Grudziądz 24 sierpnia 2026.

Do Prezydenta, Rady Miasta, zespołu projektowego Geofabryka i Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego.

W związku konsultacjami społecznymi i nadchodzącym głosowaniem nad planem ogólnym, a także między innymi dyskusją nad wydzieleniem strefy SJ(mieszkaniowa jednorodzinna) ze strefy 120SW(mieszkaniowa wielorodzinna) zgłaszam moje uwagi i wnioski dotyczące rozstrzygnięć wniosków złożonych w trakcie trwania konsultacji.

Ufam, że list ten dotrze do Rady Miasta i Prezydenta, przed głosowaniem nad Planem Ogólnym. Przesyłam go drogą elektroniczną, w takim samym formacie jakim przesłałem wniosek w trakcie konsultacji. Jednak jeśli byłaby wymagana jakaś inna procedura, aby ten list dotarł do adresatów na czas, prosiłbym o poinstruowanie mnie i aktywną pomoc w zastosowaniu takiej procedury.
Nie mogłem napisać tego listu wcześniej bo nie byłem w stanie znaleźć raportu i wniosków, na stronie dedykowanej konsultacjom społecznym; a także używając wyszukiwarki internetowej.

Na początku chcę zaznaczyć że w czasie przeglądania dokumentacji planu ogólnego zanotowałem bardzo pozytywne decyzje odrzucające wnioski dotyczących dodania zabudowy na nowych terenach wokół jezior Rudnickiego. A także że w wielu wypadkach rozpatrzono pozytywnie wnioski właścicieli mniejszych działek, kiedy nie powodowało to negatywnych konsekwencji dla ogółu mieszkańców. Doceniam też ogrom pracy, i złożoność i trudność podejmowania decyzji, związaną z przygotowywaniem planu ogólnego.

Moje uwagi i wnioski są poniżej. Starałem się dwa razy sprawdzić, czy odnośniki do innych dokumentów są prawidłowe. Jeśli wkradłyby się do mojego listy błędy, spowodowane ograniczeniami czasowymi, z góry za to przepraszam.

Uwagi i wnioski

1. Znaczenie słowa "uwzględniono"

W wykazie uwag nie jest do końca jasne co kryje się za słowem: "uwzględniono", które może być zrozumiane, że zgodzono się z wnioskiem i zmieniono zapisy Plan Ogólnego.
Dotyczy to między innymi wniosku 1714 w którym proponuje się intensywność zabudowy 1.5, powierzchnię zabudowy 60%, wysokość 12m (3 kondygnacje), i powierzchnię czynną 30%. Taka zmiana pozwoliłoby na zbudowanie 3 piętrowego hotelu nad jeziorem Rudnickim, przy drodze Jeziornej. Plan ogólny, nie dopuszcza jednak takiej zabudowy (strefa 84SN); co jest bardzo pozytywne dla ochrony jeziora i lasu.

2. wniosek 1760, plan ogólny a obecne standardy przygotowywania planów zagospodarowania przestrzennego.

Jeśli chodzi o wniosek 1760, który złożyłem, napisano, że został on uwzględniony.
Wniosek ten dotyczy zwiększenia jakości życia mieszkańców poprzez ochronę i tworzenie terenów rekreacyjnych, ochrony istniejących lasów i połączeń zieleni, a także wykorzystania zieleni dla upiększenia przestrzeni urbanistycznej. Dotyczy on też przystosowania miasta do zmiany klimaty, w którym rodzima wysoka zieleń naturalna (lokalne gatunki drzew) i zachowanie jak największej ilości wód opadowych na miejscu (nie w odległych zbiornikach retencyjnych); czyli obniżenie temperatury miasta i przeciwdziałanie wysuszaniu, czy też zapchaniu się kanalizacji deszczowej w czasie gwałtownego deszczu, są jednymi z najważniejszych elementów.

Żaden z terenów o których pisałem nie został włączony do strefy SO i nie wytyczono korytarzy łączących izolowane skupiska zieleni, nawet dla większych obszarów.

