

Załącznik do Zarządzenia Nr.OR-IV.0050.583.2026 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z 16.09.2026 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego położonych przy ulicy Rolnicza/Wspólna.

W Y K A Z

**nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój,
przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
położonych przy ul. Rolnicza/Wspólna w Jastrzębiu-Zdroju.**

Nr działki

- 1492/239 - 0,1191 (powierzchni w ha) z udziałem 1/3 w działce 1494/239
- 1493/239 oraz 1499/238 - 0,1397 (powierzchnia łączna w ha)
- 1495/238 - 0,1489 (powierzchni w ha)
- 1496/238 – 0,1472 (powierzchni w ha)

Obręb, karta mapy, położenie

- Bzie Górne, karta mapy 2, ulica Rolnicza/Wspólna

Księga wieczysta

- Działy III i IV księgi wieczystej, w której zapisane są nieruchomości pozostają wolne od wpisów

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania

Nieruchomości zlokalizowane są w rejonie ulic Wspólnej i Rolniczej w północnej części sołectwa Bzie, stanowiącego jednostkę pomocniczą miasta Jastrzębie-Zdrój. Lokalizacja charakteryzuje się przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z udziałem terenów rolnych i zieleni. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa o niskiej intensywności oraz grunty rolne. Jednocześnie nieruchomość posiada dogodny dostęp do układu komunikacyjnego poprzez ul. Wspólną oraz pobliską ul. Niepodległości, która łączy Bzie z centrum Jastrzębia-Zdroju oraz drogą wojewódzką nr 933. Dostęp do podstawowej infrastruktury społecznej i usługowej należy ocenić jako dobry. W promieniu około 0,5 km od nieruchomości znajduje się Szkoła Podstawowa nr 15. Najbliższy sklep spożywczy, oddalony jest o około 500 m, natomiast większy sklep dyskontowy znajduje się w odległości około 1,5 km. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej przy ul. Niepodległości

zlokalizowany jest w odległości około 400–500 m, co zapewnia dostęp do połączeń autobusowych z centrum miasta oraz pozostałymi dzielnicami.

Działka nr 1492/239 - kształt działki regularny, wydłużonego prostokąta o bokach 44 m x 46,9 m x 25,2 m x 25,5 m. Teren działki płaski. Działka porośnięta zielenią niską, głównie trawą. Nieruchomość położona w czwartej linii zabudowy od strony ul. Rolniczej. Od północy nieruchomość sąsiaduje z działką niezabudowaną, ogrodzoną, od wschodu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od zachodu z dużą zabudowaną budynkiem jednorodzinnym działką, która w przeważającej części wykorzystywana jest rolniczo. Działka nr 1492/239 posiada dostęp do następujących sieci uzbrojenia: sieć wodociągowa (wo110) nieczynna w pasie bezpośrednio przy granicy północnej działki, sieć gazową gs 25. Sieć przebiega w pasie bezpośrednio przy granicy północnej działki, sieć kanalizacji sanitarnej na działce sąsiedniej nr 606/239. Sieć elektroenergetyczna – brak, do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój wpłynął wniosek o uzgodnienie przyłącza kablowego niskiego napięcia które obejmuje między innymi działkę nr 1492/239 i działkę nr 1494/239. Dostęp do drogi publicznej: dostęp do ulicy Rolniczej poprzez udział 1/3 w działce nr 1494/239. Działka nr 1494/239 stanowi wąski pas gruntu przeznaczony pod drogę dojazdową do działki nr 1492/239, dojazd do ulicy Rolniczej. Kształt działki wydłużony prostokąt rozszerzony przy ul. Rolniczej, o bokach 5m x 7,5 m x 114,6 m x 115,3 m. Przez działkę w rejonie ulicy Rolniczej przebiega wodociąg wod 100, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna.

