



DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 1/116

PODGORZ- Andersa/ Poznańska (usługi / przemysł)
adres: Toruń, ul. Józefa Nowaka 5, obręb nr 75
powierzchnia działki: 0,4414 m²
rodzaj użytku: Bp
KW TO1T/00125704/7

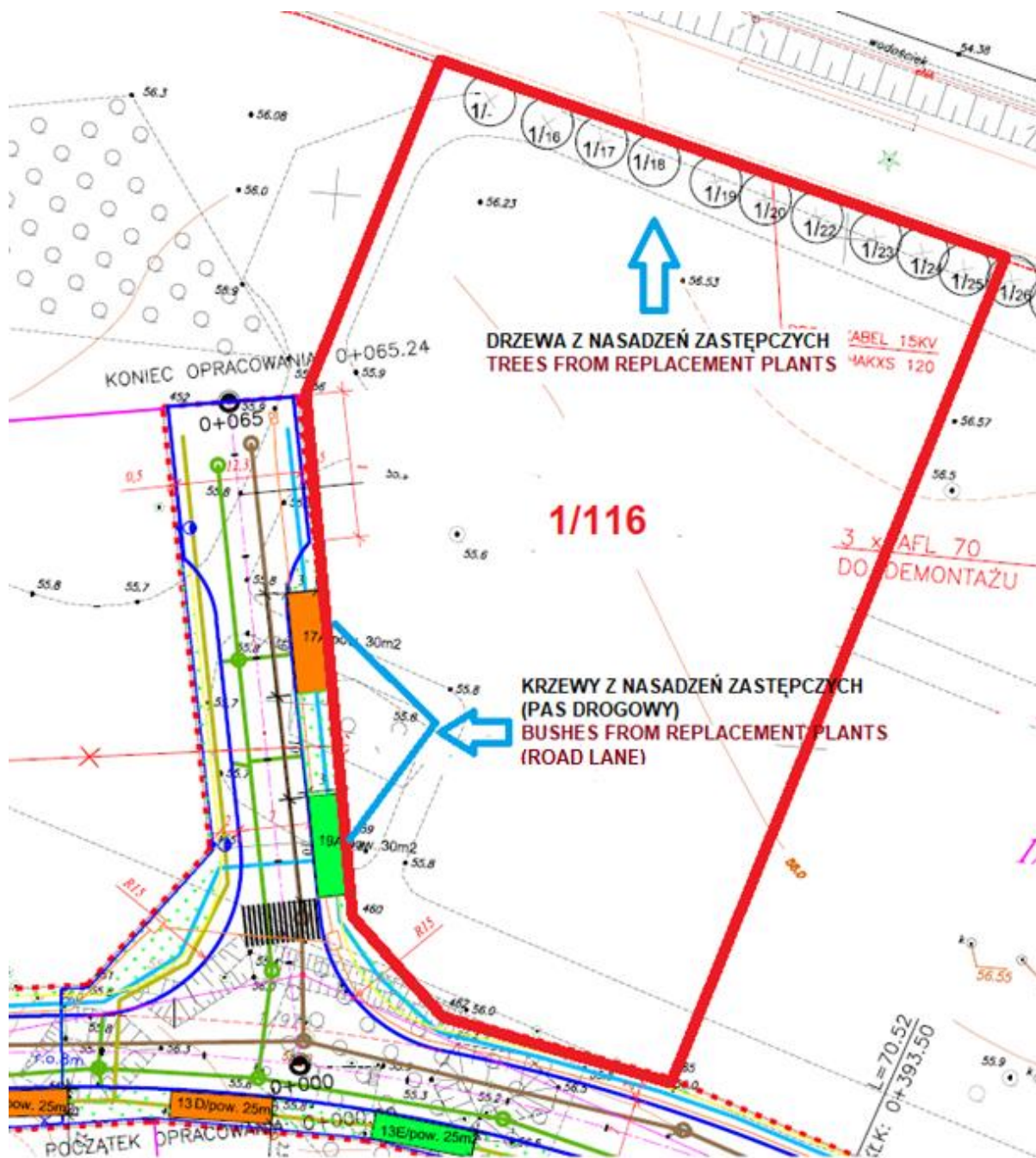
Charakterystyka nieruchomości:

Zwyczajna działka gruntu położona jest w lewobrzeżnej części miasta i stanowi część nowopowstającego obszaru inwestycyjnego „Andersa”. Bezpośrednie sąsiedztwo działki od strony wschodniej stanowią tereny zabudowane; od strony północnej ulica Andersa; od strony południowej wewnętrzna droga dojazdowa do działki, od strony zachodniej- droga wewnętrzna.

Działka jest niezabudowana i niezagospodarowana o kształcie regularnym zbliżonym do trapezu. Teren działki jest płaski z niewielkimi nierównościami. Na działce:

- a) Występują miejscowo samosiejki drzew i krzewów. Usunięcie kolidujących z przyszłą zabudową drzew i krzewów nabywca działki gruntowej przeprowadza we własnym zakresie zgodnie z odrębnymi przepisami.
- b) Występują drzewa z nasadzeń szpalerowych zastępczych (Rys.1). W akcie notarialnym umowy kupna-sprzedaży sprzedający zastrzega sobie prawo do każdorazowego nieodpłatnego dostępu do nasadzeń w celu dokonania niezbędnych prac pielęgnacyjnych do czerwca 2024r. Nabywca gruntu zostanie zobowiązany do pozostawienia nasadzeń w stanie nienaruszonym. W przypadku celowego zniszczenia drzew nabywca działki gruntu zostanie obciążony kosztami odnowienia tych nasadzeń.
- c) Możliwe jest występowanie roślinności pod ochroną m.in. muraw napiaskowych. Nabywca działki gruntu, na etapie projektowania, powinien przewidzieć uzyskanie odpowiednich decyzji/ pozwoleń w powyższym zakresie.

W pasie drogowym (działka nr 1/97) sąsiadującym z działką nr 1/116 od strony zachodniej zlokalizowane zostały dwa kompleksy nasadzeń zastępczych krzewów (kompleks 17 A i 19 A) (Rys.1).



Rys.1. Lokalizacja nasadzeń zastępczych drzew na działce nr 1/116 oraz krzewów w pasie drogowym działki nr 1/97.

Infrastruktura techniczna (sieci techniczne, infrastruktura drogowa wraz z ciągami pieszo-rowerowymi) oraz nasadzenia zastępcze drzew i krzewów (znajdujące się w pasach drogowych oraz na działkach inwestycyjnych) terenów inwestycyjnych „Andersa” objęte są gwarancją wykonawcy PBDI inwestycji realizowanej przez TARRSA. Konieczność ingerencji w infrastrukturę techniczną/ nasadzenia zastępcze podczas realizowania procesu budowlanego na gruncie zobowiązuje Inwestora/właściciela działki do przejścia warunków gwarancji w zakresie dokonanej ingerencji po jej wykonaniu i protokólnym odbiorze prac. Inwestor/właściciel udzieli gwarancji jakości wykonanych prac na okres do 20.06.2024 r. Przejęty termin gwarancji jest okresem gwarancji jakości z dnia 20.06.2019 r. udzielonej przez generalnego Wykonawcę Inwestycji firmę PBDI. Wszelkie koszty związane z ingerencją

w infrastrukturę techniczną oraz nasadzenia zastępcze drzew i krzewów podczas realizacji budowy pokrywa inwestor/właściciel działki.

Działka nr 1/116 zlokalizowana jest na terenie dawnego poligonu wojskowego w związku z powyższym nie wyklucza się istnienia na jej terenie materiałów powojennych m.in. niewypałów, niewybuchów itp. Badania saperskie oraz geologiczne zostały wykonane tylko w pasie drogowym sąsiadującym z działką. Pod warstwą ziemi mogą się znajdować pozostałości obiektów budowlanych i infrastruktury podziemnej.

Działka gruntu nr 1/116 zapisana jest w księdze wieczystej KW TO1T/00125704/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu; księga wieczysta urzędzona jest dla wszystkich działek inwestycyjnych. Po zawarciu umowy sprzedaży działka zostanie wydzielona z tej księgi wieczystej i założona zostanie dla niej nowa księga.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Nieruchomość gruntowa, o której mowa powyżej położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr 199/15 Rady Miasta Torunia z 17 grudnia 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Gen. W. Andersa i trasy S-10 w Toruniu. Działka gruntu znajduje się w granicach jednostki planistycznej 71.20-U/P1, dla której wskazano przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów usługowo- produkcyjnych, składów i magazynów oraz przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

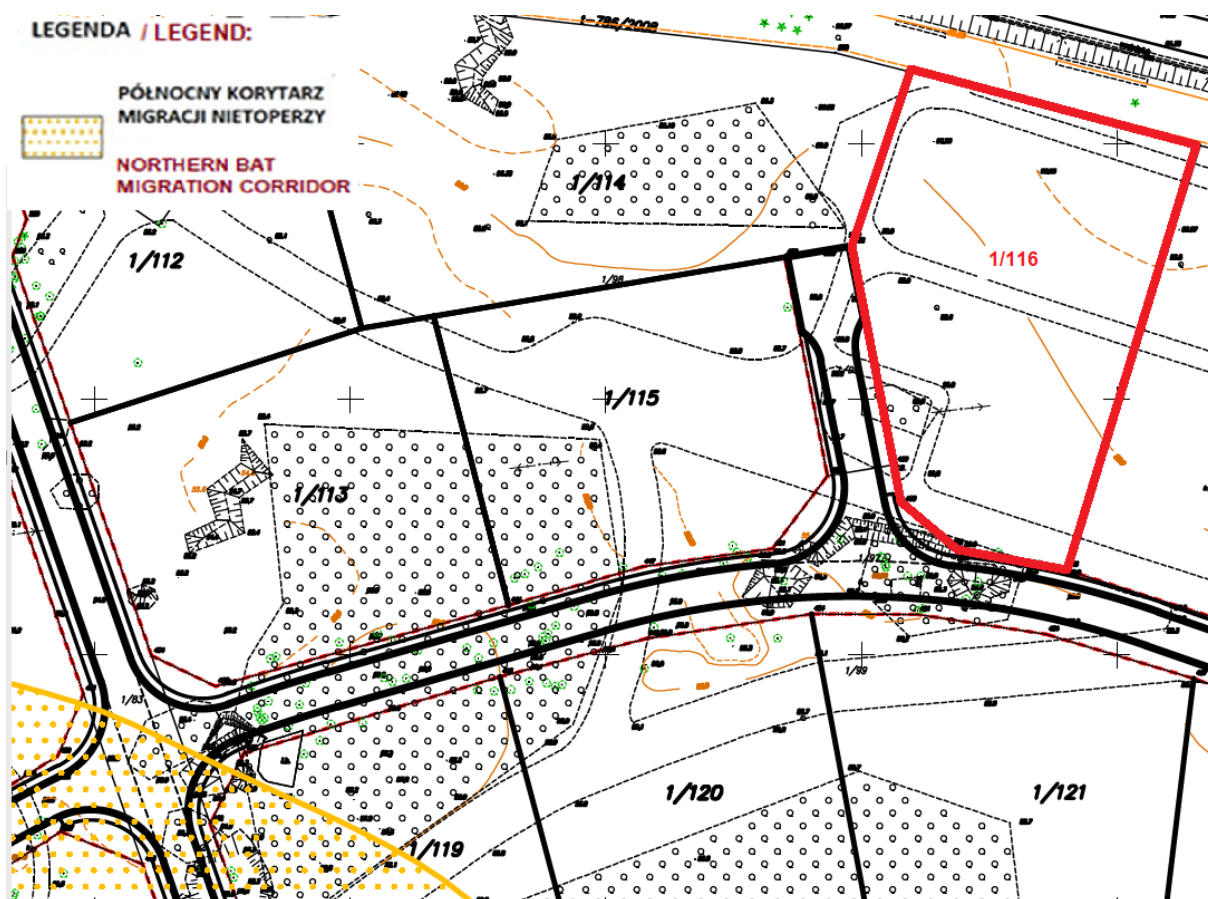
Obowiązujące zapisy planu miejscowego dla ww. jednostki planistycznej :

1) wykluczają lokalizację:

- a) otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
- b) obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych,
- d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

2) wprowadzają m.in. następujące zasady i wymagania:

- a) elewacje budynków o wysokich walorach estetycznych eksponowane od strony dróg publicznych,
- b) zakaz reklam, z wyłączeniem szyldów oraz tablic informacyjnych z zastrzeżeniem: wyklucza się wykorzystanie ekranów: plazmowych, typu LED, ruchomych obrazów, itp.
- c) nakaz ochrony istniejącego zadrzewienia,
- d) teren oznaczony symbolem 71.20-U/P1, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji (nietoperzy) wynikających z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 – Forty w Toruniu. Według Opracowania Ekofizjograficznego z roku 2014 sporządzonego na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gen. W. Andersa i trasy S-10 w Toruniu dla Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, działka nr 1/116 znajduje się ok. 150 m od północnego korytarza migracji nietoperzy (Rys.2).



Rys.2. Lokalizacja działki nr 1/116 na tle lokalizacji północnego korytarza migracji nietoperzy zgodnie z Opracowaniem Ekofizjograficznym z 2014r.

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki planistycznej 71.20-U/P1: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 21 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej.

Dojazd:

Dojazd do działki nr 1/116 odbywać się będzie z ulicy Poznańskiej i dalej z jezdni przyległych dróg publicznych (oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami: 71.20-KD(Z)3 - działka 1/77) – ulicą Karola Stamirowskiego, a następnie drogą publiczną (oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 71.20-KD(D)1 – działka 1/83) – ulicą Sylwana Stankiewicza i drogą wewnętrzną (działki o numerze geodezyjnym nr 1/96 i 1/97) – ulicą Józefa Nowaka. Drogi klasy Z - Droga asfaltowa (7 m szeroka) z oświetleniem i urządzonymi ciągami pieszo-rowerowymi (dla drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 71.20-KD(Z)3) lub urządzonym ciągiem pieszym po jednej lub obu stronach jezdni chodnik z kostki betonowej (2 m szerokości). Klasa dróg publicznych według podziału wprowadzonego przez Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124). Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z dróg o symbolach 71.20-KD(Z)1 i 71.20-KD(Z)2 (dojazd od ulicy Andersa; nawierzchnia z płyt betonowych).

Infrastruktura techniczna:

W pasie drogowym (działka ewidencyjna nr 1/97) na wysokości działki 1/116 znajduje się uzbrojenie w: sieć wodociągową, sieć sanitarną i deszczową, sieć gazową i kanalizację teletechniczną. Zlokalizowane w pasie drogowym media nie są wyposażone w przyłącza. Zasilanie w energię elektryczną, zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora, będzie odbywać się na warunkach wydanych przez operatora sieci (Energa Operator SA). Na etapie projektowania nabywca działki powinien wystąpić do gestorów sieci o wydanie warunków przyłączenia się do sieci.

TARR SA wyrazi zgodę na dysponowanie gruntem na cele związane z uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną nieruchomości gruntowych, o których mowa w niniejszym regulaminie przetargów oraz na cele związane z urządzeniem zjazdów z tych nieruchomości na działki gruntu stanowiące własność TARR SA, które w miejscowym planie zagospodarowania-przestrzennego lub w ewidencji gruntów i budynków przewidziane są pod drogi, na warunkach uzgodnionych z Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu. Nabywca działki w celu urządzenia zjazdu powinien uzgodnić warunki jego wykonania z TARR SA (jako właścicielem/ władającym gruntem) oraz Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu.