

PREZYDENT MIASTA JAWORZNA

o g ł a s z a

pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż działek gminnych, położonych przy ul. pilota Piotra Noconia w Jaworznie.

Oznaczenie nieruchomości. Nieruchomość składająca się z działek gminnych nr nr 161/27 o pow. 9298 m², 164/8 o pow. 2545 m², 164/5 o pow. 2990 m² w obr. geod. 1024 m. Jaworzna, położonych w rejonie ul. pilota Piotra Noconia i ul. Piekarskiej w Jaworznie.

Działki objęte księgą wieczystą Nr KA1J/00003110/6, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Jaworznie – Wydziale V Ksiąg Wieczystych.

Opis nieruchomości. Kompleks niezagospodarowanych, niezabudowanych i nieogrodzonych działek o łącznej pow. 14.833 m², położonych w rejonie ul. pilota Piotra Noconia i ul. Piekarskiej w Jaworznie, w obszarze o intensywnym rozwoju funkcji mieszkaniowych. Teren porośnięty głównie zielenią nieurządzoną, w tym pojedynczymi drzewami i krzewami. Kompleks działek posiada kształt nieregularny, zbliżony do wieloboku, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Ukształtowanie nieruchomości jest zróżnicowane; charakteryzuje się spadkiem w kierunku zachodnim, w stronę ul. pilota Piotra Noconia. Nieruchomość obciążona jest strefami ograniczonego użytkowania, generowanymi przez przebiegające nad nią napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Przez wschodnią część działki nr 161/27 (objętą przeznaczeniem 4KG) przebiegają dwie linie 220kV i 400kV. Ta sama linia 220kV przebiega następnie przez działkę nr 164/5. Lina 400kV przebiega poza wschodnią granicą działki nr 164/5. Dostęp komunikacyjny do nieruchomości zapewniony jest od strony zachodniej, poprzez działkę nr 161/27, która przylega bezpośrednio do ul. pilota Piotra Noconia – drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej. Działki nr 164/5 i 164/8, jako część tej samej nieruchomości, posiadają dostęp do drogi poprzez działkę nr 161/27. Ulica pilota Piotra Noconia na chwilę obecną wyłączona jest z ruchu samochodowego.

Wzdłuż granic na działkach nr nr 161/27 i 164/8 przebiega projektowana podziemna sieć telekomunikacyjna.

Uzbrojenie terenów sąsiednich: sieć energetyczna, wodociągowa, teletechniczna i kanalizacyjna. W ulicy pilota Piotra Noconia – projektowane sieci: kanalizacyjna i wodociągowa.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią: od strony południowej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (osiedle „Gigant”) oraz tereny zabudowy garażowej; od strony zachodniej – ul. pilota Piotra Noconia oraz przyległe tereny niezabudowane; od strony północnej i wschodniej – tereny niezabudowane, przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny zieleni.

Miejski Zarząd Dróg i Mostów: Tylko działka nr 161/27 posiada dostęp do istniejącej drogi – ul. pilota Piotra Noconia. Przyległe działki przeznaczone pod drogi obecnie nie są zagospodarowane. Na obecną chwilę MZDiM nie planuje ich budowy.

Biuro ds. Geologii: rekomenduje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających obszarów wychodni utworów węglanowych.

Obciążenia nieruchomości i zobowiązania: Działki nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie jest przedmiotem zobowiązań.

Z dniem 7 kwietnia 2025 r. bezskutecznie upłynął termin do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu ww. nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 399).

Przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piekarskiej w Jaworznie zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/154/2019 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śląsk. poz. 6525 z 1 października 2019 r.), obowiązującego od 31 października 2019 r.