Działka nr 1493/239 - kształt działki regularny, wydłużonego prostokąta o bokach 25,5 m x 48,5 m x 27,5 m x 42,9 m. Teren działki płaski. Działka porośnięta zielenią niską, głównie trawą. Nieruchomość położona w drugiej linii zabudowy. Od północy nieruchomość sąsiaduje z działką niezabudowaną, od wschodu z ogrodzoną działką zabudowaną budynkiem jednorodzinnym, od zachodu sąsiaduje z działką niezabudowaną, od południa z działką niezabudowaną. Działka nr 1499/238 stanowi wąski pas gruntu przeznaczony pod drogę dojazdową do działki nr 1493/239. Kształt działki wydłużony prostokąt rozszerzający się w rejonie ulicy Wspólnej, o bokach 5m x 7,5 m x 36,6 m x 40,3 m. Sąsiaduje od południa z drogą, od wschodu z ogrodzoną działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym, od zachodu z działką niezabudowaną, od północy z niezabudowaną działką nr 1493/239.

Działki 1493/239 oraz 1499/238 posiadają dostęp do następujących sieci uzbrojenia: sieć wodociągowa (wo110) – przebiega w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej. Do sieci

podłączone są przyłącza do sąsiednich nieruchomości, sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 40 mm, gs40. Sieć przebiega w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej oraz na odcinku około 6 m przez teren działki nr 1499/238, sieć kanalizacji sanitarnej Ks 200, i Ks 160 sieć przebiega równolegle do przebiegu ulicy Wspólnej, w odległości około 7 m od drogi, ponadto przez działkę nr 1499/238 przebiega na prawie całej długości od południowego wschodu na północny zachód sieć kanalizacji sanitarnej Ks 200. Sieć elektroenergetyczna – elementy sieci energetycznej przebiegają w środkowej części działki nr 1493/239, ponadto do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój wpłynął wniosek o uzgodnienie przyłącza kablowego niskiego napięcia które obejmuje między innymi działkę nr 1493/239. Sieć teletechniczna przebiega w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej. Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do ulicy Wspólnej posiada działka nr 1499/238.

Działka nr 1495/238 - kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta o bokach 36 m x 41,6 m. Teren działki płaski. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy, przy ulicy Wspólnej. Działka porośnięta zielenią niską, głównie trawą. Od północy nieruchomość sąsiaduje z działką niezabudowaną, od wschodu z działką nr 1499/238, za którą znajduje się działka zabudowana budynkiem jednorodzinnym, od zachodu sąsiaduje z działką niezabudowaną, od południowego wschodu graniczy z drogą publiczną, za którą znajdują się nieruchomości zabudowane budynkiem jednorodzinnym oraz licznymi zabudowaniami gospodarskimi. Działka posiada dostęp do następujących sieci uzbrojenia: sieć wodociągowa (wo32) wo 110 oraz nieczynna sieć wodociągowa – przebiegają w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej. Do sieci podłączone są przyłącza do sąsiednich nieruchomości. Sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 40 mm, gs40. Sieć przebiega w sąsiedztwie pasa drogowego równolegle do ul. Wspólnej, na terenie działki długość sieci gazowej to ok 35 m. Sieć kanalizacji sanitarnej Ks 200, sieć przebiega równolegle do przebiegu ulicy Wspólnej, w odległości około 10 m od granicy działki na jej terenie. Sieć elektroenergetyczna – elementy sieci energetycznej przebiegające w pasie drogowym, przy granicy działki, z przyłączami do posesji, przez teren działki w rejonie południowo zachodniej granicy sieć energetyczna napowietrzna przebiega przez działkę na odcinku 34 m. Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do ulicy Wspólnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy. Zjazd z drogi publicznej, drogi gminnej ulicy Wspólnej na działkę może zostać zlokalizowany prawie na całej długości granicy przylegającej do drogi za wyjątkiem miejsca, w którym

zlokalizowane są słupy i hydrant. Inwestor (projektant zjazdu) musi wziąć pod uwagę istniejące urządzenia podziemnych sieci uzbrojenia terenu pod kątem konieczności i kosztów przebudowy oraz ewentualną wycinkę rosnących drzew i krzewów.

