



Gmina Miasta Toruń przystępuje do uporządkowania i nadania nowych funkcji terenowi przy ul. Grudziądzkiej 163, tzw. Pięciobazy. Dotychczas sam teren, jak i znajdujące się na nim lokale, nie spełniały współczesnych standardów do prowadzenia działalności gospodarczej.

Przypominamy, że nieruchomości, określane jako Grudziądzka 163, stanowiły kompleks koszarowy Armii Radzieckiej. Po ewakuacji jednostki w 1991 roku zostały przejęte przez Miasto Toruń w stanie znacznego zniszczenia. Przeznaczenie nieruchomości zostało zdefiniowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tego terenu. Proces sporządzania MPZP zainicjowano uchwałą Rady Miasta Torunia nr 841/22 z dnia 14 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grudziądzka 161-169” dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Grudziądzką a linią kolejową w Toruniu. Jego zakończenie nastąpiło z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Torunia, w dniu 8 lutego 2024 r. uchwały nr 1265/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grudziądzka 161-169” dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Grudziądzką a linią kolejową w Toruniu. Dokument ten, jako akt prawa miejscowego, został opublikowany 15 lutego 2024 r. w Dzienniku Urzędowym

Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Przywołany plan zakłada przeznaczenie terenu na cele usługowe z dopuszczalną, uzupełniającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z aktualnym stanem prawnym, na mocy umowy zawartej z Gminą Miasta Toruń i następstwa prawnego, podmiotem odpowiedzialnym za administrowanie tym terenem jest Urbitor Sp. z o.o.

Sprzedaż terenu (po uregulowaniu spraw z dotychczasowymi najemcami, podziale i wycenie terenu, a także przyjęciu stosownej uchwały RMT) planowana jest na przyszły rok. Umowy z najemcami były zawarte na czas nieokreślony z 1-, 3- i, w jednym przypadku, 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Wypowiedzenia umów, zgodnie z ich terminami, przedsiębiorcy otrzymali w sierpniu i wrześniu bieżącego roku. Żadna z osób prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie nie zakwestionowała poprawności wypowiedzenia. Przedsiębiorcy zostali zobowiązani do opuszczenia lokali do końca grudnia 2024 roku. Ze względu na różny standard lokali nie obowiązywała jedna stawka za najem lokali. Przez wzgląd na ogólny niski stan nieruchomości – stawka była niska, można rzecz, że nierynkowa. Co ważne – w umowach między spółką Urbitor oraz przedsiębiorcami – nie było zgody na inwestycje w najmowanych lokalach. Modernizacje obiektów najemcy przeprowadzali na własny koszt i na własne ryzyko.

Według danych Urbitoru przy Grudziądzkiej 163 obecnie funkcjonują 52 działalności o różnym charakterze. Firmy działają w różnorodnej formie i jest ich zdecydowana większość – 44, ale pomieszczenia wynajmują również: klub sportowy oraz Polski Związek Hodowli Gołębi Poczтовых. Część z działających tam podmiotów zawierała umowy na lokale, a część na grunt (np. szkoły nauki jazdy).

Wśród użytkowników terenu są m.in.: stolarze (13), tokarze (1), ślusarz (1), hurtownia (1), szkoły nauki jazdy (4), magazyny (7), mechanika pojazdów (2), lakiernia (1), skład drewna (1), klimatyzacje / pompy ciepła (1), produkcja odzieży (1), kwaciarnia/magazyn (1), naprawa i konserwacja maszyn (1), drukarnia (2), pracownia betonu (1), stolarka budowlana (1), związek hodowców gołębi – NGO (1), klub sportowy / siłownia (1), przedsiębiorstwo handlowo – usługowe (1), garaż pod działalność (1), telekomunikacja (1).

Dotychczas brakowało w tym miejscu inwestycji powodujących właściwy rozwój tej części Torunia, co jest spowodowane dalekosiężnymi planami miasta. Toruń chce się rozwijać i podążać w ślad za innymi ośrodkami miejskimi. Teren tzw. Pięciobazy został zdiagnozowany jako jedna z kilku „czarnych plam” w naszym mieście, których

rewitalizacja z perspektywy wizerunku i rozwoju miasta jest konieczna. Do takich terenów zaliczamy również „Uniwersam”, tereny po Polchemie, po Metronie, po szpitalu wojskowym, czy też Glinki (po spalonym zakładzie Drosed).

Omawiany obszar – zarówno część prowadzona przez Urbitor, a także tereny zajmowane przez kolejne miejskie przedsiębiorstwa i agendy, będą relokowane w inne, często bardziej atrakcyjne z perspektywy prowadzenia działalności miejsca. W tym celu 3 października br. odbyło się spotkanie z zainteresowanymi przedsiębiorcami. Wzięli w nim udział przedstawiciele spółki Urbitor, Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu i Centrum Wsparcia Biznesu, a także ok. 10 osób prowadzących działalność na tym terenie.

Przedstawiciel spółki Urbitor omówił sytuację, a także przedstawił stan faktyczno-prawny związany z wypowiedzeniem umów, przedstawił również aktualną ofertę nieruchomości oraz gruntów (kilkanaście). Spółka zaproponowała te lokale, które obecnie są wolne na giełdzie przy Towarowej. Przedsiębiorcy otrzymali pełną ofertę taką, jak inni najemcy – dokumentację, metraże, zdjęcia lokali z zewnątrz i wewnątrz, a także z dedykowaną im promocją cenową tj. stawki wynikające z cennika, obniżone o 34 proc. na okres 6 miesięcy.

ZGM przedstawił aktualną ofertę nieruchomości w zasobie – w sumie ponad 35 pozycji, a także omówił warunki najmu / dzierżawy. Wszystkie oferty posiadały proponowane stawki i każdorazowo zastrzegano, że jest to oferta „na teraz” i w każdej chwili może się zmienić.

CWB zebrało ponad 20 ofert z rynku komercyjnego, a także posiadało aktualną ofertę nieruchomości GMT do zbycia.

Szczegółowe informacje na temat przeznaczenia terenu dostępne są m.in. na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej pod adresem <https://mpu-torun.pl/>.

- [Powrót](#)
- [Udostępnij na: X](#)
- [Udostępnij na: FB](#)
- [Drukuj](#)
- [PDF](#)