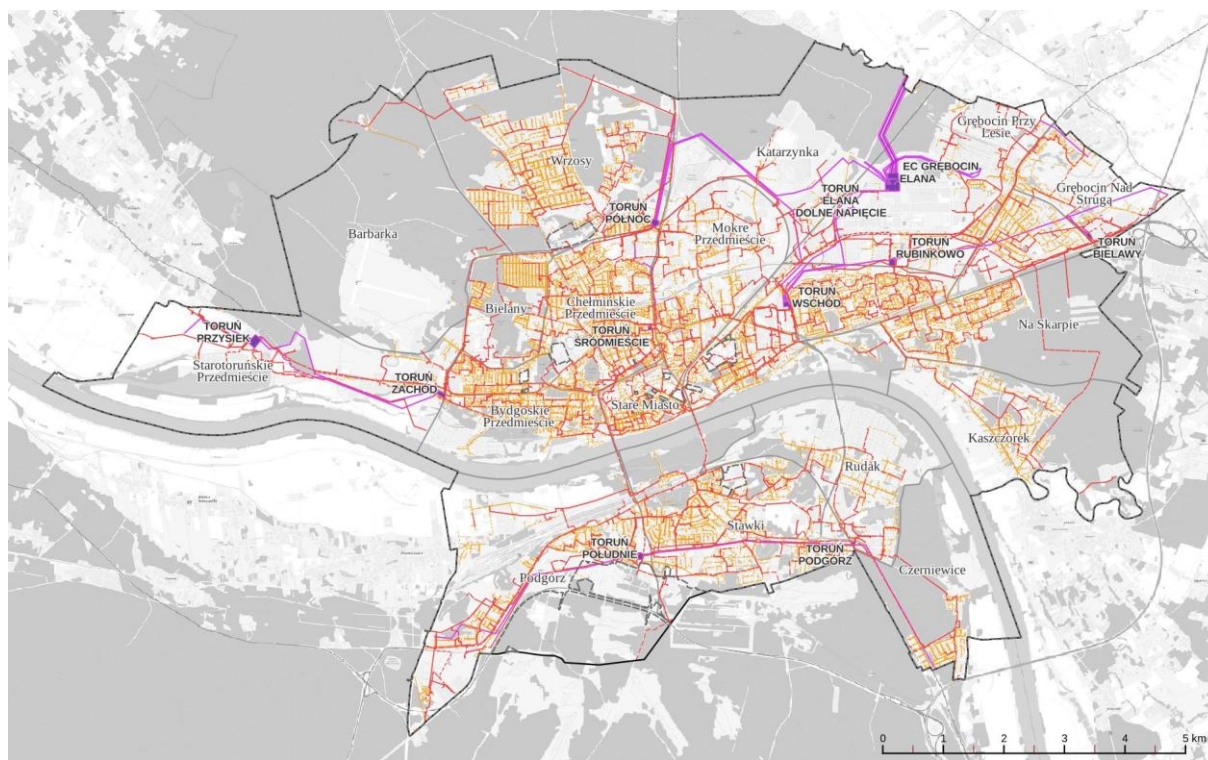
W granicach aglomeracji znajdują się części sąsiadujących gmin oraz miast i miejscowości, tj. Gmina Miasta Toruń, Gmina Zławieś Wielka, Gmina Chełmża, Gmina Miasta Chełmża. W skład sieci kanalizacyjnej na obszarze Aglomeracji wchodzi sieci: kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej liczącej nieco ponad 500km, kanalizacji sanitarnej tłocznej o długości ok. 60km, kanalizacji ogólnospławnej grawitacyjnej o długości ok. 130 km oraz kanalizacji ogólnospławnej tłocznej, której długość wynosi 0,6km. Infrastrukturę kanalizacyjną uzupełniają: 127 przepompowni ścieków kanalizacji sanitarnej, 4 przepompownie ścieków kanalizacji ogólnospławnej, 14500 przyłączy kanalizacyjnych oraz Centralna Oczyszczalnia Ścieków położona w Toruniu.

### 5.24.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Za zadania Operatora Systemu Przesyłowego odpowiada właściciel infrastruktury elektroenergetycznej, tj. Polskie Sieci Elektroenergetyczne. Eksploatacją sieci na terenie miasta zajmują się Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. - PSE Oddział w Bydgoszczy. Zasilanie odbywa się za pośrednictwem elektroenergetycznej stacji transformatorowej 220/110 kV Toruń Elana, zasilanej przesyłowymi liniami elektroenergetycznymi (NN) najwyższych napięć 220kV z kierunków GPZ Grudziądz Węgrowo (GRU) i GPZ Włocławek Azoty (WLA).

Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220kV przebiegają pasy technologiczne o szerokości 50 m, po 25 m od osi linii w obu kierunkach, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące m.in. lokalizacji zabudowy oraz obiektów i urządzeń budowlanych.





**LEGENDA**

— Granica administracyjna miasta

▭ Obszar objęty planem ogólnym

— Napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (220 kV)

▭ Pas technologiczny o szerokości 50m wolny od zabudowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej

■ Główne punkty zasilające

**Linie energetyczne**

— Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - napowietrzne

— Linie elektroenergetyczne średniego napięcia - napowietrzne

— Linie elektroenergetyczne średniego napięcia - skablowane

— Linie elektroenergetyczne niskiego napięcia - napowietrzne

— Linie elektroenergetyczne niskiego napięcia - skablowane

Ryc. 53. Sieć energetyczna w Toruniu

Zasilanie systemu rozdzielczego odbywa się z poziomu 220kV z wykorzystaniem transformacji w sieci Toruń Elana z której energia jest rozprowadzana poprzez napowietrzne linie elektroenergetycznych 110kV do stacji transformatorowych WN/SN (GPZ) eksploatowanych przez Energa Operator S.A (10 stacji) oraz należących do BORYSZEW GREEN ENERGY&GAS Sp. z o.o. (2 stacje).

Plan rozwoju sieci przesyłowej na lata 2025-2034 zakłada realizację inwestycji na terenie miasta oraz jego sąsiedztwie, są to:

- budowa nowa stacji 400(220)/110kV w rejonie Torunia z rozdzielnią 400kV czasowo pracującą na napięciu 220kV,
- budowa linii 400kV od stacji w rejonie Torunia do nacięcia linii 400 kV Grudziądz Węgrowo-Płock wraz z rozbudową rozdzielni 400 kV i 110 kV w stacji w rejonie Torunia,
- modernizacja (przebudowa) linii 220kV Grudziądz Węgrowo – Toruń Elana,
- budowa linii 220kV od stacji w rejonie Torunia do nacięcia linii 220kV Grudziądz Węgrowo-Toruń Elana,
- modernizacja (przebudowa) linii 220kV Włocławek Azoty – Toruń Elana,
- rozbudowa rozdzielni 220kV w stacji 220/110kV Toruń Elana dla przyłączenia magazynu energii i instalacji fotowoltaicznej Goplan Elana 3,



- modernizacja stacji 220/110kV Toruń Elana.

Dystrybucją energii elektrycznej na terenie Torunia zajmują się:

- Energa Operator S.A.,
- PKP Energetyka S.A. (zasilanie obiektów kolejowych),
- BORYSZEW GREEN ENERGY&GAS Sp. z o.o. (zasilanie obszarów przemysłowych Boryszew S.A. oddział Elana w Toruniu i terenów przyległych).

Dystrybucja energii do odbiorców, świadczona przez Energa Operator S.A., odbywa się głównie przy wykorzystaniu linii elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV poprzez stacje transformatorowe SN/nN. Sieć przesyłową w przeważającej części stanowią skablowane linie elektroenergetyczne, ich udział w łącznej długości linii wynosi ok 80%.

Do sieci dystrybucyjnej PKP Energetyka S.A. wchodzi sieci linii elektroenergetycznych niskiego (nN) i średniego napięcia (SN), głównie dla potrzeb nietrakcyjnych. Linie te przebiegają wzdłuż linii kolejowych.

Sieci zarządzane przez BORYSZEW GREEN ENERGY&GAS Sp. z o.o. służą w głównej mierze obiektom zlokalizowanym na terenie byłych zakładów Elana oraz w jego najbliższym sąsiedztwie. Sieć zasilana jest napięciem 110kV, w jej skład wchodzi m.in. GPZ 110/6 kV, rozdzielnie 6kV, rozdzielnie 0,4kV.

#### **5.24.4 Zaopatrzenie w gaz**

Przez teren miasta Torunia przebiega kilka tras gazociągów wysokiego ciśnienia o ponadlokalnym znaczeniu:

- DN 400 relacji Włocławek-Toruń,
- DN 400 relacji Przekroczenie rzeki Wisły Czerniewice-Kaszczorek,
- DN 500 relacji Toruń-odc. Węzeł Lisewo,
- DN 400 relacji Toruń-Gardeja z odgałęzieniami,
- DN 200 Odgałęzienie Rudak,
- DN 150 Odgałęzienie Kaszczorek.