Przy czym, większość terenów o których pisałem jest własnością miasta albo skarbu państwa. i nie wymagało by to negocjacji i ewentualnej wymiany działek z prywatnymi właścicielami.
Rozumiem, że plan ogólny nie zastępuje planu miejscowego, jednak pozwala na większą ochronę i wytyczenie strategii zagospodarowania miasta, w tym zieleni.
Trochę lepsze rozwiązywania były już proponowane przez samych projektantów Geofabryki, w dokumencie poddanym konsultacjom. Na stronie 8, w starej wersji prognozy oddziaływania na środowisko, jest mapa planu ogólnego która pokazuje że duże obszary lasu są chronione i zakwalifikowane jako strefa SO, dotyczy to stref 2SU, 97SJ, części 100SJ. Widać że były to decyzje przemyślane, biorąc pod uwagę istniejące zalesienia i zachowanie ciągłości terenów zielonych.
Na tej mapie projektant zaznaczył również pas zieleni przy ulicy Malczewskiego, który między innymi separuje tereny rekreacyjne i jezioro od terenów przemysłowych. Taka separacja (gęstym pasem zieleni) jest miedzy innymi ważna dla ochrony przed hałasem. Przykładem potrzeby mitygacjii negatywnych skutków w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów może być wniosek 1761, dotyczący terenów przemysłowych w strefie 3SP, złożony w imieniu 60 rodzin.

W związku z powyższym nie mogę się zgadzić, że mój wniosek został w odpowiedni sposób uwzględniony.

Jak opisałem w swoim wniosku, do tej pory mpzp-eny nie chronią istniejącej zieleni i w praktyce porzucają kontrolę miasta na projektowaniem urbanistycznym. Jak rozumiem zakłada się, co piszę bez ironii, że wolny rynek, czyli dążenie do jak najwyższego ROI, i.e. stopy zwrotu z inwestycji, zapewni dobrze funkcjonujące i zaplanowane miasta.
Przykładem braku ochron zieleni i zezwolenia na brak projektowania urbanistycznego przez mpzp może być, uchwała NR XIII/89/24 z 18.12.2024 r, dotycząca terenów wokół starego śmietniska na Rządzu. Teren ten jest w dużej części własnością miasta albo skarbu państwa. Nie próbuje się tam stworzyć ciągów spójnej zieleni i codziennie dostępnej przestrzeni rekreacyjnej, która byłaby też lokalnym korytarzem ekologicznym (na przykład dla jeleniowatych), łączącym las Rudnicki z Doliną Wisły.
Notabene, mpzp. z 30.11.2016r (uchwał Nr XXIX/94/16), przewidywała bardzo duży obszar zielni na obszarze wzniesienia po śmietnisku. W mpzp z 2024 zmieniono przeznaczanie na instalacja słoneczna, z możliwością funkcji usług. Teren ten jest teraz objęty 51SU (usługi) w planie ogólnym. Niewielu już stoi na przeszkodzie aby przekwalifikować ten teren na przykład na mieszkaniówkę, gdy stopa zwrotu z inwestycji będzie odpowiednia. Jeśli chodzi o potencjalne problemy inżynieryjne, nie znam dokładnych analiz dla tego miejsca, ale znam przypadki inwestycji mieszkaniowych na starych śmietniskach.

Myślę że problem braku ochrony zieleni i zezwolenie na brak projektowania urbanistycznego przez mpzp-eny powinien być poddany dalszej dyskusji, z udziałem ogółu mieszkańców. Dyskusji, której rezultatem będą konstruktywne i praktyczne rozwiązania. Czytając wnioski widać, że mieszkańcy są zainteresowani rozwojem terenów rekreacyjnych, zachowaniem zieleni i projektowaniem urbanistycznym, czy potencjalnie zagęszczeniem rodzimych gatunków drzew wśród istniejącej zabudowy (osiedla fińskie); wnioski 1662, 1752, 1769. Żeby zobrazować, jak wygląda zabudowa zaprojektowana z większą dbałością o urbanistykę i zieleń, załączyłem przykładową ilustrację takiego osiedla (przyklad_osiedla.jpg).

