

Opis nieruchomości

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,8410 ha położonej w Toruniu przy ul. Szosa Okrężna 15-15B, **nr działki 64/2, obręb ewidencyjny 23** (zwanej dalej nieruchomością), jednak nie wcześniej niż po uzyskaniu zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Toruniu księga wieczysta o nr KW **TO1T/00032062/5**. Nieruchomości nie obciążają ograniczone prawa rzeczowe oraz jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, za wyjątkiem wymogu uzyskania przez Organizatora przetargu zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zawarcie umowy sprzedaży na podstawie art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r., poz. 742).

Nieruchomość położona jest przy ul. Szosa Okrężna 15-15B w Toruniu, w zachodniej części miasta, na terenie Starotoruńskiego Przedmieścia, po północnej stronie ulicy Władysława Broniewskiego i Szosa Bydgoska, które usytuowane są w ciągu drogi krajowej nr 80. Starotoruńskie Przedmieście usytuowane jest w zachodniej części miasta, od zachodu i północy graniczy z gminą Zławieś Wielka, od wschodu z Bydgoskim Przedmieściem, zaś od południa z rzeką Wisłą. Na terenie osiedla znajduje się Motoarena Toruń, Sanktuarium Maryi Gwiazdy Nowej Ewangelizacji i św. Jana Pawła II, Wyższa Szkoła Kultury Społecznej i Medialnej, Toruńskie Zakłady Urządzeń Okrętowych – TOWIMOR S.A., sklep budowlany Castorama. Otoczenie nieruchomości posiada zróżnicowany charakter, w otoczeniu znajduje się duże osiedle mieszkaniowe, dalej miasteczko uniwersyteckie UMK w Toruniu, placówki handlowe, nieruchomości o funkcji usługowej.

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią:

- 1) od północy droga wewnętrzna wraz z zespołem garaży w zabudowie zwartej,
- 2) od wschodu – ul. Szosa Okrężna wraz z centrum handlowym Plaza, które powstało w 2011 r. w miejscu starego stadionu żużlowego, i obejmuje powierzchnie 74,5 tys. m², z czego około 40 tys. m² obejmuje 140 sklepów i butików, sale kinowe, centrum rozrywki, fitness, supermarket oraz 4 poziomowy parking na 1100 samochodów,
- 3) od południa garaże, oraz FORT IX Twierdzy Toruń (objęty wpisem do rejestru zabytków)- pośredni fort artyleryjski, wybudowany pod nazwą Fort Iva Henrich von Plauen,
- 4) od zachodu (począwszy od ul. Szosa Bydgoska) tereny zabudowane Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu: Instytut Archeologii Wydziału Nauk Historycznych, Studium Politechniczne Wydziału Fizyki, Astronomii i Informatyki Stosowanej, oraz otaczające je tereny o charakterze usługowo-magazynowym: hurtownia farmaceutyczna, motoryzacyjna, drogeryjna, warsztat samochodowy.

Dojazd do przedmiotowej działki następuje z ulicy Szosa Okrężna, która stanowi drogę publiczną powiatową nr 3231C, na wysokości nieruchomości obejmuje dwie jezdnie rozdzielone pasem zieleni, każda z jezdni posiada dwa pasy ruchu.

Działka posiada kształt wieloboku, zbliżony do prostokąta. W części środkowej działki teren jest płaski, obrzeża działki usytuowane są wyżej (różnica około 1 m). Wzdłuż południowej granicy działki znajduje się skarpa, oraz rząd drzew i ścieżka utwardzona płytami betonowymi. Działka 64/2 jest niezabudowana, w zachodniej granicy działki znajduje się ogrodzenie z siatki na słupkach prefabrykowanych, w północnej granicy działki, oraz w południowo-wschodnim narożniku ogrodzenie z elementów prefabrykowanych betonowych.

Przez działkę 64/2 przebiegają liczne sieci podziemne: sieć ciepłownicza 2c80 (wzdłuż zachodniej granicy), sieć wodociągowa w100 (równoleżnikowo wzdłuż północnej granicy działki), sieć elektroenergetyczna eN (wzdłuż zachodniej granicy działki), oraz fragmenty sieci telefonicznej,

elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej.

Na działce 64/2 projektowana jest kanalizacja deszczowa, która ma służyć odprowadzeniu wód opadowych z terenów pobliskich działek należących do Organizatora (Instytutu Archeologii, Wydziału Sztuk Pięknych, oraz Studium Politechnicznego). W związku z zaplanowanymi w najbliższych latach pracami wodno-kanalizacyjnymi - wykonania odcinka kanalizacji deszczowej (od włączenia w ulicy Szosa Okrężna do działki 63), nabywca działki umożliwi włączenie się do instalacji która będzie odwadniać teren działki 64/2 w lokalizacji zbliżonej do projektowanej studni D4a, na rzędnej 44,63 (granica działki wzdłuż ul. Łukasiewicza).

Nieruchomość na dzień publikacji niniejszego ogłoszenia jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Szosa Okrężna, Bielańska, Łukasiewicza i Broniewskiego w Toruniu zatwierdzonego uchwałą nr 856/10 Rady Miasta Torunia z dnia 2 września 2010 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 178 poz. 2308 z dnia 26 listopada 2010 r.

Zgodnie z treścią wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nr 64/2 znajduje się w granicach ustalenia o symbolu 39.1 –U2 o przeznaczeniu podstawowym usługi, przez co należy rozumieć obiekty wolnostojące i lokale wbudowane, służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (np. handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m², transport, motoryzacja, rzemiosło), z wyłączeniem szpitali, klinik oraz magazynów i składów. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 39.1-U2 ustalono:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - usługi,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenów 39.1-U1, 39.1-U2, 39.1-U4, 39.1-U6 – nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach budowlanych na powierzchni terenu,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i tymczasowych garaży oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - d) w terenach 39.1-U1 i 39.1-U2- priorytet działań w ramach rewitalizacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek zachowania istniejących drzew (nie dotyczy drzew owocowych i drzew kolidujących z projektowaną zabudową)
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - b) w strefie konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu obejmującej tereny 39.1-U3, 39.1-U4, 39.1-U5, 39.1-U6, 39.1-U7, 39.1-U8, 39.1-U9 i część 39.1-U2) – obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków: robót ziemnych typu trwałe nasypy i wykopy, projektów zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji inwestycji kubaturowych, wysokości zabudowy i kształtowania zieleni (w kontekście zachowania powiązań widokowych pomiędzy obiektami wymienionymi w lit. a) i pierścieniem fortów Twierdzy Toruń) oraz nakaz zachowania podziemnego kanału odwadniającego forty oznaczonego na rysunku planu.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ogrodzenia od strony dróg i ciągów pieszych – wyłącznie ażurowe (nie dotyczy ogrodzeń i placów składowania);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych – 50%,
 - c) maksymalna wysokość budynków (z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b)- 18 m – dla terenów 39.1-U1 i 39.1-U2,

- d) maksymalna wysokość obiektów sakralnych lokalizowanych w terenie 39.1-U2 i 39.1-U4 – 25 m, a ich akcentów architektonicznych – 35 m, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i pkt 9 lit. c,
 - e) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 18 m, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i pkt. 9 lit. c,
 - f) nachylenie połaci dachowych – od 3° do 45°,
 - g) nakaz zachowania min. 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - h) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów: 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dostaw), 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przyp. wtórnych podziałów 2000 m², minimalna szerokość frontów w/w działek 40 m,
 - b) podział dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (np. trafostacji) - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - c) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi zawierające się w przedziale między 70° a 90°,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obowiązek wprowadzenia od strony dróg publicznych pasa zieleni urządzonej o szer. min. 3 m,
 - b) w pasie po 3 m od osi ciepłociągu lub skraju komory (na terenach 39.1-U2, 39.1-U3, 39.1-U4) – obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji nasadzeń zieleni wysokiej oraz prawo dostępu do w/w obiektów dla ekip techniczno-remontowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do sieci, w uzgodnieniu z gestorem sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu (po ewentualnym podczyszczeniu),
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci lub urządzeń z ich gestorem,
 - c) zaopatrzenie w gaz i energię cieplną – postulowane z sieci, ewentualnie z urządzeń indywidualnych,
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury, w uzgodnieniu z właściwymi gestorami,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały – użytkowanie dotychczasowe
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:
- a) 0% dla gruntów gminnych oraz nabywania przez gminę na cele publiczne,
 - b) 30% dla pozostałych gruntów.

Powyższe informacje Organizator przetargu podaje na podstawie danych z ewidencji gruntów, kartoteki budynków oraz księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.