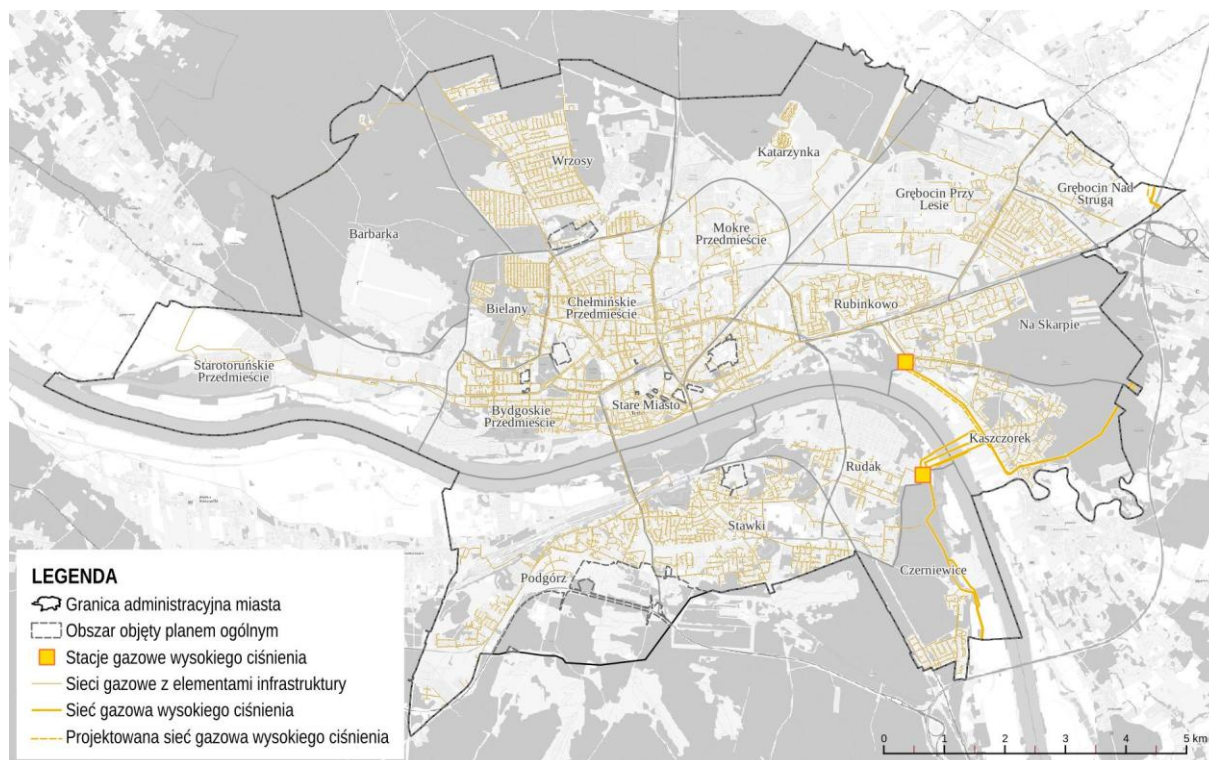
Na terenie miasta planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000.

W mieście zlokalizowane są dwie stacje gazowe wysokiego ciśnienia: „Rudak” (dz. nr 36, obr. 69) oraz „Kaszczorek” (dz. nr 10, obr. 61).

Wobec powyższych obiektów sieci gazowej obowiązuje konieczność spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Obecnie realizowana jest inwestycja mająca na celu wymianę gazociągu DN 400 na przekroczeniu rzeki Wisły, zaś w fazie projektowania pozostaje inwestycja wymiany gazociągu DN 150 zasilającego stację gazową „Kaszczorek”.





Ryc. 54. Sieć gazowa w Toruniu

Na terenie miasta dostęp do sieci gazowej zapewnia Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. – Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy. Odbiorcy zasilani są gazem ziemnym wysokometanowym typu E (wg PN-C-04753), którego źródła stanowią opisane powyżej gazociągi wysokiego ciśnienia, a dystrybucja następuje poprzez 4 stacje wysokiego ciśnienia:

- Toruń ul. Wianki (GAZ-SYSTEM S.A.),
- Toruń ul. Rudacka (GAZ-SYSTEM S.A.),
- Ostaszewo gm. Łysomice (Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.),
- Różankowo gm. Łysomice (Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.).

Z danych aktualnych na dzień 31.12.2023 r. wynika, że na obszarze miasta długość gazociągów dystrybucyjnych liczy 442,2 km. Ilość przyłączy wynosi 12247, z czego 11339 stanowią przyłącza do budynków mieszkalnych, a ich łączna długość to 194,2 km.

W granicach miasta występują również sieci gazowych innych operatorów niż opisane powyżej, tj. nie służące zaopatrzeniu odbiorców bądź o charakterze przesyłowym. Sieci te zlokalizowane są w północnej części miasta na obszarze składowiska odpadów przy ul. Kociewskiej. Zapewniają one obsługę technologiczną działającej na terenie składowiska biogazowni zarządzanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania. W ramach funkcjonującej tam infrastruktury, poza układem przewodów gazowych służących odgazowaniu składowiska, można wyróżnić m.in. system odgazowania obejmujący 24 studnie odgazowujące oraz moduł przygotowania biogazu wraz z pochodnią gazu, z możliwością zamontowania w późniejszym czasie agregatu prądotwórczego.

### 5.24.5 Ciepłownictwo

Producentem ciepła i energii elektrycznej na terenie Torunia jest PGE Toruń S.A. Spółka jest częścią PGE Energia Ciepła S.A., wchodzącej w skład Grupy PGE. Produkcja odbywa się w procesie wysokosprawnej kogeneracji elektrociepłowni gazowej i współpracy w systemie z dwoma źródłami OZE, dzięki czemu uzyskano wysoką efektywność energetyczną. Osiągnięty współczynnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej (Wpc\*) za 2024 rok dla systemu ciepłowniczego w Toruniu ma wartość 0,531.

Toruńska elektrociepłownia charakteryzuje się łączną mocą 107,1 MWe oraz ciepłą 357,6 MWt. Stosowane w niej technologie spełniają restrykcyjne normy środowiskowe przyczyniając się do znaczącej poprawy jakości powietrza w Toruniu. Elektrociepłownia jest całkowicie bezodpadowa i emituje mniej o 95% dwutlenku siarki i pyłów ogólnych oraz o połowę mniej tlenków azotu niż przy użyciu paliwa węglowego. Zastosowane lotnicze turbiny gazowe oraz wykorzystanie akumulatorów ciepła w systemie ciepłowniczym klasyfikuje toruńską elektrociepłownię jako jedną z najbardziej innowacyjnych w Polsce.

Podmiot ponadto jest właścicielem sieci ciepłowniczej, której długość wynosi ok. 270 km, z czego 246 km stanowią sieci wysokoparametrowe, w tym 175 km sieci preizolowane. Sieć dostarcza ciepło do ponad 100 tys. mieszkańców, lokalnych przedsiębiorstw i instytucji, zaspakajając ok. 60 proc. potrzeb ciepłych miasta. Na sieć ciepłowniczą składają się również węzły i komory ciepłownicze oraz przepompownia wody sieciowej. Ogólnomiejska sieć wspierana jest również przez 9 działających kotłowni lokalnych.

\* *Współczynnik Wpc* - współczynnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej charakteryzujący dany system ciepłowniczy - jest wykorzystywany przez inwestorów do wyznaczania poziomu efektywności energetycznej budynków, tzn. uzyskania wskaźnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej (EP) zużywanej przez budynek.

#### Dane i parametry infrastruktury wytwarzającej energię elektryczną i ciepłą (dane za rok 2024)

##### Elektrociepłownia gazowa

- moc elektryczna zainstalowana – 107,1 MWe
- moc ciepła zainstalowana – 357,6 MWt

##### Potencjał techniczny elektrociepłowni

- turbiny gazowe - 2 x 53,55 MWe (łącznie: 107,1 MWe)
- kotły odzysknicowe - 2 x 118,8 MWt (łącznie: 237,6 MWt)
- kotły szczytowe dwupaliwowe (gaz/olej) - 4x30 MWt (łącznie: 120 MWt)
- akumulator ciepła - o objętości czynnej 12 000 m<sup>3</sup>
- gazociąg - 10,5 km łączący elektrociepłownię z gazową siecią przesyłową
- paliwo - gaz, olej lekki opałowy
- średnioroczna sprawność - 91% (dane za 2024 rok)
- rzeczywista wielkość emisji CO<sub>2</sub> - 204 080 ton (dane za 2024 rok)
- struktura paliw przy produkcji energii elektrycznej: 100% gaz