3. Niekonsekwentne decyzje i potencjalnie nierówne traktowanie wniosków.
Studiując zmiany w planie i wnioski, z boku, można odnieść wrażenie że nie wszyscy wnioskodawcy byli traktowani równo.
Niektóre wnioski odrzucono powołując się na obowiązujący mpzp, albo studium, a w innych przypadkach zezwolono na zmianę, mimo niezgodności z mpzp, jak również ze studium. W innych

przypadkach odrzucono wnioski, o zmiany planu ogólnego, tak aby plan ogólny był zgodny z obowiązującym mpzp.

Na przykład: wniosek 1869; uwzględniono zmianę i podział działki będącej własnością miasta na starej żwirowni na Rządzu z SH (usługi, handel wielkopowierzchniowy) na SJ (zabudowa jednorodzinna) and SU (usługi), kiedy obowiązujący mpzp (uchawała nrXIII/89/24) przewiduje tam 1U-UW (teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego), a studium R.UC. (obiekty handlowe powyżej 2000m^2) (Zamiana 3SH na 42SJ i 195SU).

3.1
Inny przykład to uzgodniony wniosek o nową funkcję dla działki z Media Expert, będącą własnością skarbu państwa, przy ulicy Włodka. Zamiana 10SH na strefę 147SW, która zezwala na budowę 11-piętrowych wieżowców (35m).
Rozpatrzony pozytywnie wniosek 1643, zasługuje na szczególną uwagę. W tym wniosku argumentuje się że taka zabudowa "jest korzystna z punktu widzenia ładu przestrzennego". Nie do końca rozumiem, w jaki sposób nowy wieżowiec miałby pasować swoją formą i skalą do otoczenia? Do 4-kondygnacyjnej pierzei południowej ulicy z 3 kamienicami wpisanymi do gminnego rejestru zabytków. A także do będących w rejestrze zabytków willi, domów, kuźni, wieży ciśnień, bramy i kotłowni które sąsiadują z tą działką. A także jak skala i wysokość takiego wieżowca wpłynęłaby na urbanistyczną dominantę tego zabytkowego kompleksu: wieżę ciśnień? W obowiązującym mpzp (uchwała nr XXII/86/00) ta strefa oznaczona jest jako 22U-H (usługowo-handlowa), a maksymalna dozwolona wysokość "nie może przekroczyć wysokości budynków położonych przy ul. Włodka." W tym wypadku plan ogólny w ogóle nie zgadza się z mpzp.

3.2
W innych przypadkach niezgodność strefy z mpzp była wystarczającym argumentem by zmienić kwalifikację strefy w planie ogólnym. Na przykład: wniosek 1834 złożonym przez Orange, dotyczącym historycznego (GEZ) budynku Poczty Głównej, gdy zmieniono strefę usługową na mieszkalnictwo wielorodzinne (121SU->68SW). Wniosku popartym, pewno słuszną argumentacją, że urządzenia telekomunikacyjne są teraz mniejsze a firma chce zarabiać na nieruchomościach ("długofalowa strategia ... optymalizacji użytkowania i zagospodarowania nieruchomości")
Orange ma teraz działkę mieszkaniową w planie ogólnym, tak jak w mpzp, z intensywnością zabudowy 3.4 gdy wnioskował o 2.4, z dopuszczalną wysokością 20m wysokości (budynek poczty ma około 15m wysokości razem z dachem) i możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 15% która jest zatwierdzona w mpzp (uchwała nr VIII/47/11).

3.3
Inny przykład, wniosek 1748, zamian obszarów miedzy torami and ulicą Chełmińską 12SP do148SW. Wniosek niezgodny z mpzp który przewiduje dla tego obszaru 17 PU (produkcyjno usługowa). W tym wypadku zamianę argumentuje się przeznaczeniem terenu w studium.

Bazując na tych przykładach, dla wielu wnioskodawaców, ustalenia w planie ogólnym są jednak bardzo ważne, nawet gdy są aktualne mpzp, które powinny zapewnić im możliwość użytkowania zgodną z ich zamierzeniami. Albo w innych przypadkach wnioskodawcy traktuję plan ogólny jako drogę aby zmienić mpzp w przyszłości, dla swoich korzyści.

