

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr Or - IV.0050.565.2026 r. Prezydenta Miasta Jastrzębie- Zdrój z dnia 9.09.2026 roku w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych przy ul. Powstańców Śląskich stanowiących własność Gminy Jastrzębie – Zdrój

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gruntowych położonych przy ulicy Powstańców Śląskich w Jastrzębiu-Zdroju

Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój ogłasza na dzień 18.11.2026 roku na godzinę 12:30 przetarg ustny nieograniczony, na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Jastrzębie-Zdrój położonych przy ul. Powstańców Śląskich, który odbędzie się w sali 130 A, I piętro w budynku Urzędu Miasta przy Al. Piłsudskiego 60 w Jastrzębiu-Zdroju.

Numer działki oraz powierzchnia w hektarach

- 58 o pow. 0,3893 hektara
- 60 o pow. 0,4143 hektara
- 61 o pow. 3,0588 hektara

Godzina i data przetargu

- 18.11.2026, godzina 12:30

Obręb, karta mapy, położenie

- Borynia, karta mapy 14, ulica Powstańców Śląskich

Księga wieczysta

Dział 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. nie wznoszeniu jakichkolwiek budynków i budowli, nieprowadzenia prac ziemnych ani istotnej zmiany ukształtowania terenu, jak też nie dokonywania 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 modernizacyjnych 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.6831.49.2026 z dnia 15 czerwca 2026 roku 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, usługowe. Lokalizacja posiada dobry dostęp do układu drogowego dzięki położeniu przy ulicy 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 ulicy Powstańców Śląskich. Działka posiada dwa urządzone zjazdy z drogi publicznej powiatowej (w południowej części ulicy Powstańców Śląskich w Jastrzębiu-Zdroju i w północnej części ulicy 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, równoległe 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 ulicy 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 ulicy 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 wysokiej 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.

Kwestię skomunikowania ww. działek oraz wykonanie do nich zjazdów należy uzgodnić bezpośrednio z zarządcą drogi tj. z Miastem Żory.

Miasto Żory planuje budowę dróg na terenie strefy ekonomicznej Osiny w Żorach oraz w części na terenie Jastrzębia-Zdroju. Teren objęty planowaną inwestycją jest w fazie projektu, ma przebiegać w części terenu Miasta Jastrzębie-Zdrój w pasie przewidzianym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod drogę, tuż przy działce nr 61, która jest przedmiotem sprzedaży. Przedmiotowa inwestycja będzie prowadzona przez Miasto Żory dlatego informację w tym zakresie należy uzyskać w Urzędzie Miasta Żory.

Na nieruchomości znajduje się staw. Znaczna część zbiornika zlokalizowana jest na działce nr 60, w zachodniej części działki (powierzchnia zajęta przez staw wynosi około 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 nieruchomości 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 roku 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) przeznaczenie:
 - a) teren usług
 - b) teren produkcji
- 2) przeznaczenia 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 Złoza „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, wszelka armatura ma być dostępna dla służb PWiK Żory Sp. z o.o.). Uzbrojenie na majątku oraz w eksploatacji Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Żory. 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 sanitarnej 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), RIIB (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 uzyskania informacji dotyczącej konieczności wyłączenia z produkcji rolnej na podstawie ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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 wywoławcza nieruchomości nr 58, 60, 61 netto:

3 900 000,00 zł (t.j. 100,97 zł za 1m²) + 23 VAT jeśli w dniu sprzedaży będzie on należny

Wadium płatne do 10.11.2026 roku - 390 000,00 zł

Postąpienie – 39 000,00 zł

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 r. poz. 775 z późn. zm.) może być objęta podatkiem VAT, jeśli w dniu sprzedaży będzie on należny.

Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało 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 z późn.zm.) upłynął do dnia 24.08.2026 roku. **Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu do dnia 10.11.2026 roku dla działek 58, 60, 61 na konto depozytowe Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju numer 74 8470 0001 2001 0017 6125 0010 z dopiskiem ulicy, numerów działek, których dotyczy wpłacone wadium oraz imię i nazwisko uczestnika/uczestników przetargu na rzecz którego/których nieruchomość zostanie nabyta.** Termin do wniesienia wadium uważa się za dochowany, jeżeli **najpóźniej w dniu 10.11.2026 roku dla działek 58, 60, 61** kwota stanowiąca wadium znajdzie się na wyżej opisanym koncie Urzędu. Po wpłacie wadium konieczny jest kontakt telefoniczny (032 47 85 273).

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu. Uczestnicy przystępujący do przetargu zobowiązani są przedłożyć Komisji: **dowody wpłaty wadium, nazwę i siedzibę Oferenta, numer NIP, wyciąg z właściwego rejestru w przypadku podmiotów polskich, w przypadku cudzoziemców (w myśl ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) – przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego odpis z właściwego rejestru, aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego rejestru powinien być wydany w ciągu ostatnich 3 miesięcy, informację o statusie prawnym oferenta. W przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika należy przedstawić stosowne pełnomocnictwo. Małżonkowie oboje biorą udział w przetargu osobiście lub okazując zgodę/pełnomocnictwo drugiego małżonka.** Wpłacenie wadium równoznaczne jest z zapoznaniem się i akceptacją warunków zawartych w ogłoszeniu o przetargu i regulaminie jego przeprowadzenia, jak również z zarządzeniem Prezydenta Miasta Jastrzębie - Zdrój przeznaczającym w/w nieruchomość do zbycia oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Wadium wpłacone przez uczestnika który przetarg wygra zalicza się na

poczet ceny nabycia nieruchomości. Uczestnikom, którzy nie wygrają przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój zawiadomi osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy notarialnej do wniesienia jednorazowo wylicytowanej ceny pomniejszonej o wpłacone wadium. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu w celu zawarcia umowy sprzedaży, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Do oferentów cudzoziemców zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278), tzn: Cudzoziemcy, w rozumieniu powołanej ustawy, w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana. Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie, czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.

Ogłoszenie o przetargu oraz regulamin zamieszczone są na stronach internetowych i na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie - Zdrój oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta na parterze budynku A oraz na tablicy ogłoszeń w budynku B IV piętro (sposób zwyczajowo przyjęty).

Prezydent Miasta Jastrzębie - Zdrój zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych przyczyn z podaniem uzasadnienia, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości. Administratorem danych osobowych uczestników przetargu jak i osób, które nie wzięły udziału w przetargu jest Jastrzębie - Zdrój miasto na prawach powiatu. Pełna informacja dotycząca ochrony danych osobowych znajduje się na stronie Biuletynie Informacji Publicznej

[illegible]