Działka 1496/238 - kształt działki regularny, zbliżony do trapezu o bokach 36,6 m x 41,6 m. Teren działki płaski. Na nieruchomości występuje zwarty drzewostan liściasty o charakterze naturalnych zadrzewień. Wśród dominujących gatunków można wyróżnić drzewa z rodzaju wierzba, robinia akacjowa, jesion, orzech włoski. Drzewostan jest wieloletni, o zróżnicowanej wysokości z rozwiniętym podszytem oraz roślinnością zielną. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy. Od północy nieruchomość sąsiaduje z dużą działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz w przeważającej części wykorzystywaną rolniczo, od wschodu i zachodu z działką niezabudowaną, od południowego wschodu graniczy z drogą publiczną, za którą znajdują się nieruchomości zabudowane budynkiem jednorodzinnym oraz licznymi zabudowaniami gospodarskimi. W sąsiedztwie występują pojedyncze obiekty usług użyteczności publicznej, w tym szkoła podstawowa, jednak nie wpływają one na zmianę dominującej funkcji mieszkaniowej obszaru. Działka posiada dostęp do następujących sieci uzbrojenia: sieć wodociągowa (wo32) wo 110 oraz nieczynna sieć wodociągowa – przebiegają w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej. Do sieci podłączone są przyłącza do sąsiednich nieruchomości. Sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 40 mm, gs40. Sieć przebiega w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej oraz na odcinku około 30 m przez teren działki. Sieć kanalizacji sanitarnej Ks 200, sieć przebiega po działce równolegle do przebiegu ulicy Wspólnej, w odległości około 10 m od granicy działki, przyłącze do budynku 7A. Sieć elektroenergetyczna – elementy sieci energetycznej przebiegające w pasie drogowym, przez teren działki w rejonie północno-wschodniego narożnika działki sieć energetyczna przebiega przez działkę na odcinku 8 m. Sieć teletechniczna- przebiega w pasie drogowym równolegle do ul. Wspólnej. Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do ulicy Wspólnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy. Zjazd z drogi publicznej, drogi gminnej ulicy Wspólnej na działkę może zostać zlokalizowany prawie na całej długości granicy przylegającej do drogi z wyjątkiem miejsca, w którym zlokalizowane są studnie kanalizacyjne. Inwestor (projektant zjazdu) musi wziąć pod uwagę istniejące urządzenia podziemnych sieci uzbrojenia terenu pod kątem konieczności i kosztów przebudowy oraz ewentualną wycinkę rosnących drzew i krzewów.

Miasto Jastrzębie Zdrój uzyskało w 2024 roku informacje od JSW S.A. iż:

- działki zlokalizowane są w granicy Terenu Górniczego „Krzyżowice III” Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. KWK „Pniówek”
- eksploatację górnictwą dokonaną prowadzono w latach 1981-2024

- prognozowane wartości wskaźników deformacji terenu związanych z planowaną eksploatacją górnictwą do 2051 r. tj. do końca obowiązywania koncesji JSW S.A KWK „Pniówek” wraz z uwzględnioną eksploatacją górnictwą Ruchu „Zofiówka” (w latach 2024-2042), nie przekroczą III kategorii terenu górnictwa o maksymalnych wartościach: $E \leq 6.0$ mm/m, $T \leq 10.0$ mm/m, $w < 1.00$ m. Jednakże JSW S.A. KWK „Pniówek” prowadzi obecnie starania o zmianę Projektu Zagospodarowania Złoża w przedmiotowym rejonie. Zgodnie z wnioskowanym nowym PZZ projektowane wpływy eksploatacji górnictwa wraz z uwzględnioną eksploatacją górnictwą Ruchu „Zofiówka” (w latach 2024-2042) nie przekroczą również III kategorii terenu górnictwa o maksymalnych wartościach: $E \leq 6.0$ mm/m, $T \leq 10.0$ mm/m, $w < 5.00$ m