3.4 Strefa 120 SW
Nie można się zatem dziwić mieszkańcom w strefie 120SW, że chcą oni wydzielić strefę SJ zgodną z mpzp. Jeśli traktuje się wszystkie wnioski równo, nie powinno być problemu z wydzieleniem takiej strefy.
Argument że nie można podzielić strefy 120SW na 2 mniejsze, ponieważ nie powinno się tworzyć małych stref nie wydaje się przekonywujący. W innych miejscach zmieniono strefy dla kilku

małych działek (3 małe działki w 92SJ na 149SW). Dodatkowo, gdy spojrzy się na plan ogólny, w najbliższej okolicy jest wiele małych stref, np, 23SU. 24SU, 79SW.
Zauważyć można też że wnioski w sprawie strefy 120SW poparte są dogłębną analizą i rozbudowaną argumentacją merytoryczną. W przeciwieństwie na przykład do wniosku 1643 dla wieżowca przy ulicy Włodka, który nawet nie wspomina obowiązującego mpzp i zabytkowej zabudowy, czy też innych wniosków, które uwzględniono zmieniając plan ogólny.

3.5
Innym przykładem który można zinterpretować, bazując na dostępnych informacjach, jako nierówne traktowanie jest odmowa zamiany strefy dla działki 19 w 92SJ na SW, argumentując, że nie byłoby to zgodne z obowiązującym mpzp (wniosek 1707). Kiedy dwie działki obok, ze strefy 92SJ stworzono strefę 149SW, wbrew funkcji w mpzp (wniosek 1706). Powyżej podałem także inne przykłady gdzie takie zamiany funkcji, które nie były zgodne z mpzp były robione. Czy nie można było włączyć działek 17, 18 i 19 do 149SW (mieszkalna wielorodzinna)? Ty bardziej że po drugiej stronie ulicy jest strefa 146SW (wnioski 1703,-04,-05, i inne) . Jak widać niezgodność z mpzp, była nieistotna, patrząc na inne wnioski, również w najbliższej okolicy.

4. Inne pytania
Rodzi się też parę innych pytań, na przykład:
4.1 Dlaczego tereny rolne szkoły w Tarpnie, także przy jeziorze, zakwalifikowywano jako strefa mieszkalnictwa wielorodzinnego 106SW a nie SO (otwarta) czy też SU (usługi tak jak szkoła). Biorąc także pod uwagę, że miasto w wniosku 1542 punkt 6 wnioskowało o dodanie profilu nauka zawodu -uprawy rolne (usługi). Dodatkowo jak rozumiem, na działce obok jest cenny dąb i zalesienie o którego zachowanie walczą mieszkańcy (związany z tym wniosek 1773).
4.2 Dlaczego strefa SU2 została utworzona na terenie leśnym, kiedy plan zagospodarowania przestrzennego klasyfikuje te tereny jako las:15ZL, 16Zl, 20ZL, (mpzp §16 uchwałą NR XXXIII/14/13, między innymi wniosek 1776).
4.3 Dlaczego zezwala się na wieżowiec przy ulicy Włodka (147SW), który nie pasuje swoją skalą i formą do zabytkowego obszaru?
4.4 Co planuje się dalej z terenami wokół starego śmietniska na Rzadzu i terenami zalesionymi na tym obszarze?
Myślę, też że tego typu propozycje zmian planu ogólnego i mpzp (inwestycje) powinny być nagłaśniane i przedyskutowane z mieszkańcami.

Z racji obszerności dokumentacji planu ogólnego, skoncentrowałem się na kilku, myślę że ważnych wątpliwościach, a inne pominąłem.

Wnioskuje o przywrócenie stref SO i dodanie strefy SO, o których napisałem powyżej i w wniosku 1760.
Wnioskuję także o wprowadzenie zmian do starych i przyszłych mpzp-nów, aby ochrona zieleni istniejącej była skutecznie zagwarantowana, a także aby zintegrowane projekty urbanistyczne dla dużych obszarów były wymogiem / częścią mpzp-enów. Więcej szczegółów jest w wniosku 1760.

Jeśli jakieś elementy tego listu są niezbyt zrozumiałe, z chęcią postaram się je lepiej wyjaśnić.

Dziękuję za uwagę i z góry dziękuje za odpowiedź.

Z wyrazami szacunku
Maciej Cichy