

Załącznik do Zarządzenia Nr.OR-IV.0050.408.2026 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z 13 lipca 2026 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Jastrzębie-Zdrój przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego położonych przy ulicy Powstańców Śląskich

W Y K A Z
nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Jastrzębie-Zdrój,
przeznaczonych o sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
położonych przy ul. Powstańców Śląskich w Jastrzębiu-Zdroju.

Nr działki

- 58 - **0,3893** (powierzchni w ha)
 - 60 - **0,4143** (powierzchni w ha)
 - 61 - **3,0588** (powierzchni w ha)
-

Obręb, k. m., położenie

- **Borynia k. m. 14**
-

Księga wieczysta

Działy III księgi wieczystej zawiera wpis – ograniczone prawo rzeczowe – na czas
nieoznaczony odpłatna służebność przesyłu dla zlokalizowanych na działkach nr 1103/61
i 353/24 urządzeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 KV relacji Żabiniec-Borynia
na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. polegająca na:

- a. prawie posadowienia i funkcjonowania urządzeń wyżej wymienionej linii elektroenergetycznej 110 KV
- b. całodobowym, nieutrudnionym, nieograniczonym w czasie i miejscu udostępnieniu nieruchomości poprzez przejście i przejazd z niezbędnym sprzętem w celu wykonania przez spółkę prac związanych z eksploatacją konserwacją, przeprowadzeniem inspekcji stanu posadowionych urządzeń, usuwania usterek i awarii, a także wszelkich remontów, w tym wymiany zużytych i zniszczonych elementów tych urządzeń, jak również ich rozbudowy
- c. niewznoszeniu jakichkolwiek budynków i budowli, nieprowadzenia prac ziemnych ani istotnej zmiany ukształtowania terenu, jak też niedokonywania nasadzeń drzew

i krzewów w pasie służebności przesyłu, a spółka zobowiązuje się do:

- a) każdorazowego informowania właściciela nieruchomości o zamiarze wykonania planowanych prac remontowych lub modernizacji na wyżej wymienionych urządzeniach, a w przypadku konieczności usunięcia nagłej awarii do niezwłocznego zawiadomienia właściciela o tymże fakcie po usunięciu awarii,
- b) przywrócenia terenu do stanu poprzedniego po zakończeniu prac,
- c) naprawienia szkód powstałych w wyniku prowadzonych prac

ujawnione w dziale III księgi wieczystej prawo rzeczowe (służebność przesyłu) wykonywane jest na działce 353/24. Na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój o sygnaturze G.6832.49.2026 z dnia 15 czerwca 2026 r. ustalono, że obszar objęty służebnością przebiega obecnie po działkach o numerach 61 i 60, obręb Borynia. Dział IV księgi wieczystej pozostaje wolny od wpisów

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania

Nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części Jastrzębia-Zdroju, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej z Żorami. W niewielkiej odległości od nieruchomości, po stronie Żor, funkcjonuje rozwinięta strefa aktywności gospodarczej, w której zlokalizowane są liczne przedsiębiorstwa produkcyjne, logistyczne, handlowe i usługowe. Lokalizacja posiada dobry dostęp do układu drogowego dzięki położeniu przy ul. Powstańców Śląskich, która stanowi jedną z głównych dróg łączących północną część Jastrzębia-Zdroju z Żorami.

Działka nr 61 o kształcie nieregularnego wieloboku, położona bezpośrednio przy ul. Powstańców Śląskich. Działka posiada dwa urządzone zjazdy z drogi publicznej powiatowej (w południowej części ul. Powstańców Śląskich w Jastrzębiu-Zdroju i w północnej części ul. Jana Pawła II w Żorach). Teren działki w miarę płaski, nachylony na południowy wschód, niezabudowana. W części środkowej, sąsiadującej z drogą działka porośnięta roślinnością o zróżnicowanym charakterze, znaczną część powierzchni zajmują zadrzewienia i zakrzewienia z licznym samosiewem drzew owocowych i liściastych oraz gęstym podszyciem. Przez centralną część nieruchomości przebiega podziemna sieć wodociągowa, zlokalizowana w osi północ-południe, równolegle do zachodniej granicy działki. Przebieg sieci powoduje ograniczenia w możliwości zagospodarowania części terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi stref ochronnych uzbrojenia podziemnego.

Działka nr 60 ma kształt zbliżony do trójkąta, położona bezpośrednio przy ul. Powstańców Śląskich, bez urządnego zjazdu z drogi, dojazd możliwy poprzez zjazd na działce nr 61 i drogę wewnętrzną. Teren działki w miarę płaski. Nieruchomość niezabudowana i zagospodarowana w sposób częściowo naturalny. Jej zachodnią część stanowi otwarty teren porośnięty niską roślinnością trawiastą, lokalnie występują wyższe trawy oraz pojedyncze samosiewy drzew i krzewów. Na terenie działki nie stwierdzono zabudowy kubaturowej ani trwałych obiektów budowlanych. Wzdłuż południowej granicy przebiega działka nr 40 stanowiąca własność Skarbu Państwa.

Działka nr 58 ma kształt zbliżony do trójkąta, położona w głębi terenu bez bezpośredniego dostępu do ul. Powstańców Śląskich, dojazd pośredni możliwy przez zjazd na działce 61 i drogę wewnętrzną, a następnie przez działkę nr 60 oraz działkę nr 40 stanowiącą własność Skarbu Państwa, gdzie w rejonie stawu wykonano przepust. Teren działki w miarę płaski nachylony na północ. Nieruchomość jest niezabudowana i zagospodarowana w sposób częściowo naturalny. Teren działki w południowej części stanowi zwarty pas zieleni złożony z dojrzałych drzew liściastych oraz młodszych samosiewów i krzewów. Na terenie nieruchomości nie stwierdzono zabudowy kubaturowej ani trwałych obiektów budowlanych. Wzdłuż północnej granicy przebiega działka nr 40 stanowiąca własność Skarbu Państwa. Kwestę skomunikowania ww. działek oraz wykonanie do nich zjazdów należy uzgodnić bezpośrednio z zarządcą drogi tj. z Miastem Żory.

Na nieruchomości znajduje się staw. Znaczna część zbiornika zlokalizowana jest na działce nr 60, w zachodniej części działki (powierzchnia zajęta przez staw wynosi ok 41% całej powierzchni). Ma on regularny, zbliżony do prostokąta kształt, lustro wody jest wypełnione, brzegi stawu ukształtowane i na znacznej długości umocnione pionowymi elementami drewnianymi, co ogranicza erozję skarp i wskazuje na wcześniejsze urządzenie zbiornika. Wzdłuż linii brzegowej występuje pas roślinności trawiastej oraz zadrzewienia liściaste. Mniejsza część stawu zlokalizowana na działce nr 61 - udział powierzchni zajętej przez staw wynosi poniżej 1% całej powierzchni, brzegi stawu znajdują się w jej południowej części, które są ukształtowane i miejscami umocnione elementami drewnianymi oraz na działce nr 58, gdzie udział powierzchni zajętej przez staw wynosi ok 10% całej powierzchni. Brzegi stawu na działce nr 58 znajdują się w jej północnej części, są miejscami umocnione. Działkę nr 58 i 60 dzieli nieruchomość nr 40 stanowiąca własność Skarbu Państwa o użytku Wsr-ŁIV (grunty pod stawami) i W-ŁIV (rowy).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr III.36.2026 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 26.03.2026 r. o symbolu roboczym Sz3 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego poz. 2341 z dnia 10.04.2026 roku **działka 61 znajduje się w strefie 1U-P – teren usług lub produkcji, a działki nr 60, 58 znajdują się w strefie 1ZN – teren zieleni naturalnej.** Działki znajdują się w terenie górniczym KWK Borynia-Zofiówka

Ustalenia planu dla terenów o symbolu 1U-P:.

