

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POŁOŻONYCH W JELENIEJ GÓRZE, PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY  
 W DRODZE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

Lp.	Położenie nieruchomości	Oznaczenie geodezyjne/ księga wieczysta	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Cena nieruchomości
1.	UL. LEGNICKA	Działka nr 3/3 o powierzchni 1,1788 ha, obręb 0060, 60, AM 7, kw nr JG1J/00084563/4.	<p>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Konstytucji 3 Maja i Legnickiej w Jeleniej Górze, uchwalonym Uchwałą nr 452.XLIX.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 20.12.2013 r. nieruchomość położona na obszarze oznaczonym symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2US,UT</b> – przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, tereny usług turystyki; przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej, tereny dróg wewnętrznych, obiekty i sieci infrastruktury technicznej. Jedynie niewielki fragment działki przeznaczony jest pod zabudowę kubaturową.</li> <li>• <b>5US,UT</b>- przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, przeznaczenie uzupełniające: tereny dróg wewnętrznych, sieci infrastruktury technicznej oraz w nieznaczonej części symbolem <b>2WS</b> – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.</li> </ul> <p><i>Dnia 5 lipca 2023 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Konstytucji 3 Maja i Legnickiej w Jeleniej Górze. Działka nr 3/3 leży w granicach obszaru objętego tym planem.</i></p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu.</p>	<b>1 200 000,00 zł*</b> <i>(słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych)</i>
2.	UL. GUSTAWA MORCINKA	Działki nr: 251/12 i 251/14 o łącznej powierzchni 0,2786 ha, obręb 0040, 40, AM 3, kw nr JG1J/00113406/9.	<p>Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jeleniej Góry (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. ), działki numer: 251/12 i 251/14 położone są w granicach obszarów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obszarze zieleni urządzonej (parkowej) ZP. Funkcją dominującą obszarów zieleni parkowej ZP jest funkcja bioklimatyczna, rekreacyjna i estetyczna terenów.</li> <li>2. Obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN. Funkcją dominującą obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN jest funkcja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą funkcją usługową.</li> </ol> <p>Dnia 7 lipca 2023 r. wydana została decyzja nr 15/23 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działek nr 251/12 i 215/14 (AM 3, obręb 0040).</p>	<b>270 000,00 zł*</b> <i>(słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych)</i>

*\*Sprzedaż prawa własności działek opisanych w pkt. 1 -2 podlega opodatkowaniu podatkiem według stawki określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.). Podatek VAT doliczony zostanie do ceny ustalonej w przetargu.*

#### **Ad. 1.**

Nieruchomość położona na Zabobrze, w obszarze zdominowanym przez zabudowę mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterach budynków. W niedalekiej odległości znajdują się: galeria handlowa z siecią kin, market budowlany, siedziba Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Poczty Polskiej. Nieruchomość z bardzo dobrą ekspozycją na cele usługowe. Nieruchomość porośnięta zielenią, stanowi użytki rolne (RV i ŁIV), które nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej. Przez część działki przebiega rów melioracyjny, oznaczony w ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych jako rów R-DJ. Rów ten odprowadza duże ilości wody z terenów położonych powyżej ul. Legnickiej. Likwidacja rowu nie jest możliwa, jednakże istnieje możliwość jego przełożenia lub zarurowania na koszt i staraniem inwestora.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa z drogi publicznej ulicy Legnickiej przebiegającej przez działkę drogową nr 17/4. Według opinii Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, zjazd z ul. Legnickiej na działkę nr 3/3 powinien zostać utworzony możliwie blisko granicy z sąsiednią, prywatną działką nr 4/1 i istniejącego już zjazdu.

Działka nr 3/3 jest przedmiotem umowy dzierżawy na cele rolne zawartej na czas określony do dnia 31.10.2023 roku. W przypadku zbycia w przetargu ww. działki w czasie trwania dzierżawy, nabywca z dniem podpisania umowy sprzedaży wstąpi w stosunek dzierżawy na miejsce Miasta Jelenia Góra i przejmie na siebie wszystkie prawa i obowiązki Wyzierżawiającego, wynikające z zawartej umowy.

Nieruchomość obciążona jest przebiegiem gazociągów:

- podwyższonego średniego ciśnienia DN300, dla którego obowiązuje 40 metrowa strefa kontrolowana (tj. 20 metrów po obu stronach gazociągu),
- wysokiego ciśnienia DN500 pr 8,4 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów, dla którego wyznaczona jest 8 metrowa strefa kontrolowana.

W pasach strefy kontrolowanej nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu.

Ponadto działka obciążona jest przebiegiem napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV, dla której obowiązuje 30 metrowa strefa kontrolowana (tj. 15 metrów po obu stronach sieci).

Zgodnie z informacją uzyskaną od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze, nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Istnieje możliwość przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej PE 160 mm oraz istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej PVC Ø200 mm, umieszczonych w rejonie ronda przy obiekcie Leroy Merlin, które oddalone są od działki nr 3/3 o około 250 metrów. Z uwagi na ukształtowanie terenu przyłączenie działki nr 3/3 do sieci kanalizacji sanitarnej może nastąpić poprzez ciśnieniowy układ odprowadzania ścieków.