- nie przewiduje się wystąpienia deformacji nieciągłych

- nie przewiduje się powstania terenów depresyjnych

- prognozowane wstrząsy górnictwowe dla w/w inwestycji o amplitudzie drgań od 400 do 550mm/s² (lata 2023-2025).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr III.37.2026 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 26.03.2026 r. o symbolu roboczym Bz9 w Jastrzębiu-Zdroju ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego poz. 2342 z dnia 10.04.2026 roku działki **1492/239, 1493/239, 1494/239, 1495/238, 1496/238, 1499/238 znajdują się w strefie 14MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.** Działki znajdują się w terenie górnictwem KWK „Borynia-Zofiówka”.

Ustalenia planu dla terenów o symbolu 14MN:

- 1) przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk

Użytek dla działek: 1492/239, 1493/239, 1494/239, 1495/238, 1499/238 to PsIII – pastwiska trwałe, a dla działki 1496/238 to Lzr-PsIII (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach

rolnych) oraz PsIII (pastwiska trwałe). W związku z tym, iż dla ww. działek użytk to Lzr-PsIII (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) oraz PsIII (pastwiska trwałe) przy zabudowie nieruchomości konieczne będzie uzyskanie decyzji administracyjnej w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie z produkcji rolnej na podstawie ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wyłączenie wiąże się z opłatą. Informacje w przedmiotowej sprawie można uzyskać pod nr tel. (032) 47 85 180

Dodatkowo na działce 1493/239, 1492/239, 1494/239 została wydana zgoda na wejście w teren inwestorowi tj. Tauron Dystrybucja S.A. w celu wykonania przyłącza energetycznego dla zasilania domów jednorodzinnych. Zakończenie powyższej inwestycji planowane jest na październik 2026 roku. W związku powyższym po zakończeniu robót inwestor może zwrócić się z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu, celem uregulowania formy władania terenem na którym posadowiona zostanie przedmiotowa inwestycja.

Ewentualne wznowienie granic przedmiotowych nieruchomości nabywca może dokonać wyłącznie we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku ewentualnych różnic zbywca nie ponosi odpowiedzialności. Uzgodnienia branżowe z gestorami sieci z 2024 roku dostępne do wglądu w Wydziale Mienia. Szczegółowe, indywidualne uzgodnienia z gestorami sieci nowonabywca winien dokonać we własnym zakresie.

Informacje w sprawie wycinki ewentualnych drzew można uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska, pokój 512 A, tel. (032) 47 85 321. Wycinka drzew za staraniem i na koszt nabywcy. Szczegółowe informacje w przedmiocie obowiązującego planu oraz dopuszczalnego sposobu zagospodarowania można uzyskać w Wydziale Architektury Urzędu Miasta w Jastrzębiu-Zdrój tel. (032) 47 85 119 oraz na stronie [Biuletynu Informacji Publicznej](#). Dodatkowe informacje odnośnie zbywanej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Mienia Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, pokój 468 B tel. (032) 47 85 273.

Cena nieruchomości

- 114 000,00 zł netto (tj. 82,37 zł/m²) + 23% VAT dla działki 1492/239 wraz z udziałem 1/3 w działce 1494/239
- 116 500,00 zł netto (tj. 83,39 zł/m²) + 23% VAT dla działki 1493/239 wraz z działką 1499/238
- 118 500,00 zł netto (tj. 79,58 zł/m²) + 23% VAT dla działki 1495/238

- 105 500,00 zł netto (tj. 71,67 zł/m²) + 23% VAT dla działki 1496/238

Uwaga:

- Sprzedaż nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2025 roku poz. 775 z późn.zm.) objęta jest podatkiem VAT. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) winny złożyć wniosek do dnia **29.10.2026 r.**

Lokalizacja działek