- 1) przeznaczenia:
 - a) teren usług
 - b) teren produkcji
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej
 - c) teren usług edukacji
 - d) teren usług kultu religijnego
 - e) teren elektrowni wiatrowej
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego

Ustalenia planu dla terenów o symbolu 1ZN:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej
- 2) przeznaczenie dopuszczone: teren wód powierzchniowych śródlądowych
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się urządzania miejsc postojowych
 - b) dopuszcza się zbiorniki retencyjne i urządzenia wodne

Nieruchomości znajdują się poza obszarem górniczym „Szeroka I” oraz poza wpływami eksploatacji górniczej JSW S.A KWK „Borynia-Zofiówka”. Na podstawie posiadanego przez KWK „Borynia-Zofiówka” Projektu Zagospodarowania Złoża „Borynia” rejon ww. działek będzie wolny od wpływów bezpośrednich eksploatacji górniczej.

- Przez działki 58, 60, 61 przebiega napowietrzna linia WN 110kV – projektowane zagospodarowanie terenu musi spełniać wymagania aktualnej normy PN-EN 50341-2-22:2022 oraz normy N SEP-E-004. Strefa technologiczna wynosi 15m od rzutu poziomego skrajnych przewodów roboczych w liniach napowietrznych oraz 5 m od

rzutu poziomego skrajnych kabli linii kablowych 110kV w liniach kablowych. We wschodniej części działki 61 znajduje się stalowy słup kratowy.

- Przez działkę 61 przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.
- Na działkach brak sieci gazowej.
- Przez działkę nr 61 przebiega istniejąca sieć wodociągowa PE-HD Dz160 wraz z armaturą (należy zachować min. 1,5 m odległości od obiektów kubaturowych). Brak ustanowienia służebności na rzecz gestora tej sieci. Ustanowienie służebności może nastąpić na wniosek gestora tej sieci w uzgodnieniu z nowonabywcą tej nieruchomości.
- Przewidziana jest możliwość doprowadzenia sieci kanalizacyjnej do granicy nieruchomości, a miejsce włączenia będzie możliwe do określenia po przedstawieniu koncepcji zagospodarowania działek.

Uzgodnienia branżowe dotyczące przebiegu poszczególnych sieci infrastruktury z gestorami tj: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z.o.o w Żorach, TAURON Dystrybucja S.A, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z.o.o, JSW S.A., JZWiK S.A znajdują się do wglądu w Wydziale Mienia i zostaną udostępnione na żądanie zainteresowanego. Szczegółowe, indywidualne uzgodnienia z gestorami sieci nowonabywca winien dokonać we własnym zakresie.

Działka nr 60 i część działki nr 61 jest przedmiotem dzierżawy na cele rolne. Umowa zostanie rozwiązana z dniem 31.10.2026 roku

Na ww. działkach znajdują się użytki Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), dr (drogi), ŁIV (łąki trwałe), RIIBb (grunty orne), RIVa (grunty orne), Lzr-ŁIV (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), Lzr-RIVb (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), Wsr-ŁIV (grunty pod stawami). W sprawie informacji dotyczącej konieczności wyłączenia z produkcji rolnej na podstawie ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przedmiotowej sprawie należy kontaktować się pod nr tel. (032) 47 85 180.

Ewentualne wznowienie granic przedmiotowej nieruchomości nabywca może dokonać wyłącznie we własnym zakresie i na własnych koszt. W przypadku ewentualnych różnic zbywca nie ponosi odpowiedzialności.

Informacje w sprawie wycinki ewentualnych drzew znajdujących się na nieruchomościach można uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska Miasta Jastrzębie-Zdrój, pokój 512 A, tel.

(032) 47 85 321. Wycinka 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 [Biuletyn 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

3 900 000,00 zł netto - (tj. 100,97 zł/m²) + + 23% VAT jeśli w dniu sprzedaży będzie on należny

Uwaga:

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.) może być objęta podatkiem VAT, jeśli w dniu sprzedaży będzie on należny. 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 **24 sierpnia 2026 r.**

Lokalizacja działek



MPZP