➤ działki nr 161/27, 164/5 w obr. 1024 położone są w terenach oznaczonych symbolami (odpowiednio w częściach wynikających z wyrysu z planu): **2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: kultury, nauki, oświaty, ochrony zdrowia, handlu detalicznego, gastronomii, administracji, informatyki, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
 - b) parkingi, garaże wielopoziomowe;
 - 3) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się w parterach lokalizację lokali usługowych z zakresu usług dopuszczonych w pkt 2 lit. a oraz parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy 35,0 m z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6;
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie:
 - 1MW i 2MW – 15,0 m; 4 kondygnacje nadziemne,
 - 3MW – 23,0 m; 7 kondygnacji nadziemnych,
 - 4MW – 18,0 m; 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub jako przybudowane – 12,0 m; 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) inne budynki – 5,0 m;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej maksymalnie – 25%; 4MW maksymalnie – 50%;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW i 2MW – 1,20, 3MW – 1,00, 4MW – 1,50;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 35%;
 - 9) dachy budynków o wysokości do czterech kondygnacji dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, powyżej czterech kondygnacji również płaskie;
 - 10) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, dachów płaskich wszystkimi materiałami w kolorze szarym;
 - 11) elewacje budynków w stonowanych kolorach pastelowych odpowiadających kolorom materiałów naturalnych (drewno, piaskowiec).
2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na terenie 4MW dopuszcza się możliwość jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem ustaleń § 17.
 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc do parkowania z uwzględnieniem parkingów i garaży lokalizowanych na terenach 4KG i 5KG, a dla terenu 3MW z uwzględnieniem parkingów lub garaży zlokalizowanych na terenie 2MWU.

4KG – zespoły garaży wielostanowiskowych.

1. **Teren** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG** przeznaczony jest na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej (ul. Grunwaldzkiej położonej poza granicą planu), co oznacza, że przy jej przebudowie obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu od 0,50 m do 7,50 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. **Tereny** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL** przeznaczony jest na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych, co oznacza, że przy ich budowie obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – 12,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - b) 2KDL – od 15,50 m do 35,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.

3. **Tereny** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL+T** i **2KDL+T** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych z torowiskiem tramwajowym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy przebudowie istniejącej i budowie nowej ulicy obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;
 - 2) wydzielone torowisko tramwajowe;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDL+T od 28,00 m do 36,00 m, 2KDL+T od 19,00 m do 33,00 m.
4. **Tereny** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 3KDD** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulicy dojazdowej, co oznacza że przy realizacji nowych lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – 10,00 m, z poszerzeniami na trójkąty widoczności w rejonie skrzyżowania,
 - b) 2KDD (w granicach planu) od 10,00 m do 14,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania,
 - c) 3KDD – 12,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.
5. **Teren** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS** przeznacza się pod skrzyżowanie dróg publicznych, dla którego ustala się:
 - 1) skrzyżowanie jednopoziomowe dróg publicznych klasy lokalna i dojazdowa;
 - 2) realizację torowiska tramwajowego wraz przystankami;
 - 3) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3, realizację ciągów pieszo-jezdných.
6. **Tereny** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KG do 5KG** przeznacza się pod zespoły garaży wielostanowiskowych, dla których ustala się:
 - 1) budowę nowych i utrzymanie istniejących zespołów garaży wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą techniczną;
 - 2) wysokość budynków – maksymalnie 4,0 m;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 5%;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,50;
 - 6) na terenach 3KG i 4KG nakaz sytuowania nowych garaży wielostanowiskowych dłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do przyległych dróg publicznych, a na terenie 5KG dłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej teren 5KG i teren 1MW.

➤ działka nr **164/8** w obr. **1024** położona jest w terenie oznaczonym symbolem:
2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ustalenia jw.

Oznaczenia graficzne wg rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy; obszary, dla których ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości; granice chronionych obszarów istniejącej i planowanej zwartej zabudowy, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny; granica terenu górniczego „Jaworzno”; granica obszaru górniczego „Jaworzno”; granica złoża węgla kamiennego „Jaworzno”; granica obszaru zasilania zbiornika wód podziemnych; cały obszar planu zlokalizowany jest w granicy użytkowego poziomu wód podziemnych (UPWP) Tychy-Siersza; istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 400 kV i 220 kV; planowane przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – 400 kV i 220 kV.

Szczegółowe informacje w przedmiocie obowiązującego dla tego obszaru planu zagospodarowania przestrzennego oraz dopuszczalnego sposobu zagospodarowania przedmiotowych działek uzyskać można w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Jaworznie, ul. Grunwaldzka 52 (tel. 32 61 81 624). Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dostępny jest na publicznym portalu planistycznym Miasta Jaworzna.

Cena wywoławcza nieruchomości o łącznej pow. 14.833 m² (netto): 3.489.100,00 zł.

Do ceny działek uzyskanej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT wg stawki obowiązującej w dacie sprzedaży (aktualnie stawka ta wynosi 23%).

Cena nieruchomości nie zawiera kosztów wznowienia znaków granicznych działki. Ewentualne wznowienie znaków granicznych nastąpić może na wniosek i koszt nabywcy nieruchomości. Nabywca przyjmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Termin i miejsce przetargu: 1 lipca 2026 r. sala 045 Urzędu Miejskiego w Jaworznie, ul. Grunwaldzka 33 o godz. 10:00.

Wadium w pieniądzu w wysokości **524.000,00 zł** wnieść należy w terminie **do 24 czerwca 2026 r.** przelewem na rachunek Urzędu Miejskiego w Jaworznie, prowadzony w **Banku Handlowym w Warszawie S.A. NRB 51 1030 1159 0000 0000 9206 6029 SUMY DEPOZYTOWE**, z dopiskiem: „**Przetarg – działki nr 161/27, 164/8 i 164/5 w obr. geod. 1024**”. Za potwierdzenie wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Wadium ulega przepadkowi w przypadku gdy uczestnik, który przetarg wygra nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w ustalonym miejscu i terminie lub przystąpi, ale jej nie podpisze. Prezydent Miasta Jaworzna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Warunki uczestnictwa w przetargu: w dniu przetargu, przed otwarciem licytacji, uczestnik przetargu winien przedstawić komisji przetargowej:

- dokument tożsamości,
- pisemne pełnomocnictwo do występowania w imieniu mocodawcy, w przypadku działania przez pełnomocnika,
- w przypadku małżonków pisemne pełnomocnictwo współmałżonka do udziału w licytacji,
- w przypadku przedsiębiorców, aktualny wypis z właściwego dla danego podmiotu rejestru oraz dokumenty upoważniające do działania w ich imieniu,
- wypełniony formularz zgłoszenia udziału w przetargu, który dostępny jest do pobrania stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej www.bip.jaworzno.pl w zakładce „Komunikaty i obwieszczenia” – „Nieruchomości”, w Wydziale Obrotu Nieruchomościami tuż. Urzędu Plac Górników 5 pok. 19 oraz w Punkcie Informacyjnym budynku głównego UM ul. Grunwaldzka 33.

Dodatkowe informacje:

Nabywca przyjmuje nieruchomość w stanie istniejącym.

Nieruchomości zostały wyznaczone do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zarządzeniem Prezydenta Miasta Jaworzna Nr ON.0050.396.2025 z dnia 14 października 2025 r.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Cena nieruchomości uzyskana w przetargu, podlega zapłacie nie wcześniej niż na 5 dni i nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. W przypadku zapłaty przelewem, za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu należnej kwoty na rachunek Gminy.

O terminie spisania umowy, w formie aktu notarialnego nabywca nieruchomości powiadomiony zostanie pisemnie, w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Nabywca nieruchomości zobowiązuje się podpisać umowę sprzedaży w nieprzekraczalnym terminie 60 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Koszty sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości.

Prezydent Miasta Jaworzna może odwołać przetarg, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości.

Komisja przetargowa przeprowadzi przetarg zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2213). Sprzedaż nieruchomości następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

Niniejsze ogłoszenie zamieszczone zostanie również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UM www.bip.jaworzno.pl, w zakładce „Komunikaty i obwieszczenia” – „Nieruchomości” oraz na tablicy ogłoszeń w budynku głównym Urzędu Miejskiego w Jaworznie przy ul. Grunwaldzkiej 33.

Szczegółowe informacje dot. procedury przetargowej uzyskać można w Wydziale Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Jaworznie, Plac Górników 5, pok. 19, tel. 32 61 81 636.

Jaworzno, 15 kwietnia 2026 r.