##### Kotłownie lokalne

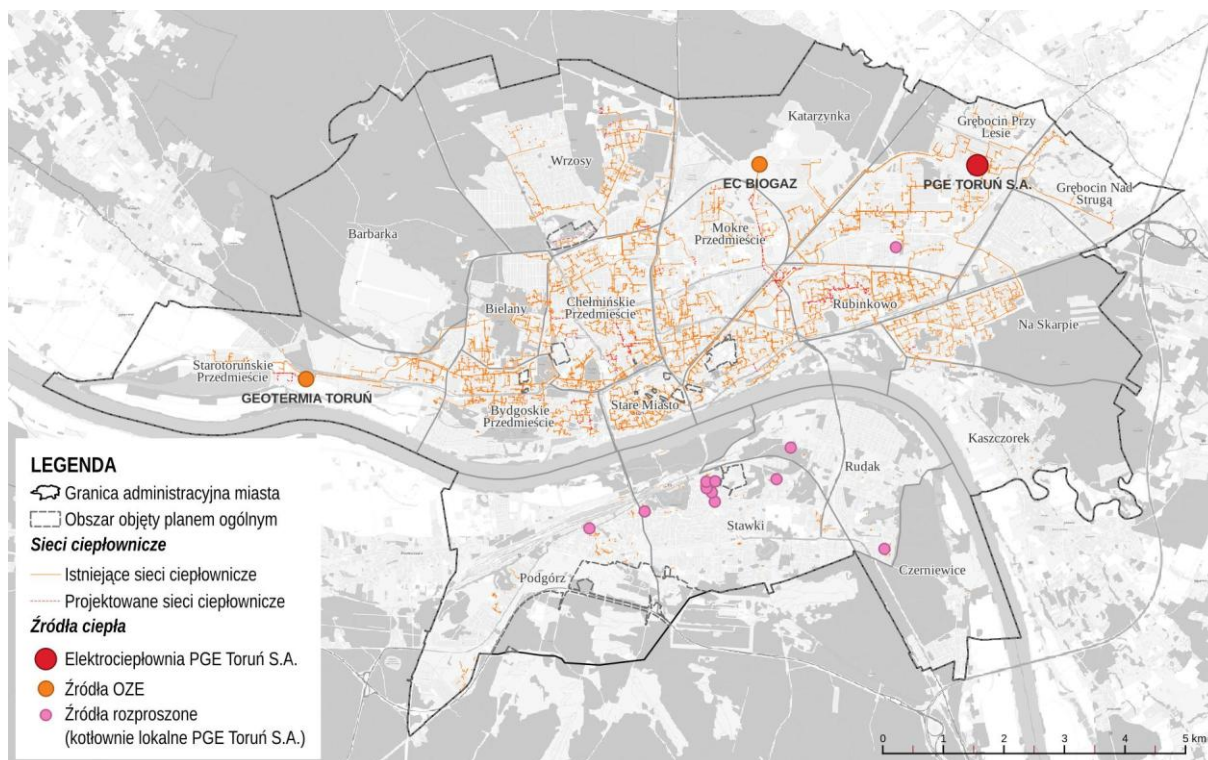
- 9 kotłowni (8 gazowych, 1 olejowe) o łącznej mocy 4,1 MWt



### Dane produkcyjne PGE Toruń

- produkcja energii elektrycznej (brutto) - 0,339 TWh
- produkcja energii elektrycznej (netto) - 0,328 TWh
- produkcja ciepła (brutto) - 2,071 PJ (razem z kotłowniami lokalnymi)
- produkcja ciepła (netto) - 2,021 PJ

Położony na obrzeżach dzielnicy Bielawy Park Przemysłowy Elena w Toruniu obejmuje obszar ponad 200 hektarów. W ramach kontraktu zawartego z grupą Boryszew Veolia Industry Polska wydzierżawiła istniejące węglowe źródło ciepła (EC I) oraz sieci parowe, a także nabyła sieci gorącej wody cieplnej i sieci wodno-kanalizacyjne, które zaspokajają zapotrzebowanie parku na ciepło i bieżącą wodę.



Ryc. 55. Sieć ciepłownicza w Toruniu

Obiekty energetyczne przedsiębiorstwa zlokalizowane są na terenie Zakładów Chemicznych i Tworzyw Sztucznych Boryszew S.A. Spółka Veolia przejęła od grupy Boryszew obsługę (w zakresie produkcji i dystrybucji ciepła oraz gospodarki wodno-ściekowej na terenie Parku Przemysłowego Elana w Toruniu). Przedsiębiorstwa z grupy Boryszew, razem z ponad 50 partnerami biznesowymi z branży przemysłowej, stały się jednym z kluczowych klientów Veolii.

Głównymi urządzeniami zainstalowanymi w EC I są cztery kotły parowe OR 32 (w tym jeden OR 32M zmodernizowany w latach 2005÷2007) oraz dwa (wybudowane w 2005 r.) kotły parowe OR 35N. Wszystkie kotły opalane miały węglem M II A połączone w układzie kolektorowym.

Aktualnie eksploatowana sieć ciepłownicza jest siecią wodną o maksymalnej temperaturze zasilania wynoszącej 95 °C i temperaturze powrotu 70 °C. Odbiorcy ciepła do sieci ciepłowniczej w większości przyłączeni są za pomocą węzłów bezpośrednich, siedmiu odbiorców jest przyłączonych za pomocą węzłów wymiennikowych. Sieć centralnego ogrzewania jest siecią preizolowaną, wykonano jej



modernizację w technologii rury preizolowanej w 2023 roku poprzez rozbudowę magistrali umożliwiającą podłączenie nowego źródła do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Według stanu na koniec 2023 r. moc zamówiona przez klientów końcowych wyniosła 7,4 MW. W latach 2020 - 2023 najwięcej ciepła dostarczono w 2021 r. Średnie straty ciepła w sieci (różnica między ciepłem wprowadzonym, a sprzedanym) w latach 2020 - 2023 wynosiły 15%.

W 2024 została wybudowana nowa wodna kotłownia gazowa na cele centralnego ogrzewania przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 73 o łącznej mocy cieplnej zainstalowanej 10 MW, w której ciepło pochodzi ze spalania gazu ziemnego w 3 kotłach wodnych.

Dodatkowymi źródłami ciepła w mieście są Biogazownia MPO (moc 0,925 MWe) i Geotermia Toruń (moc 27,8 MW). Ich charakterystykę opisano w rozdziale Odnawialne źródła energii.

### 5.24.6 Odnawialne źródła energii

**Ciepłownia geotermalna Geotermia Toruń Sp. z o.o.** zlokalizowana w zachodniej części miasta przy ul. Szosa Bydgoska. Oparta jest na ciepłe pozyskiwanym z otworu geotermalnego Toruń TG-1 i TG-3. Solanka geotermalna po oddaniu ciepła w instalacjach technologicznych Ciepłowni, jest zatłaczana do otworu chłonnego Toruń TG-2A. Moc osiągalna Ciepłowni wynosi 27,8 MW. Ciepłownia została wybudowana w latach 2019-22. Ciepłownia zasilą ciepłem dwie sieci ciepłownicze, które zostały wybudowane w tym samym czasie, co Ciepłownia:

- Sieć PGE-Miasto, zwana też siecią A (gr. CG-S1), która zasilą miejski system ciepłowniczy miasta Torunia o długości 2 787 m,
- Sieć „Starotoruńska”, zwana też siecią B (gr. CG-S2), która zasilą odbiorców umiejscowionych na zachód od Ciepłowni o długości 480,3 m.

W związku z różnymi wymaganiami odbiorców (parametry temperaturowe, moc), jakie ma osiągnąć woda sieciowa dostarczana odbiorcom, w Ciepłowni funkcjonują trzy niezależne obiegi technologiczne, oznaczone literami A, B i C. Obiegi A i C mogą osiągnąć maksymalną temperaturę 130 °C, a obieg B 60 °C. Obiegi A i C zasilają sieć A, a obieg B zasilą sieć B. Temperatura, jaka ma być podawana do sieci A, jest zmienna i określa ją odrębna tabela regulacyjna, dedykowana dla odbiorców miejskiego systemu ciepłowniczego, która na podstawie umowy pomiędzy Spółką a PGE Toruń określa temperaturę zasilania sieci A w zależności od temperatury zewnętrznej.

Ciepłownia Geotermalna wprowadza ciepło do miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez komorę E0 zlokalizowaną w zachodniej części miasta przy ul. Łukasiewicza. Komora wyposażona jest w układ telemetrii i sterowania, kulową armaturę odcinającą oraz przepustnice regulacyjne. Komora zasilana ze źródła ciepła innego przedsiębiorstwa, które jest przyłączone siecią w technologii preizolowanej o średnicy DN 300. Moc przyłączeniowa źródła wynosi 18 MW. Ilość ciepła dostarczonego do systemu w roku 2024 wynosi 158,7 TJ.

**Biogazownia Biogaz-Inwestor Sp. z o.o.** przy Miejskim Przedsiębiorstwie Oczyszczania Sp. z o.o. znajduje się przy ul. Kociewskiej (komunalnym zespole gospodarki odpadami i składowisku odpadów) Źródło ciepła stanowi elektrociepłownia biogazowa o mocy 0,925 MWe oparta na dwóch jednostkach wytwórczych (silniki spalinowe) o zainstalowanej mocy elektrycznej (0,445 MW i 0,480 MW) i mocy cieplnej 0,988 MWt (0,470 MW i 0,518 MW) pracująca w kogeneracji. Paliwem elektrociepłowni jest gaz



składowiskowy — biogaz o śr. kaloryczności 14,292 MJ. Przy czym w 2023 r. awarii uległ generator o mocy 480 kWe/518 kWt.

