

ZAŁĄCZNIK DO OBWIESZCZENIA NR 35.2024.IX
PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY
z dnia 1 sierpnia 2024 roku.

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. ŁOMNICKA	Działki gruntu o numerach: 13 i 14/2 o łącznej powierzchni 2,6655 ha, obręb 0022, Jelenia Góra 5, AM 1, księga wieczysta nr JG1J/00084494/9.	Działki nr 13 i 14/2, obręb 0022, AM 3, położone są w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonego uchwałą nr 50.VI.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 marca 2019 roku – na obszarach oznaczonych symbolami: <ul style="list-style-type: none"> • 1U,US,Z, dla którego jako przeznaczenie podstawowe plan ustala tereny zabudowy usługowej i/lub jako tereny usług sportu i rekreacji i/lub tereny zespołów zieleni. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące. • 1Z dla którego jako przeznaczenie podstawowe plan ustala tereny, na których ustala się lokalizację zespołów zieleni. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące • z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych. Działki nr 13 i 14/2, obręb 0022, AM 3, znajdują się w granicach: strefy ochrony archeologicznej „OW”, strefy ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	6 700 000,00 zł * <i>(słownie: sześć milionów siedemset tysięcy złotych)</i>
2.	UL. GROSZOWA	Działka gruntu numer 860 o powierzchni 0,3727 ha, obręb 0018 Jelenia Góra 1, AM 4, księga wieczysta nr JG1J/00087969/1.	Działka nr 860 położona jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w Jeleniej Górze uchwalonego uchwałą nr 45/IX/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 17 kwietnia 2007 r. na terenie oznaczonym symbolem 36.MW,U , dla którego plan jako przeznaczenie podstawowe równorzędne ustala teren, na którym zlokalizowano: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, to jest budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, b) usługi komercyjne, to jest obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, za wyjątkiem handlu hurtowego i rzemiosła produkcyjnego oraz innych usług wymagających obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, c) usługi sektora publicznego. Przeznaczenie uzupełniające to: a) urządzenia towarzyszące, b) zieleni. Rysunek wyżej powołanego planu na terenie oznaczonym symbolem 36.MW,U wyznacza obszar przestrzeni publicznej. Dodatkowo dla terenu 36.MW,U obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego, strefy ścisłej ochrony archeologicznej.	750 000,00 zł * <i>(słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych)</i>
3.	UL. KORNELA	Działki gruntu o numerach: 930, 931, 932, 933, 934,	W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze” uchwalonym uchwałą nr 218.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z	1 850 000,00 zł * <i>(słownie: jeden milion)</i>

	MAKUSZYŃSKIEGO	935, 936, 937 i 938 o łącznej powierzchni 1,0984 ha, obręb 0013, Sobieszów II, AM 16, księga wieczysta JG1J/00111436/4	dnia 27 marca 2012 r., nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN/U,ZP 2.6 dla którego jako przeznaczenie podstawowe plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczeniem uzupełniającym są tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej. Zgodnie z treścią rysunku planu miejscowego kompleks działek nr: 930 ÷ 938 sąsiaduje z pasem terenu rezerwowanego pod przyszłą budowę drogi klasy G (obwodnicy dla drogi wojewódzkiej).	osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych)
--	-----------------------	--	--	--

*Sprzedaż prawa własności działek opisanych w pkt 1-3 podlega opodatkowaniu podatkiem według stawki 23% na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361). Podatek VAT doliczony zostanie do ceny ustalonej w przetargu.

Ad. 1.

Nieruchomość położona w strefie peryferyjnej Jeleniej Góry, w odległości około 4 km od centrum miasta. Najbliższa zabudowa to budynki mieszkalne jednorodzinne oraz kilkurodzinnne. W bliskim sąsiedztwie znajdują się: siedziba firmy Eurocash, lotnisko Jelenia Góra, dalej w kierunku wschodnim delikatesy Chata. Od strony północnej grunt ograniczony jest linią kolejową.

Nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej ulicy Łomnickiej przebiegającej przez działkę numer 16, Obręb 0022, AM 1. Nieruchomość z bardzo dobrą ekspozycją na cele usługowe.

Teren działek płaski, uporządkowany po zlikwidowanych ogrodach działkowych. Obciążony przebiegiem: gazociągu średniego ciśnienia o średnicy d_n160 PE, sieci telekomunikacyjnej ze studzienkami, sieci elektroenergetycznej (szczególnie w sąsiedztwie istniejącej w granicach działek nr 14/1 i 15, stacji transformatorowej), rurociągu tłoczego kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki z budynków zlokalizowanych na pobliskim osiedlu. W granicach działki znajdowały się dwie studnie wodne, które zostały zasypane. Na linii granicznej działki nr 13 oraz działek nr 18, 19, 20, 21, 22, 23 i 24 (obręb 0022, AM 2) zabudowanych budynkami nr 1-13 przy ul. Muzycznej, usytuowane jest ogrodzenie z betonowych płyt i słupów.

Z tytułu projektowanej sieci wodociągowej Ø400 oraz ułożonej już infrastruktury kanalizacji sanitarnej w obszarze działek nr 13 i 14/2 (obręb 0022, Jelenia Góra 5, AM 1), w dziale III księgi wieczystej nr JGJ/00084494/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla ww. nieruchomości, wpisane jest na rzecz Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze, prawo jednorazowo odpłatnej i nieograniczonej czasowo służebności przesyłu polegającej na:

a) znoszeniu istnienia na działce:

- nr 13 urządzenia przesyłowego w postaci rurociągu kanalizacji sanitarnej ks125 w strefie służebności przesyłu o powierzchni 13m² obliczonej jako iloczyn szerokości rzutu poziomego tego przewodu wraz ze studnią i jego długości w obszarze działki, tj. 0,125m x 96m + studnia;
- nr 14 urządzenia przesyłowego w postaci rurociągu kanalizacji sanitarnej ks125 w strefie służebności przesyłu o powierzchni 27m², obliczonej jako iloczyn szerokości rzutu poziomego tego przewodu wraz ze studnią i jego długości w obszarze działki, tj. 0,125m x 206m + studnia;

b) prawie do korzystania z nieruchomości tj. z działki nr 14 w zakresie niezbędnym do wybudowania (ułożenia) zaprojektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę (decyzja nr 488/2019) a następnie znoszeniu istnienia na wyżej wymienionej nieruchomości sieci wodociągowej Ø400 w rurze osłonowej dn560, w strefie służebności przesyłu o powierzchni 2,00 m², obliczonej jako iloczyn szerokości rzutu poziomego tego przewodu w rurze osłonowej na odcinku o długości 3m;

c) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji oraz napraw istniejących urządzeń przesyłowych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren niezbędnym sprzętem;

d) ograniczeniu uprawnień właściciela nieruchomości poprzez zakazanie:

- wznoszenia budynków, budowli i ogrodzeń na przedmiotowych urządzeniach przesyłowych;
- dokonywania trwałych nasadzeń w miejscu posadowienia urządzeń przesyłowych;
- prowadzenia prac ziemnych zmieniających istotnie ukształtowanie terenu w rejonie przebiegu urządzeń przesyłowych,
- przeprowadzenia działań mogących negatywnie wpłynąć na stan techniczny urządzeń przesyłowych bądź prowadzących do ich uszkodzenia.

Zakres korzystania ze służebności określa załącznik graficzny przygotowany w oparciu o mapę stanowiącą załącznik nr 1 (k. 22) do zarządzenia nr 0050.667.2020.VIII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 09.10.2020 roku w sprawie ustanowienia służebności przesyłu. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie i korzystanie ze służebności uiszczone zostało na rzecz Gminy Jelenia Góra.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Sp. z o.o. poinformowało, że nieruchomość posiada możliwość przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej PEHD Dz110 mm w rejonie budynków nr 1-3 przy ul. Muzycznej lub do istniejącej sieci wodociągowej DN150mm w rejonie zaplecza budynków nr 17-18 przy ul. Muzycznej (od strony torów PKP) – poprzez wykonanie rozbudowy istniejących sieci wodociągowych.

W zakresie możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej – istnieje możliwość przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200mm w rejonie budynków nr 1-3 przy ul. Muzycznej – poprzez wykonanie rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej. Brak jest możliwości bezpośredniego włączenia nowych budynków do kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Dz125mm PEHD.

Ad. 2.

Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, wśród zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej, z bliskim dostępem do centrum miasta tj. Placu Ratuszowego oraz ulicy 1 Maja i Marii Konopnickiej. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się siedziba Narodowego Funduszu Zdrowia, dyskont spożywczy BIEDRONKA oraz gminny teren (dawne targowisko Flora) przewidziany do zagospodarowania przez Miasto jako miejsce spotkań mieszkańców.

Dojazd do nieruchomości możliwy z drogi publicznej – ulicy Groszowej przebiegającej przez działkę nr 446 (AM 4, obręb 0018).

Infrastruktura techniczna: wodna, kanalizacyjna, deszczowa, energetyczna i gazowa, zlokalizowana w ulicy Groszowej. 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.

Działka nr 860 obciążona jest przebiegiem sieci telefonicznej, wodnej, gazowej, energetycznej niskiego i wysokiego napięcia, kanalizacyjnej oraz studnią wodociągową. Na obrzeżach działki posadowione są: słup telefoniczny i energetyczny, od których przez teren nieruchomości przebiegają napowietrzne linie: telefoniczna i energetyczna. W części południowo-wschodniej teren działki mocno wznosi się ku górze (podwyższenie nawet o 5 m). Nieruchomość porośnięta drzewami. Wschodnią granicę działki nr 860 narusza ogrodzenie sąsiedniej nieruchomości położonej w granicach działki nr 450/1. Działka nr 860 może być obciążona fundamentami i pozostałościami po istniejącej niegdyś na działce zabudowie mieszkalnej.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego ISOK nieruchomość znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią 1% - raz na 100 lat. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, uznano za obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Budowa nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 390 wyżej powołanej ustawy.

Ad. 3.

Nieruchomość położona na zapleczu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowanej przy ul. Kornela Makuszyńskiego, w odległości około 600 m od ulicy Cieplickiej, w ciągu której znajdują się obiekty handlowe, usługowe oraz przystanki miejskiej komunikacji autobusowej. Nieruchomość charakteryzuje się bliskim dostępem do Karkonoskiego Parku Narodowego oraz terenów zielonych, łąk i pastwisk.

Dojazd do nieruchomości odbywa się z drogi publicznej ulicy Łazienkowskiej przebiegającej przez działkę nr 478/1 (AM 19, obręb Sobieszów II). Następnie prowadzi przez ogólnodostępną działkę drogową 939/1 stanowiącą własność Miasta, na rysunku planu miejscowego oznaczoną symbolem K_L – drogi lokalne.

Podstawowa infrastruktura techniczna zlokalizowana w ulicy Łazienkowskiej. Uzyskanie informacji o możliwościach technicznych przyłączenia nieruchomości do wszelkich mediów leży po stronie nabywcy/inwestora. Niezbędną infrastrukturę techniczną służącą do funkcjonowania budynku(ów) nabywca/inwestor wykona własnym staraniem w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze poinformowało, że istnieje możliwość przyłączenia działek 930 ÷ 937 do istniejącej sieci wodociągowej Ø100 mm oraz istniejącego kanału sanitarnego Ø200 mm, zlokalizowanych w ulicy Łazienkowskiej. W celu zapewnienia dostaw wody i odbioru ścieków sanitarnych dla wszystkich działek, należy jednak rozbudować istniejącą sieć wodociągowo-kanalizacyjną. PWiK „WODNIK” poinformowało również, że nie planuje dalszej rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej dla tego rejonu miasta, jak również nie zapewnia zwrotu kosztów budowy takich sieci. Nabywca/inwestor w porozumieniu z gestorem sieci wykona własnym staraniem infrastrukturę niezbędną do funkcjonowania budynków.

Rozpoczęcie budowy sieci wodociągowej przesyłowej w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa nowego wodociągu zasilającego Sobieszów i Jagniątek planowane jest na rok 2025, a jego realizacja przewidziana jest na ok. 24 miesiące. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podczas weryfikacji dokumentacji przy wydawaniu pozwolenia na budowę stosuje się przepisy §26 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie m.in. możliwości zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

W dziale III księgi wieczystej JG1J/00111436/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla działek nr: 930 ÷ 938 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność drogi koniecznej, ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr 207, obręb Sobieszów II, AM 9, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działek nr 219 objętej KW JG1J/00083861/6 i 221 objętej kw JG1J/00083859/9, pasem o szerokości 5 metrów i powierzchni 123 m², zgodnie z załącznikami 1 i 2 do opinii biegłego geodety mgr inż. Aleksandra Ossowskiego z dnia 22 lipca 2011 roku, stanowiącej integralną część orzeczenia. Służebność jest odpłatna za wynagrodzeniem w kwocie 526,00 zł rocznie. Przedmiot wykonywania to działka nr 219, obręb Sobieszów II, AM 9. Ujawnione obciążenie drogą konieczną nie jest wykonywane na działkach nr: 930 ÷ 938, obręb Sobieszów II, AM 16.

Działki nr 930, 931, 932, 938 oraz część powierzchni działek nr 933, 934, 935, 936, 937 zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów stanowi użytki rolne rolne klas III wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ww. działki stanowią grunty rolne i podlegają ochronie. Przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę na gruncie rolnym konieczne jest uzyskanie przez inwestora decyzji o wyłączeniu tego gruntu z produkcji rolnej zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji, jest obowiązana uiścić należność jednorazową z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji i opłaty roczne z tytułu użytkowania na cele nierolnicze gruntów wyłączonych z produkcji.

Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
JELENIEJ GÓRY
Renata Kwiatek
Zastępca Prezydenta Miasta