



DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 1/110 i 1/111

PODGORZ- Andersa/ Poznańska (usługi / przemysł)
adres: odpowiednio ul. Sylwana Stankiewicza 3 i 1, obręb nr 75
powierzchnia działki: odpowiednio 3075 m² oraz 4506 m²
rodzaj użytku: Bp
KW TO1T/00125704/7

Charakterystyka nieruchomości:

Zbywane działki gruntu położona są w lewobrzeżnej części miasta i stanowią część nowopowstającego obszaru inwestycyjnego. Bezpośrednie sąsiedztwo działek stanowią: od strony północnej - pas drogowy ulicy gen. Józefa Lewszeckiego, od strony wschodniej pas drogowy ulicy gen. Sylwana Stankiewicza, od strony południowej – pas drogowy ulicy Karola Stamirowskiego, a od strony zachodniej - teren niezabudowany o zbliżonej funkcji.

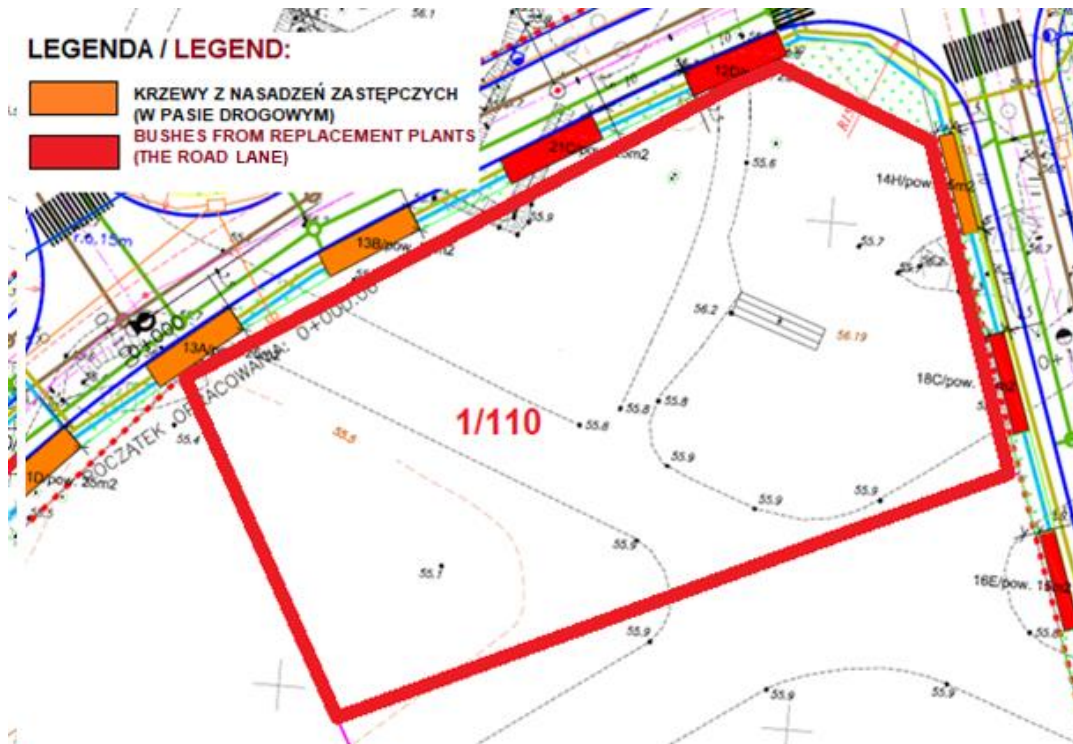
Działki są niezabudowane i niezagospodarowane, razem o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren działek z niewielkimi nierównościami. Na działkach:

- 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) 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.