Agregatem jest silnik spalinowy przystosowany do spalania biogazu pochodzącego ze składowiska, który służy do napędu generatora synchronicznego wytwarzającego energię elektryczną. Ponadto powstałe ciepło w wyniku spalania biogazu jest przekazywane do miejskiej sieci ciepłowniczej za pomocą wymienników.

Ilość energii wytworzonej w biogazowni uzależniona jest od wydajności wysypiska w biogaz. W ostatnich latach w związku ze starzeniem się wysypiska i zmniejszeniem ilości przykazywanych odpadów na wysypisko ilość odbieranego biogazu spada co przekłada się także na spadek produkcji ciepła i energii elektrycznej.

Elektrociepłownia biogazowa MPO Sp. z o.o. przyłączona jest to miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez komorę D4.12s zlokalizowaną w północnej części miasta przy ul. Kociewskiej. Komora wyposażona jest w kulową armaturę odcinającą. Źródło ciepła jest przyłączone siecią w technologii preizolowanej o średnicy DN 100. Wyprowadzenie ciepła z komory do odbiorców siecią preizolowaną DN 350. Moc przyłączeniowa źródła innego przedsiębiorstwa 0,973 MW. Ilość ciepła dostarczonego do systemu w 2024 r. wyniosła 2 330 GJ.

**Do sieci energetycznej ENERGA Operator S.A.** przyłączone są instalacje wytwórcze o mocy powyżej 50kW:

- elektrownia kogeneracyjna Biogaz Inwestor (1249kW) do GPZ Toruń Północ,
- elektrownia biogazowa Oczyszczalnia Ścieków (820kW) do GPZ Toruń Przysiek,
- elektrownia biogazowa Biogaz Inwestor(820kW) do GPZ Toruń Przysiek,
- elektrownia biogazowa Biogaz Inwestor (324kW) do GPZ Toruń Północ,
- elektrownia biogazowa Oczyszczalnia Ścieków (860kW) do GPZ Toruń Przysiek,
- elektrownia słoneczna PV Nomet (462kW) do GPZ Toruń Wschód –WPEC-1,
- elektrownia słoneczna PV Rick (321,4kW) do GPZ Toruń Podgórz ul. Aleksandrowska 1,
- elektrownia słoneczna Unibax (474kW) do GPZ Toruń Rubinkowo Agrohanel,
- elektrownia słoneczna Ucosa (249,47kW) do GPZ Toruń Rubinkowo-Bukowa,
- elektrownia słoneczna Geofizyka (400kW) do GPZ Toruń Wschód WPEC-1.

Ponadto do sieci ENERGA Operator S.A. przyłączone są mikroinstalacje fotowoltaiczne o mocy łącznej: 28,74 MW (2710 sztuk) i 26,27 MW (2704 sztuk).

Do sieci Boryszew Green Energy&Gas przyłączone są małe instalacje o łącznej mocy 677,9 kW (2 sztuki) i mikroinstalacje o łącznej mocy 1740,4 kW (46 sztuk).

Na terenie Miasta Toruń PGE Energetyka Kolejowa S.A. posiada jedno źródło wytwórcze o mocy 8,08 kW.

Obiekty użyteczności publicznej posiadają instalacje kolektorów (o powierzchni czynnej kolektorów):

- Zespół Szkół nr 14 przy ul. Hallera (101 m<sup>2</sup>),
- Straż Pożarna przy ul. Legionów (40 m<sup>2</sup>),
- Wojewódzki Szpital Zespolony przy ul. Św. Józefa (80 m<sup>2</sup>).



Kolektory są powszechnie wykorzystywane przez instytucje publiczne, firmy oraz osoby prywatne, pełniąc rolę ogrzewania c.w.u. Według danych CEEB na terenie Torunia znajdują się 268 instalacje kolektorów słonecznych.

Na obszarze miasta Torunia znajduje się mała elektrownia wodna na Strudze Toruńskiej przy ul. Podzamcze nr 4a o mocy zainstalowanej 2 kW.

W planach PGE TORUŃ jest modernizacja istniejących oraz budowa nowych źródeł energii pracujących w oparciu o energię odnawialną lub odpadową w celu istotnego zwiększenia dostawy ciepła do sieci ze źródeł OZE i odpadowych:

- budowa źródeł ciepła w oparciu o pompy ciepła (do 2028 r.),
- budowa źródeł OZE (do 2035 r.).

### **5.24.7 Gospodarka odpadami**

System gospodarowania odpadami w Toruniu obejmuje dwie zasadnicze części: gminny system odpadowy (obejmujący nieruchomości zamieszkałe przez mieszkańców) oraz system komercyjny (obsługujący nieruchomości niezamieszkałe).

Według danych sprawozdawczych w 2024 r. z terenu gminy odebrano 97 880 t odpadów, w tym: 66 895 t z nieruchomości zamieszkałych, łącznie z odpadami przyjętymi przez 2 punkty PSZOK.

Z ogólnej liczby odebranych odpadów 51 856 t stanowiły odpady niesegregowane oraz 46 024 t zebrane w sposób selektywny. Część odpadów trafiła też do punktów skupu surowców wtórnych. W 2024 r. system selektywnego zbierania i odbioru odpadów komunalnych w Toruniu spełniał wymogi krajowego Wspólnego Systemu Segregacji Odpadów.

Operatorem gminnego systemu gospodarowania odpadami, odpowiedzialnym za odbiór odpadów od mieszkańców oraz ich zagospodarowanie w instalacjach jest Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o. w Toruniu. Zadanie to powierzone zostało spółce w drodze wieloletniej umowy o świadczenie usług publicznych w tym zakresie

Zebrane odpady MPO zagospodarowuje na terenie Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych przy ul. Kociewskiej 37/53 – podstawowego miejsca przetwarzania odpadów z terenu miasta Torunia, spełniającego wymogi ustawowe i ujętego na liście instalacji komunalnych prowadzonej przez marszałka województwa w ramach „Planu gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016 - 2022 z perspektywą na lata 2023 - 2028”. Toruński ZUOK zapewnia mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów komunalnych i wydzielenie z nich frakcji nadających się w całości lub w części do odzysku, jak również posiada instalację do składowania odpadów powstających w procesie przetwarzania odpadów oraz pozostałości z sortowania tych odpadów.

Proces zagospodarowania odpadów komunalnych odbywa się również przy ścisłej współpracy z bydgoską spalarnią, czyli Zakładem Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych. W 2024 r. przekazano do termicznego przekształcenia 59 942 t odpadów pochodzących z nieruchomości na terenie Torunia oraz gmin ościennych.



W ramach usług systemu odbioru odpadów mieszkańcy Torunia mieli do dyspozycji, tak jak dotychczas, 2 punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych PSZOK (przy ul. Kociewskiej 35 oraz przy ul. Dwernickiego 15–15A). W całym roku dostarczono do punktów PSZOK łącznie 5426 t odpadów, z czego najwięcej stanowiły odpady remontowe i budowlane. W dużej ilości występowały również odpady: wielkogabarytowe, bioodpady, zużyte opony. Pozostałe przyjmowane frakcje dostarczano w mniejszych ilościach.

Gmina ponadto realizuje systemowe zadanie ekologiczne, jakim jest przygotowanie do ponownego użycia i poddanie recyklingowi masy odpadów pochodzących z gminy.

***Sposób uwzględnienia uwarunkowań z zakresu rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.***

*W Planie ogólnym miasta Torunia wyznaczono strefy infrastrukturalne o powierzchni przekraczającej 5 000 m<sup>2</sup>. Obejmują one niezbędne tereny infrastruktury dla funkcjonowania miasta:*

- służącej zaopatrzeniu w energię ciepłą, tj. grunty, na których zlokalizowane są obiekty grupy PGE oraz Geotermii Toruń oraz kluczowe obiekty, elementy i urządzenia infrastruktury przesyłowej,*
- służącej odprowadzaniu ścieków oraz ich oczyszczania, w tym tereny Centralnej Oczyszczalni Ścieków, lokalnych przepompowni oraz podczyszczalni ścieków,*
- infrastruktury służącej zaopatrzeniu w energię elektryczną, tereny GPZ oraz w głównej mierze stanowiące grunty pod liniami elektroenergetycznymi najwyższych napięć 220 kV oraz 400 kV.*

*Również dla terenów infrastruktury o istotnym znaczeniu, nieprzekraczających powierzchni 5 000 m<sup>2</sup> wyznaczono strefy infrastrukturalne. Są to przede wszystkim otwory studzienne ujęć wody, tereny związane z gospodarką odpadami i stacje gazowe wysokiego ciśnienia.*

*Pozostałe obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dla których nie ustalono strefy SI infrastrukturalnej występować mogą każdej ze stref planistycznych. Dla obiektów, jak również sieci infrastruktury, będących w chwili sporządzania projektu planu ogólnego na etapie realizacji bądź planowania zapewniono rezerwę planistyczną, poprzez ustalenie stref adekwatnych i zgodnych z planowanym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu.*

*Lokalizację odnawialnych źródeł energii, pozyskiwanych z promieni słonecznych, dopuszczono w strefach otwartych i usługowych. Obejmują one tereny położone w zachodniej i północno-wschodniej części miasta.*

## **5.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Zgodnie z uchwałą nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku, Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego.

W ramach audytu krajobrazowego na obszarze miasta Torunia zidentyfikowano 34 krajobrazy, które w całości lub częściowo znajdują się w granicach miasta. Spośród nich cztery zostały sklasyfikowane jako



krajobrazy priorytetowe, czyli krajobrazy o szczególnym znaczeniu ze względu na występujące w nich wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Do krajobrazów priorytetowych na terenie miasta Torunia zaliczono obszary/rejony:

- Barbarki wraz z otaczającymi lasami (*kod krajobrazu: 04-315.35-127, kryterium: unikatowość występowania - dawna leśniczówka - Osada Leśna - Barbarka*),
- Parku Miejskiego na Bydgoskim Przedmieściu wraz z otoczeniem (*kod krajobrazu: 04-315.35-131, kryterium: unikatowość występowania - hala wystawowa - Park Miejski w Toruniu*),
- Kępy Bazarowej i Zamku Dybowskiego (*kod krajobrazu: 04-315.35-97, kryterium: unikatowość występowania - Zamek Dybowski*),
- obszar przy południowo-zachodniej i południowo-wschodniej granicy miasta (*kod krajobrazu: 04-315.35-43, kryterium: unikatowość występowania - Exploseum*).

Ponadto, audyt wskazał lokalizację i granice krajobrazów położonych na obszarach, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących tereny o różnych formach ochrony: rezerwat przyrody Kępa Bazarowa, rezerwat przyrody Rzeka Drwęca, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej oraz Średniowieczny zespół miejski Torunia wpisany na listę UNESCO. Dla krajobrazów priorytetowych oraz dla krajobrazów zlokalizowanych w obrębie powyższych obszarów chronionych, audyt określa szczegółowe rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

Audyt wyznacza także punkty widokowe, dla których określono zasięg obszaru widzenia. W granicach każdego z tych zasięgów wyodrębniono dodatkowo mniejszy obszar, dla którego sformułowano rekomendacje. Na terenie miasta Torunia znajdują się trzy takie punkty widokowe:

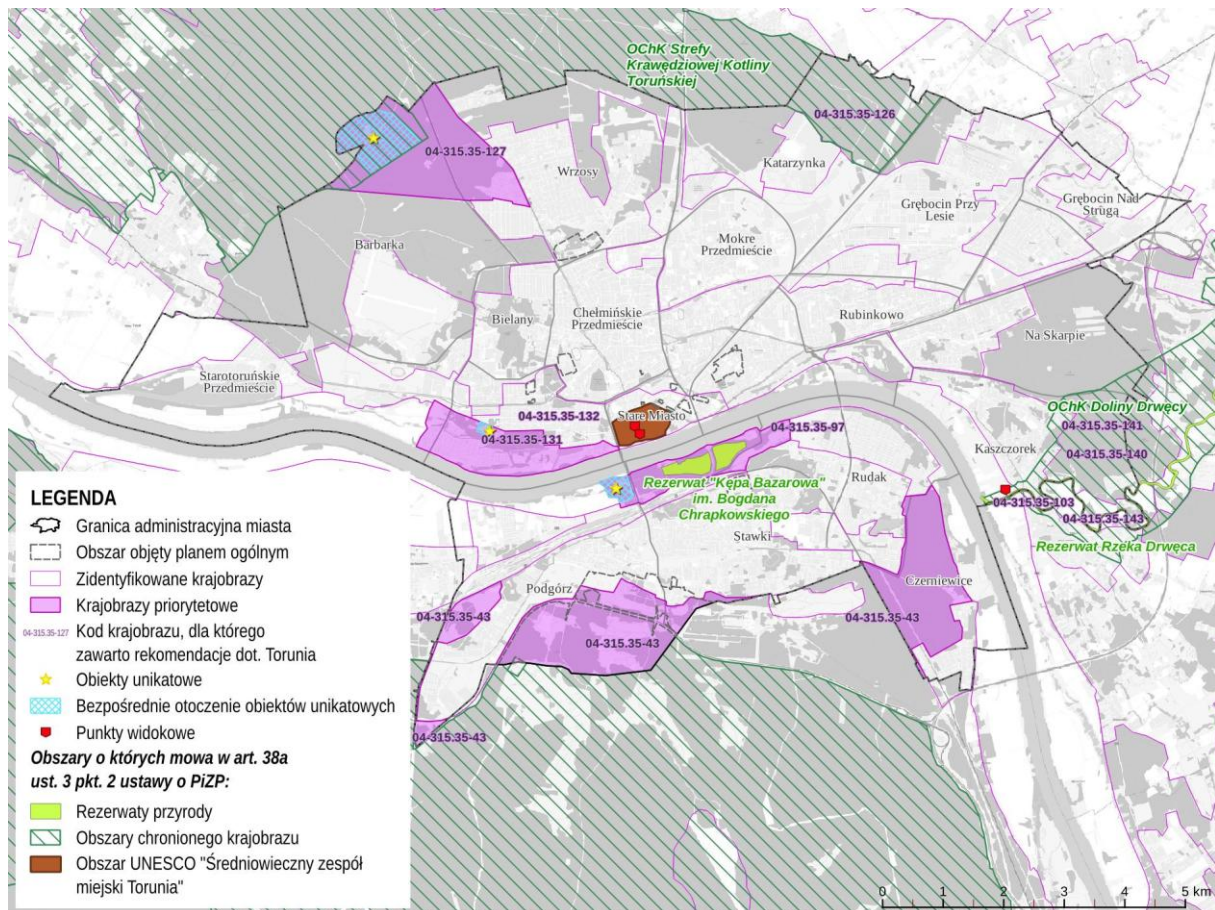
- Wieża widokowa przy ujściu Drwęcy w Toruniu, osiedle Kaszczorek (obowiązują rekomendacje dla krajobrazów o kodach: 04-315.35-103 i 04-315.35-141),
- Katedra Św. Janów – wieża katedralna w Toruniu (obowiązują rekomendacje dla krajobrazów o kodach: 04-315.35-97, 04-315.35-131, 04-315.35-132),
- Wieża Ratusza Staromiejskiego w Toruniu (obowiązują rekomendacje dla krajobrazów o kodach: 04-315.35-97, 04-315.35-131, 04-315.35-132).

Dodatkowo, w audycie wskazano obszary proponowane do objęcia ochroną w formie parków kulturowych: Stare i Nowe Miasto w Toruniu oraz Twierdza Toruń - pierścień zewnętrzny.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów dla obszaru miasta Torunia, zostały sformułowane dla jednostek krajobrazowych o kodzie: 04-315.35-103, 04-315.35-126, 04-315.35-127, 04-315.35-131, 04-315.35-132, 04-315.35-140, 04-315.35-141, 04-315.35-143, 04-315.35-43 i 04-315.35-97.

Zestawienie wszystkich rekomendacji dla poszczególnych jednostek krajobrazowych zawarto w kartach rekomendacji, które stanowią załącznik do Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.





Ryc. 56. Obszary zawarte w rekomendacjach i wnioskach w audycie krajobrazowym

Zasięg obszaru, dla którego określane są rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów został przedstawiony na poniższej mapie.

Zgodnie z art. 13b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: (...) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe”.

### **Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych**

Podział na strefy planistyczne został przeprowadzony z uwzględnieniem wytycznych zawartych w audycie krajobrazowym. Większość obszarów zakwalifikowanych jako krajobrazy priorytetowe została w planie ogólnym przypisana do strefy otwartej (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

Ponadto w celu ochrony obszarów widzenia z wyznaczonych punktów widokowych na terenie miasta Torunia, maksymalna wysokość zabudowy została określona tak, aby nie naruszała ustalonych zasięgów możliwych do obserwacji.



## 5.26. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego miasta Torunia zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska z 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Zgodnie z ww. ustawą opracowanie ekofizjograficzne zawiera charakterystykę elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemne powiązania. Ww. rozporządzenie wyznacza podstawowe cele jakim opracowania te mają służyć:

- dostosowaniu funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- zapewnieniu trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
- zapewnieniu warunków odnawialności zasobów środowiska,
- eliminowaniu lub ograniczaniu zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko,
- ustaleniu kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.

Na etapie sporządzania projektu planu ogólnego dokonano analizy problematyki dotyczącej środowiska, zawartej w opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby planu ogólnego miasta Torunia, m.in:

- charakterystyki poszczególnych elementów środowiska,
- zagrożeń,
- walorów krajobrazowych i uwarunkowań wynikających z audytu krajobrazowego,
- ograniczeń wynikających z uwarunkowań ekofizjograficznych,
- przydatności terenów do rozwoju funkcji użytkowych.

Uwarunkowania przyrodnicze, ujęte w opracowaniu ekofizjograficznym uwzględniono w planie ogólnym.

### Sposób uwzględnienia w planie ogólnym wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym

*Rozwiązania planistyczne zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zachowano zwarty układ stref wielofunkcyjnych, usługowych, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczych oraz infrastrukturalnych, minimalizując konieczność realizacji nowej infrastruktury technicznej i społecznej. Nowa zabudowa określona w planie ogólnym dotyczy obszarów zainwestowanych, wskazanych do przekształceń i rewitalizacji.*

*Strefy planistyczne otwarte obejmujące rzekę Wisłę z jej nabrzeżami, zwarte kompleksy leśne oraz przyległe do nich ogrody działkowe, zapewniają ciągłość przestrzenną i funkcjonalną systemu ekologicznego miasta. Uzupełniają je strefy zieleni i rekreacji, preferowane do ograniczonego zagospodarowania pod usługi związane przede wszystkim z turystyką, sportem i rekreacją. Strefy te obejmują część wyspy Kępa Bazarowa, pas nabrzeża rzeki Drwęcy i Wisły w rejonie Zespołu Staromiejskiego i Bydgoskiego Przedmieścia. Pierścieniowy układ lasów północnej i południowej części miasta łączy się z klinami skierowanymi do rzeki Wisły, tworzonymi przez strefy zieleni i rekreacji w rejonie:*

- *Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika, parków leśnych Rudelka i Zajęcze Góry,*
- *cmentarza wzdłuż ul. Stara Droga, lasów w rejonie ul. Podgórskiej i terenu powrobiskowego dawnej kopalni odkrywkowej w rejonie ul. Zimowej.*

*Istotne znaczenie dla zachowania ciągłości systemu w mieście ma pas zieleni przy Strudze Toruńskiej ze stawem Kaszownik i pierścień otaczający Zespół Staromiejski.*



*System ekologiczny miasta dodatkowo wspomagają inne strefy planistyczne ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej jak: pierścień zabytkowych fortów dawnej Twierdzy Toruń, zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lotnisko Aeroklubu Pomorskiego, planowane osiedle zabudowy mieszkaniowej na Glinkach w rejonie ulic: Poznańskiej i Gniewkowskiej.*

*Większość terenów wyróżniających się pod względem walorów krajobrazowych, historycznych i kulturowych, w tym krajobrazy priorytetowe znajdują się w granicach stref tworzących system ekologiczny miasta. W strefach tych znajdują się, występujące w granicach miasta: obszary Natura 2000, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu.*

*Obszary szczególnie związane z bezpieczeństwem i komfortem życia mieszkańców (osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią i ochrony pośredniej ujęć wody) znalazły się generalnie poza strefami „inwestycyjnymi”. Wyjątkiem jest niewielka część terenów szczególnego zagrożenia powodzią w Kaszczorku i na Rudaku z istniejącą zabudową oraz tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.*

*Sygnalizowane w opracowaniu potencjalne konflikty funkcjonalne, związane z uciążliwym sąsiedztwem funkcji mieszkaniowych rozwiązano w planie ogólnym poprzez:*

- *wyznaczenie nowej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w miejscu funkcjonującej zajezdni autobusowej (Chełmińskie Przedmieście),*
- *nie ustalono nowych terenów generujących potencjalne konflikty funkcjonalne, wyznaczając strefy funkcjonalne zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż linii kolejowej (Grębocin przy lesie) oraz w rejonie ulic: Chrobrego i Kanałowej (Mokre Przedmieście), Poznańskiej i Stamirowskiego (Podgórz).*

## **5.27. Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Torunia wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b ust. 7 upzp)**

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących mpzp. określono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

*Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym nie odbywa się w sposób dowolny – działania gminy podlegają tu szczególnym zasadom.*

*Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając ww. strefy, brane są pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie, będące pochodną m.in. zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny mieszkaniowe będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.*



### 5.27.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z przepisami § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców Torunia udostępnione przez statystykę publiczną pochodzą z 2024 roku, dlatego do obliczeń przyjęto 2044 rok jako horyzont czasowy prognozy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wyraża się w liczbie mieszkańców, jest wynikiem obliczeń uwzględniających prognozowaną liczbę mieszkańców, powierzchnię użytkową mieszkań oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na jednego mieszkańca.

Do obliczeń przyjęto poniższe wzory zawarte w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,

**Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:**

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

$P_{-10}$  oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$P_{-20}$  oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

#### **$M_{20}$ - Prognozowana liczba mieszkańców gminy:**

Zgodnie z ww. prognozą ludności dla Polski na lata 2023-2060 (poziom - powiaty) opublikowaną przez GUS dnia 31 sierpnia 2023 r. (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>) w 2044 r. w Toruniu może zamieszkiwać 168 782 osób. Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem, wartość tę zwiększono o 5% w związku z tym:

$$M_{20} = 168\,782 * 1,05 = \mathbf{177\,221,1}$$

#### **$PUM_0$ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:**

łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na obszarze gminy w 2024 r. wyniosła 5 928 007m<sup>2</sup>



**P<sub>20</sub> - Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań:**

Do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykorzystano najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną:

- P<sub>0</sub> - Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (2024 r.) wynosi 30,6 m<sup>2</sup>,
- P<sub>-10</sub> - powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 2014 r. wyniosła 25,0m<sup>2</sup>
- P<sub>-20</sub> - powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 2004 r. wyniosła 20,9m<sup>2</sup>

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono dla dwóch wariantów.

Wariant 1 dla wzoru:  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$  :

$$P_{20} = 3 \times 30,6m^2 - 2 \times 25,0m^2 = \mathbf{41,8m^2}$$

Wariant 2 dla wzoru  $P_{20} = 2P_0 - P_{-10}$  :

$$P_{20} = 2 \times 30,6m^2 - 20,9m^2 = \mathbf{40,3m^2}$$

Po podstawieniu otrzymanych danych do wzoru  $ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$  otrzymano:

$$ZAP = 177\,221,1 - \frac{5\,928\,007m^2}{41,8m^2} \approx \mathbf{35\,402\,mieszkańców}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP). W związku z czym, 70% wartości ZAP wynosi 24 782 osób, co przekłada się na 1 035 888 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, natomiast 130% wartości ZAP wynosi 46 023 osób, co przekłada się na 1 923 761 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Oznacza to, że w planie ogólnym należy zabezpieczyć nowe tereny mieszkaniowe, które umożliwią zrealizowanie nowych mieszkań przynajmniej dla liczby mieszkańców w przedziale od 24 782 do 46 023 osób.





Ryc. 57. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych (wartości zaokrąglono do +/- 100 mieszkańców)

### 5.27.2 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, na potrzeby planu ogólnego miasta Torunia należało obliczyć chłonność terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp, czyli w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ.

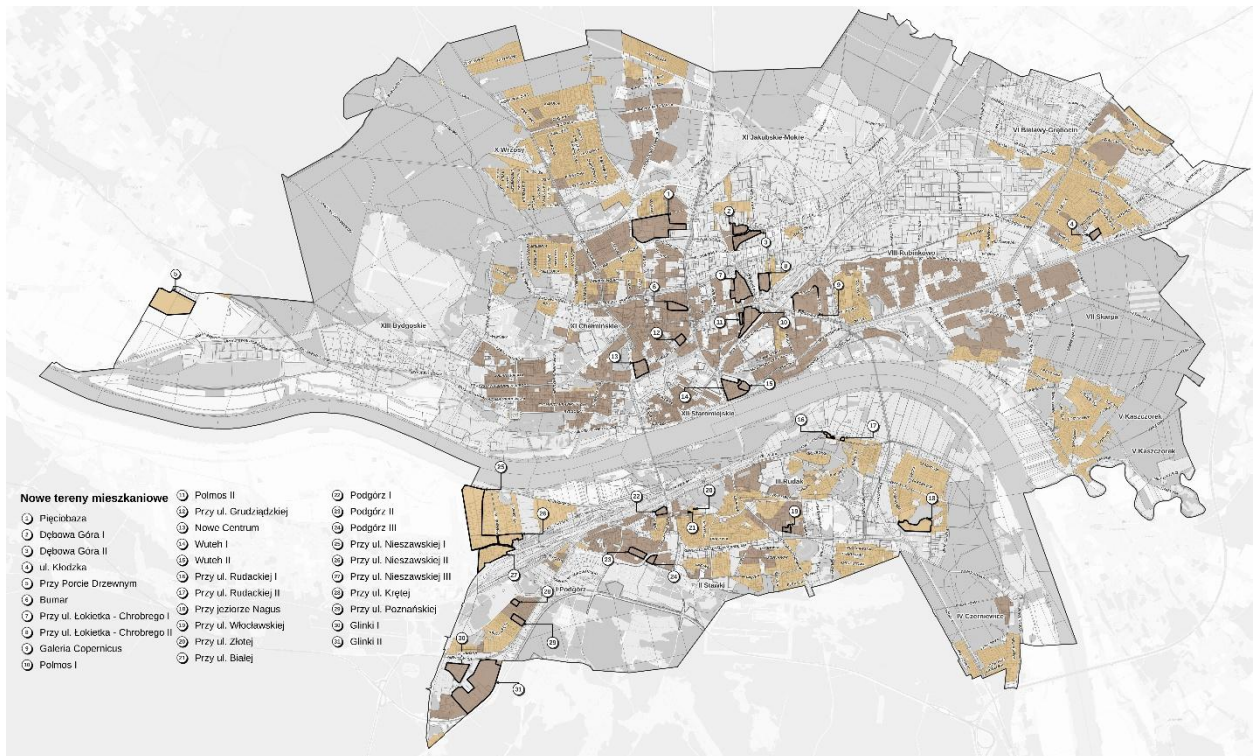
W celu prawidłowego oszacowania chłonności terenów niezabudowanych, obliczenia przeprowadzono indywidualnie dla każdego z terenów, dla których plan ogólny ustalił strefę planistyczną umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej. Pod pojęciem „terenu” należy tu rozumieć:

- teren niezabudowany, któremu na podstawie planu ogólnego można przypisać określony profil funkcjonalny oraz jednolite wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren niezabudowany, dla którego wydane zostało ostateczne pozwolenie na budowę przewidujące realizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym do czasu sporządzenia planu ogólnego, pozwolenie nie utraciło ważności i nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie inwestycji.

W przypadku terenu niezabudowanego, dla którego zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę przewidujące realizację zabudowy mieszkaniowej i nie zostało ono zrealizowane – chłonność terenu określano w oparciu o zatwierdzony projekt budowlany.

W pozostałych przypadkach dokonano obliczeń zgodnie z metodologią przyjętą na potrzeby planu ogólnego.





Ryc. 58. Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczone w Planie ogólnym miasta Torunia

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Na potrzeby obliczenia **chłonności terenów niezabudowanych** ( $N_{ZAB}$ ) opracowano wzór, uwzględniający elementy wskazane w przepisach rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego:

$$N_{ZAB} = \frac{\Sigma PUM}{P_{20}}$$

gdzie:

$N_{ZAB}$  oznacza chłonność terenu niezabudowanego wyrażoną w liczbie osób, które mogą zamieszkać na danym terenie [osoby],

$P_{20}$  jest współczynnikiem standardu zamieszkiwania i oznacza wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca w okresie docelowym a więc w perspektywie 20 lat [wrazony w  $m^2/osobę$ ].

$\Sigma PUM$  oznacza możliwą do uzyskania sumaryczną powierzchnię użytkową mieszkań na danym terenie, obliczoną według następującej metodologii

$$\Sigma PUM = P_{nz} \times W_{n/b} \times M\% \times W_{u/c} \times Int \times SW$$

gdzie:

$P_{nz}$  oznacza powierzchnię terenu niezabudowanego w danej lokalizacji [wyrażoną w  $m^2$ ],

$W_{n/b}$  oznacza stosunek netto/brutto [1,0 = 100%], wskaźnik informuje, jaka część terenu może zostać faktycznie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową (bez powierzchni dróg dojazdowych, infrastruktury, zieleni publicznej itp.



*M%* oznacza udział zabudowy mieszkaniowej w strukturze danego terenu – wskaźnik informuje o tym, w jakim procencie dany teren w ramach strefy wielofunkcyjnej, zostanie wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową, a w jakim pod inne funkcje, w tym usługi lub usługi handlu wielko powierzchniowego [1,0 = 100% udziału zabudowy mieszkaniowej],

*W<sub>u/c</sub>* oznacza wskaźnik powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej [1,0 = 100%], informuje o tym, jaka część powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego stanowi powierzchnię użytkową mieszkańców, a jaka stanowi powierzchnię konstrukcji, korytarzy, klatek schodowych i części wspólnych,

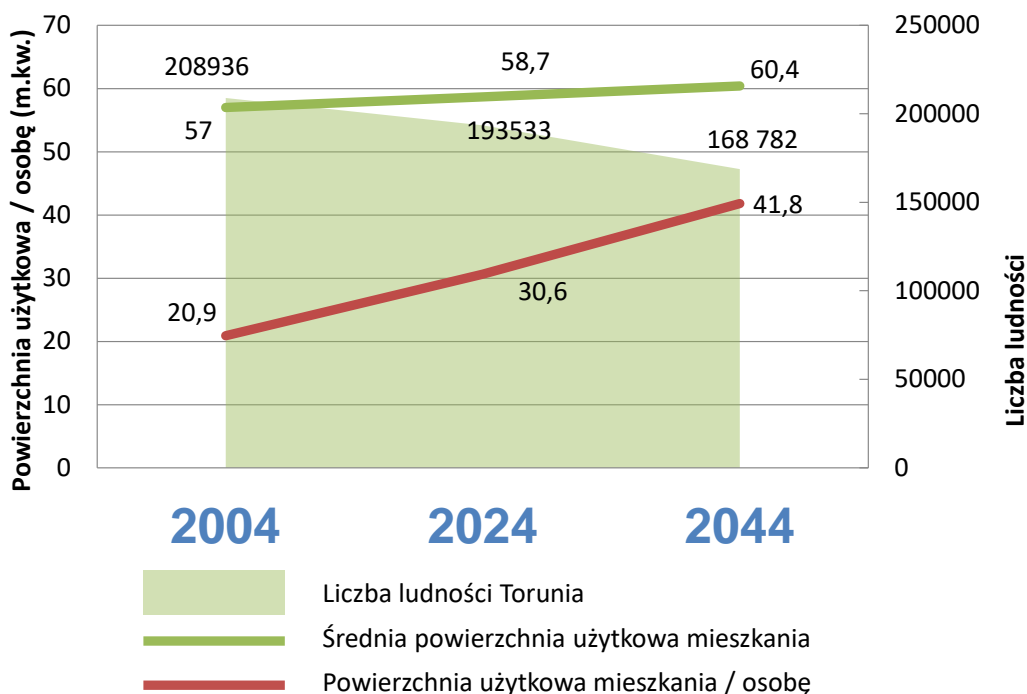
*Int* oznacza wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce) do powierzchni tego terenu (działki) – wskaźnik informuje o stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę [1,0 oznacza pow. terenu = pow. całkowita budynku],

*SW* oznacza stopień wykorzystania chłonności terenu [1,0 = 100%] – wskaźnik informuje, w jakim stopniu wykorzystywane są możliwości stworzone przez obowiązujące akty prawa miejscowego bądź decyzje lokalizacyjne, w ujęciu statystycznym

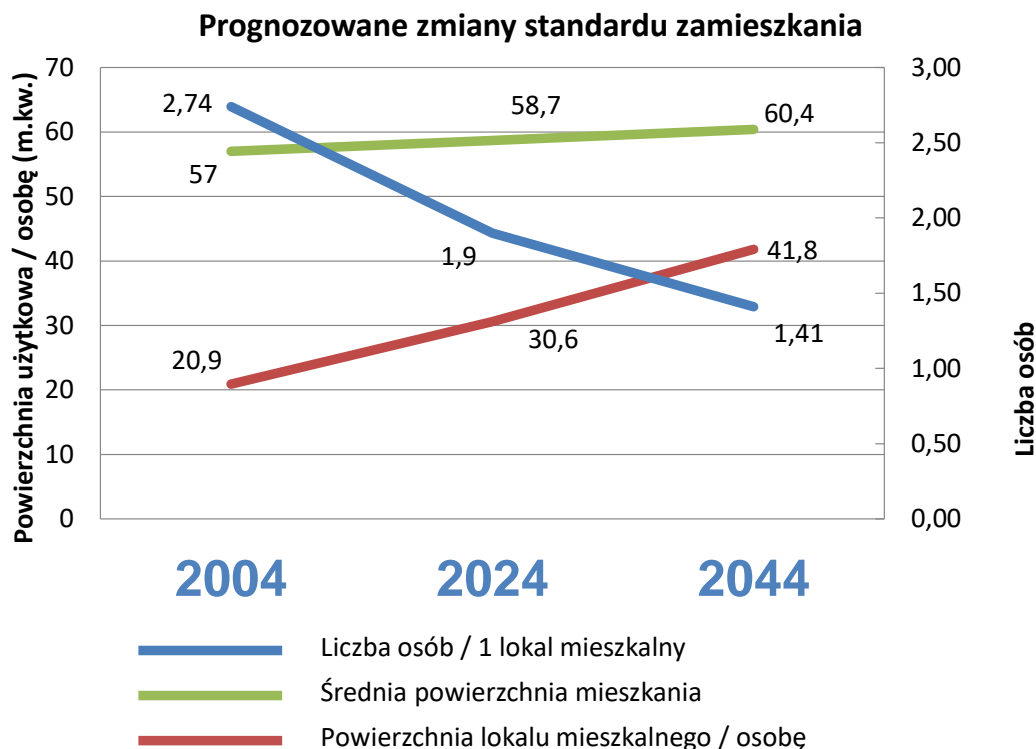
### 5.27.3 Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w okresie docelowym

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) przypadająca na jednego mieszkańca w Toruniu wynikająca z danych statystyki publicznej wyniosła w 2004 r. – 22,6 m<sup>2</sup>, w 2014 r. – 27 m<sup>2</sup> oraz w 2019 r. – 31,2 m<sup>2</sup>. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r., obliczona zgodnie z wzorem zawartym w § 3 ust. 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, wynosi 41,8 m<sup>2</sup> PUM/1 mieszkańca. Opisanie tendencje ilustrują poniższe wykresy:

**Prognoza demograficzna Torunia (+20 lat)**



Ryc. 59. Prognozowana zmiana powierzchni użytkowej mieszkań w Toruniu



Ryc. 60. Prognozowane zmiany standardu zamieszkania w Toruniu

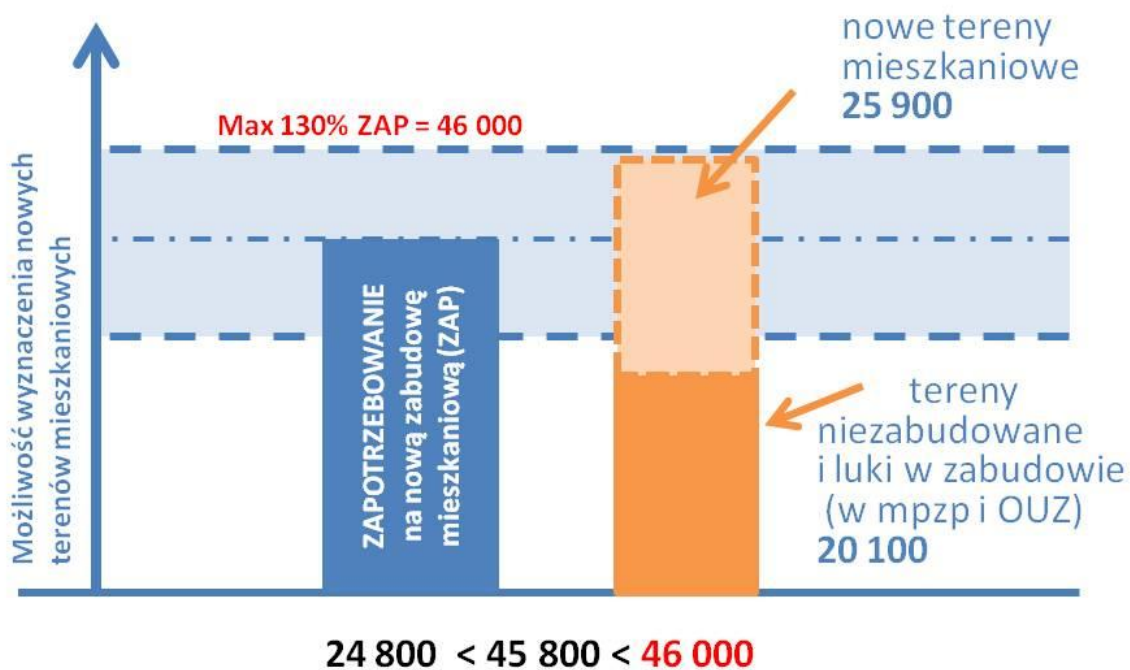
### Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 Upizp.)

Obliczenia wg. powyższej metodologii przeprowadzono indywidualnie dla każdego z terenów niezabudowanych, a następnie ich wyniki zostały zsumowane.

Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ChTN) obliczona zgodnie z przyjętą metodologią osiągnęła wartość 4600 osób. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Toruniu obliczone wg przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego wynosi 35 403 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z powyższym 70% wartości ZAP wynosi 24 782 osób, natomiast 130% wartości ZAP wynosi 46 024 osób. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie mieści się w dopuszczalnym przedziale.



Art. 13d. ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Wartości zaokrąglono do 100 mieszkańców

Ryc. 61. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych



## Spis rycin

Ryc. 1. Zakres obszarowy Planu ogólnego miasta Torunia .....	9
Ryc. 2. Struktura ustaleń planu ogólnego. Wypełnieniem oznaczono obligatoryjne elementy planu .....	10
Ryc. 3. Podział obszaru miasta na strefy planistyczne w Planie ogólnym miasta Torunia .....	12
Ryc. 4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w Planie ogólnym miasta Torunia .....	13
Ryc. 5. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną w Planie ogólnym miasta Torunia .....	14
Ryc. 6. Strefa usługowa w Planie ogólnym miasta Torunia .....	16
Ryc. 7. Strefa handlu wielkopowierzchniowego w Planie ogólnym miasta Torunia .....	17
Ryc. 8. Strefa gospodarcza w Planie ogólnym miasta Torunia .....	18
Ryc. 9. Strefa infrastrukturalna w Planie ogólnym miasta Torunia .....	19
Ryc. 10. Strefa zieleni i rekreacji w Planie ogólnym miasta Torunia .....	20
Ryc. 11. Strefa cmentarzy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	21
Ryc. 12. Strefa otwarta w Planie ogólnym miasta Torunia .....	22
Ryc. 13. Strefa komunikacyjna w Planie ogólnym miasta Torunia .....	23
Ryc. 14. Bazowe obszary uzupełnienia zabudowy wygenerowane przez wtyczkę APP2 .....	25
Ryc. 15. Ograniczenia i rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	26
Ryc. 16. Obszary uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	27
Ryc. 17. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta Torunia .....	28
Ryc. 18. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	40
Ryc. 19. Maksymalne wysokości zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	41
Ryc. 20. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w Planie ogólnym miasta Torunia .....	42
Ryc. 21. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w Planie ogólnym miasta Torunia .....	43
Ryc. 22. Dostępność szkół podstawowych w Toruniu .....	44
Ryc. 23. Dostępność szkół podstawowych na tle stref mieszkaniowych wydzielonych w Planie ogólnym miasta Torunia .....	45
Ryc. 24. Dostępność terenów zieleni w Toruniu .....	46
Ryc. 25. Dostępność terenów zieleni na tle stref mieszkaniowych wydzielonych w Planie ogólnym miasta Torunia .....	48
Ryc. 26. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 .....	64
Ryc. 27. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – uszczegółowienie dotyczące miejskich obszarów funkcjonalnych .....	65
Ryc. 28. Formy ochrony przyrody w Toruniu .....	67
Ryc. 29. Obszary zagrożenia powodzią w Toruniu .....	72
Ryc. 30. Obszary gruntów zmeliorowanych w Toruniu .....	74
Ryc. 31. Tereny zagrożone ruchami masowymi w Toruniu .....	75
Ryc. 32. Strefy ochronne ujęć wody w Toruniu .....	77
Ryc. 33. Rozmieszczenie złóż kopalin i obszarów objętych koncesją w Toruniu .....	78
Ryc. 34. Formy ochrony zabytków w Toruniu (z wyłączeniem form ustalonych w mpzp.) .....	80
Ryc. 35. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń mpzp. ....	82
Ryc. 36. obszar wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO oraz uznany za pomnik historii .....	83
Ryc. 37. Tereny zamknięte w Toruniu .....	85
Ryc. 38. Obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji w Toruniu .....	89
Ryc. 39. Grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne w Toruniu .....	91
Ryc. 40. Obiekty infrastruktury społecznej w Toruniu .....	93
Ryc. 41. Obiekty oświaty w Toruniu .....	94
Ryc. 42. Obiekty ochrony zdrowia w Toruniu .....	95
Ryc. 43. Obiekty kultury w Toruniu .....	97
Ryc. 44. Podstawowy układ komunikacyjny Torunia .....	98
Ryc. 45. Kategorie dróg w Toruniu .....	100
Ryc. 46. Strefy płatnego parkowania w Toruniu .....	101
Ryc. 47. Transport rowerowy w Toruniu .....	102
Ryc. 48. Transport publiczny w Toruniu .....	103
Ryc. 49. Linie tramwajowe w Toruniu .....	104
Ryc. 50. Transport kolejowy w Toruniu .....	105
Ryc. 51. Sieć wodociągowa w Toruniu .....	108
Ryc. 52. Sieć kanalizacyjna w Toruniu .....	110
Ryc. 53. Sieć energetyczna w Toruniu .....	111



<i>Ryc. 54. Sieć gazowa w Toruniu .....</i>	<i>113</i>
<i>Ryc. 55. Sieć ciepłownicza w Toruniu .....</i>	<i>115</i>
<i>Ryc. 56. Obszary zawarte w rekomendacjach i wnioskach w audycie krajobrazowym .....</i>	<i>121</i>
<i>Ryc. 57. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych (wartości zaokrąglono do +/- 100 mieszkańców) .....</i>	<i>126</i>
<i>Ryc. 58. Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczone w Planie ogólnym miasta Torunia .....</i>	<i>127</i>
<i>Ryc. 59. Prognozowana zmiana powierzchni użytkowej mieszkań w Toruniu .....</i>	<i>129</i>
<i>Ryc. 60. Prognozowane zmiany standardu zamieszkania w Toruniu .....</i>	<i>129</i>
<i>Ryc. 61. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych .....</i>	<i>130</i>

## Spis tabel

<i>Tabela 1. Powierzchnie stref planistycznych .....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 2. Charakterystyka ujęć wody .....</i>	<i>76</i>