Uzyskanie informacji o możliwościach technicznych przyłączenia nieruchomości do wszelkich mediów leży po stronie nabywcy/inwestora. Niezbędną infrastrukturę techniczną służącą do funkcjonowania budynku nabywca/inwestor wykona własnym staraniem w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej m.in. dla przedmiotowej nieruchomości wpisane jest ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, którego przedmiotem jest działka 3/3, a mianowicie: „W celu zapewnienia prawa wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii Wojewoda Dolnośląski: - ogranicza sposób korzystania z nieruchomości na okres budowy poprzez zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomościach ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych i naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń - pas terenu niezbędny do prowadzenia budowy, który wynosi 20 m na terenach rolnych, - po zakończeniu budowy obowiązywać będzie strefa kontrolowana 8,0 m, w której zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 97, poz. 1055) nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; - dla połączenia projektowanego zespołu zaporowo-upustowego w Gałowie z gazociągiem istniejącym dn300 wyznacza strefę kontrolowaną 6,0 m, w której nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.”

## Ad. 2.

Nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej Jeleniej Góry, pomiędzy zabudową przy ulicy Morcinka 42 i 46. Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz tereny zieleni miejskiej ze stawem, dalej znajdują się obiekty handlowe tj. market DINO, Biedronka oraz budynki oświatowe.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa z drogi publicznej ulicy Gustawa Morcinka przebiegającej przez działkę nr 6/1, obręb 0040, AM 3 lub poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną przebiegającą w granicach działek drogowych nr: 250/2 i 250/11, stanowiących własność Miasta.

Sieć infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, znajduje się w pasie drogowym ulicy Gustawa Morcinka. Uzyskanie informacji o możliwościach technicznych przyłączenia nieruchomości do wszelkich mediów leży po stronie nabywcy/inwestora. Niezbędną infrastrukturę techniczną służącą do funkcjonowania budynku nabywca/inwestor wykona własnym staraniem w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci.

Działki na większości powierzchni to niezagospodarowany teren zielony. Na części powierzchni działki nr 251/14 znajduje się niewielki staw stanowiący pozostałość po eksploatacji gliny. Sąsiedztwo stawu od strony północnej i cała działka nr 251/12 to dawne użytki zielone porośnięte samosiewami drzew i krzewów wierzby. Na zapleczu stawu przy ulicy Kossaka teren jest zagospodarowany z nasadzeniami kilku świerków oraz z pielęgnowanym trawnikiem.

Nieruchomość obciążona jest przebiegiem przewodu kanalizacji k300, które to urządzenie spełnia rolę upustu wody z istniejącego stawu stanowiącego z kolei naturalną retencję wód opadowych dla sąsiedniego terenu. Z treści mapy sytuacyjno-wysokościowej wynika, że kanał K300 włączony jest do osiedlowej kanalizacji deszczowej, która odprowadza wody opadowe z obszarów zlokalizowanych pomiędzy ulicami Morcinka i Wyspiańskiego do potoku Pijawnik. W celu zachowania funkcji przedmiotowej infrastruktury nabywca zobowiązany będzie do jej zachowania w należyтым stanie technicznym oraz nie przeprowadzania działań mogących negatywnie wpływać na stan techniczny i sposób działania kanalizacji bądź prowadzących do jej uszkodzenia. Dodatkowo utrzymywanie urządzeń wodnych, w tym kanałów regulują przepisy art. 188 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów i budynków, części obszaru działki nr 254/14 o powierzchni 0,1623 ha posiada użytek Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Zgodnie z treścią przepisów art. 217 ust. 3 ustawy Prawo wodne, Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości obejmującej grunt pod śródlądowymi wodami stojącymi. Prawo pierwokupu wykonuje starosta w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej. Sprzedaż takiej nieruchomości, może nastąpić, jeżeli starosta nie wykona prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez starostę zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do zawiadomienia starosty o treści tej umowy.

Prawa i obowiązki właściciela nieruchomości, w granicach której znajdują się wody stojące regulują przepisy ustawy Prawo wodne, w szczególności art. 50, art. 214 i art. 230 stwierdzające, że wody jako integralna część środowiska oraz siedlisko dla organizmów podlegają ochronie niezależnie od tego czyją stanowią własność, a także przepisy zakazujące niszczenia lub uszkodzania brzegów wód śródlądowych oraz gruntów pokrytych tymi wodami.

W dziale III księgi wieczystej nr JG1J/00113406/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych m.in. dla działek numer: 251/12 i 251/14, wpisana jest na rzecz ECO Jelenia Góra Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nieodpłatna i nieograniczona czasowo służebność przesyłu, polegająca na:

- a) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie związanym z eksploatacją, konserwacją, remontem i modernizacją, poprzez swobodny dostęp do sieci ciepłowniczej w pasie gruntu wzdłuż osi sieci oraz komór zlokalizowanych na wymienionych działkach, z zastrzeżeniem, iż osoba uprawniona do korzystania z przedmiotowej służebności zobowiązana jest w przypadku wejścia na ww. grunty do przywrócenia ich do stanu poprzedniego oraz wypłaty odszkodowania za ewentualne straty poniesione poprzez właściciela bądź użytkownika wieczystego;
- b) znoszeniu istnienia na ww. nieruchomościach obciążenia siecią ciepłowniczą i komór ciepłowniczych. Zakres korzystania z odpowiedniej służebności określają mapy, stanowiące załączniki nr 1(k.447), nr 2(k.448), do zarządzenia nr 0050.1697.2014.VI Prezydenta Jeleniej Góry z dnia 20.02.2014 roku.

Przedmiot wykonywania: działki: nr 236/2 (pow. służebności - 9m<sup>2</sup>), nr 236/1 (pow. służebności - 60m<sup>2</sup>). Służebność nie jest wykonywana na działkach nr 251/12 i 251/14.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
JELENIEJ GÓRY  
**Janusz Łyczko**  
Zastępca Prezydenta Miasta