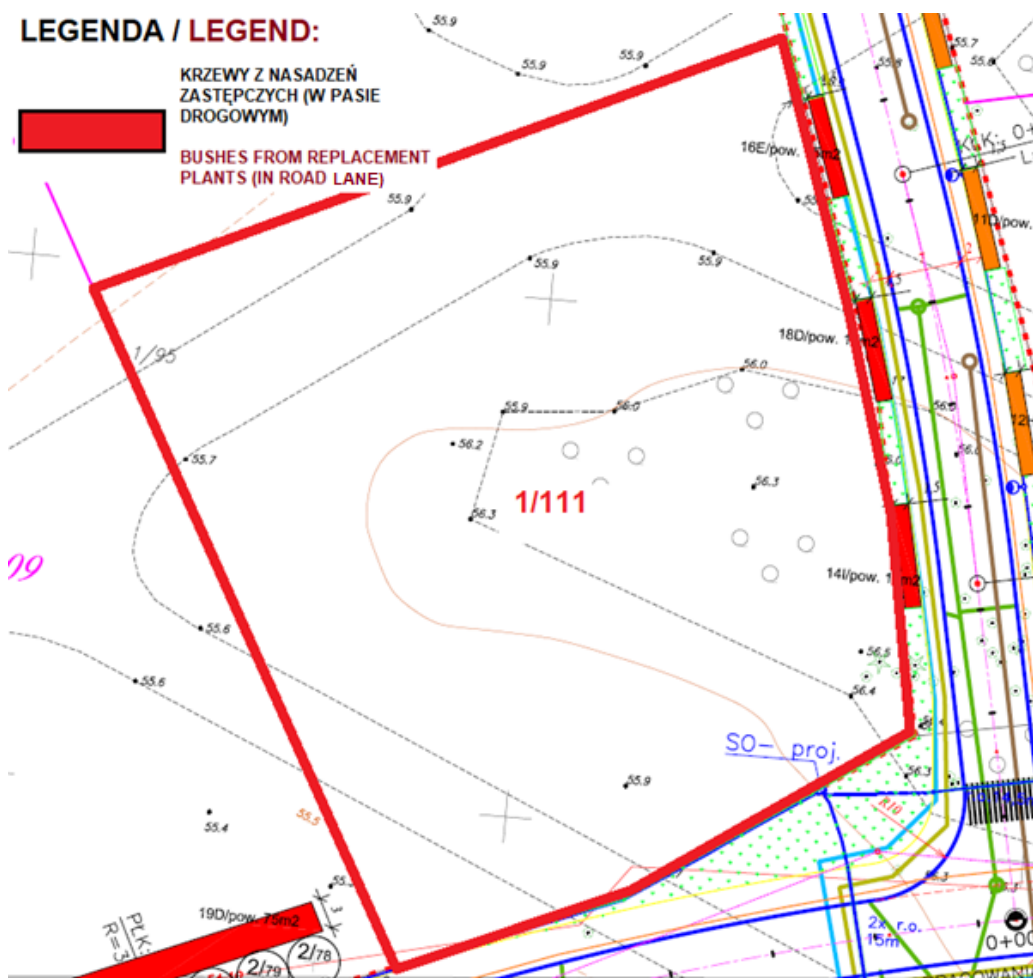
W pasie drogowym (działki nr 1/93 i 1/83) sąsiadującym z działkami nr 1/110 i 1/111 od strony północnej i wschodniej zlokalizowane zostały kompleksy nasadzeń zastępczych krzewów (Rys.1 i 2).

Działki zlokalizowane są na terenie dawnego poligonu wojskowego w związku z powyższym nie wyklucza się istnienia na ich terenie materiałów powojkowych m.in. niewypałów, niewybuchów itp. Badania saperskie oraz geologiczne zostały wykonane tylko w pasie drogowym sąsiadującym z działkami. Pod warstwą ziemi mogą się znajdować pozostałości obiektów budowlanych i infrastruktury podziemnej.

Działki gruntu nr 1/110 i 1/111 zapisane są w księdze wieczystej KW TO1T/00125704/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu; księga wieczysta urządzona jest dla wszystkich działek inwestycyjnych. Po zawarciu umowy sprzedaży działki zostaną wydzielone z tej księgi wieczystej i założona zostanie dla nich nowa księga wieczysta.



Rys.1. Lokalizacja nasadzeń zastępczych krzewów na działce nr 1/110.



Rys.2. Lokalizacja nasadzeń zastępczych krzewów na działce nr 1/111.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Nieruchomość gruntowa nr 1/110 i 1/111 położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr 199/15 Rady Miasta Torunia z 17 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Gen. W. Andersa i trasy S-10 w Toruniu. Znajduje się w granicach jednostki planistycznej 71.20-U/P2, 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:

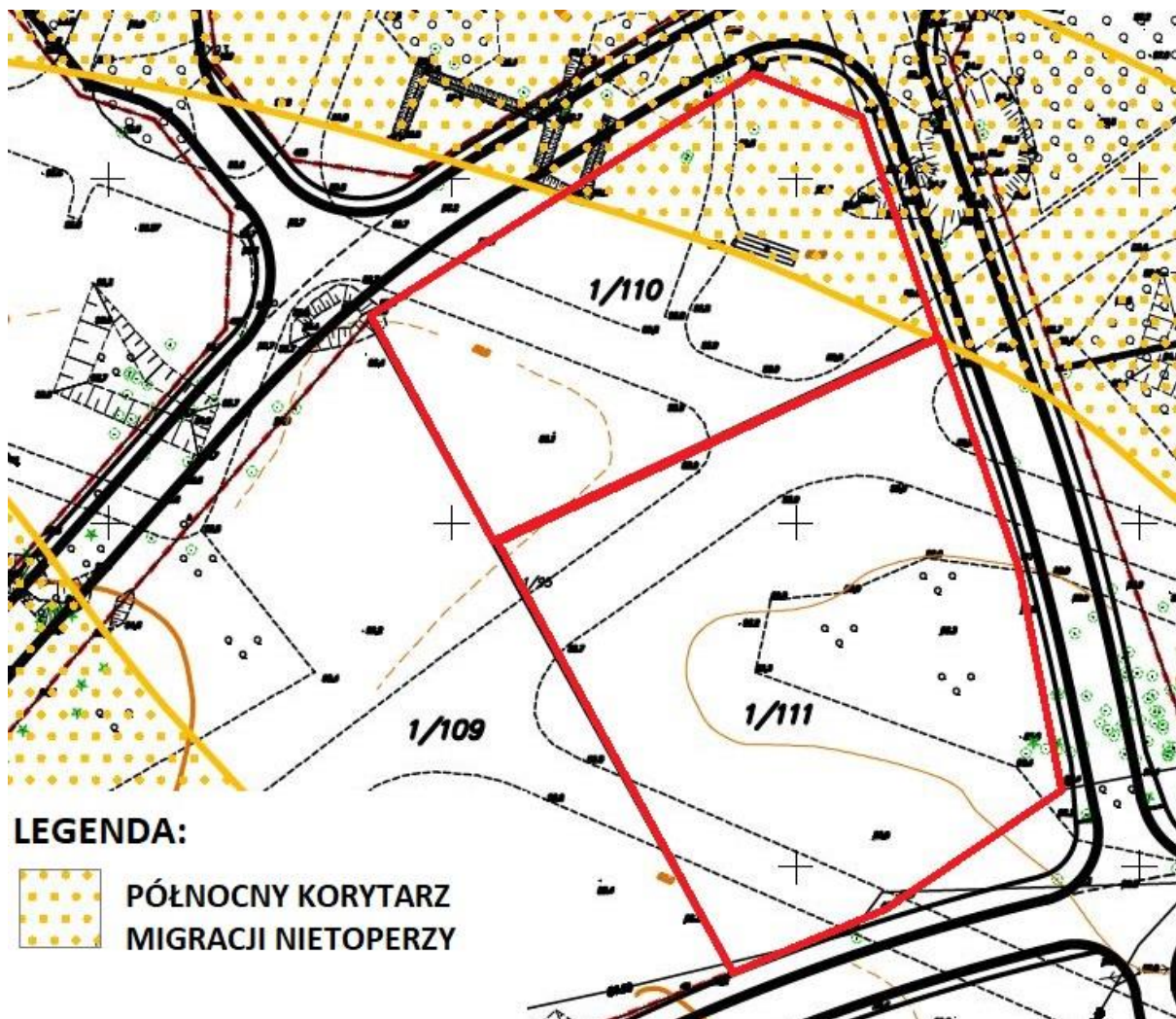
- a) otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
- b) obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia 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/P2, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje 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 przez działkę nr 1/110 przechodzi północny korytarz migracji nietoperzy (rys. 3);
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki planistycznej 71.20-U/P2: 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 działek nr 1/110 i 1/111 odbywać się będzie z ulicy Poznańskiej, następnie drogami gminnymi: ulicą Karola Stamirowskiego i ul. Sylwana Stankiewicza. W/w drogi są o nawierzchni asfaltowej o szerokości 7 m, z oświetleniem i urządzonymi ciągami pieszo-rowerowymi (ul. Karola Stamirowskiego) lub urządzonym ciągiem pieszym po obu stronach jezdni (ul. Sylwana Stankiewicza). Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z dróg znajdujących się w jednostkach planistycznych nr 71.20-KD(Z)1 i 71.20-KD(Z)2 (dojazd od ulicy Andersa; nawierzchnia z płyt betonowych).



Rys.3. Lokalizacja działek nr 1/110 i 1/111 na tle północnego korytarza migracji nietoperzy zgodnie z Opracowaniem Ekofizjograficznym z 2014r.

Infrastruktura techniczna:

W pasie drogowym ulicy Sylwana Stankiewicza (działka ewidencyjna nr 1/83; jednostka planistyczna 71.20-KD(D)1), na wysokości działki 1/110 i 1/111, znajduje się uzbrojenie w: sieć wodociagową, 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 (Energia 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 działek w celu urządzenia zjazdu powinien uzgodnić warunki jego wykonania z TARR SA (jako właścicielem/ władającym gruntem) oraz Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu.