

ZARZĄDZENIE NR 179/2025
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 6 sierpnia 2025 r.

**w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia
w trybie bezprzetargowym, stanowiąca własność Gminy Miejskiej
Bolesławiec.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), art. 151 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i 1237; z 2025 r. poz. 769), § 2 ust. 1 pkt 3, § 23 uchwały Nr XLVII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 90 poz. 1501, z 2003r. Nr 83 poz. 1733, z 2004r. Nr 26 poz 474, z 2005r. Nr 69 poz. 1453, z 2008r. Nr 12 poz. 193, z 2010r. nr 213 poz. 311, Nr 230 poz. 3820, z 2012r. poz. 4622, z 2015r. poz. 1455 i 5190, z 2024 poz. 5525) oraz zarządzenia 406/2017 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 6 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad odpłatności z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, –

zarządzam, co następuje

§ 1. Przeznaczam do sprzedaży z zasobów Gminy Miejskiej Bolesławiec, nieruchomość gruntową wg załącznika nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Nieruchomość, o której mowa w § 1, została oznaczona na mapie stanowiąca załącznik nr 2 do zarządzenia.

§ 3. Nieruchomość wpisana w załączniku nr 1 zostanie zbyta w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami - na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 4. Osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którym przysługuje uprawnienie pierwszeństwa nabycia nieruchomości, celem skorzystania z tego uprawnienia winny złożyć wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu.

§ 5. Wykaz, o którym mowa w § 1 podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Boleśławiec na okres 21 dni od dnia podjęcia zarządzenia.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk-Sacher

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 179/2025
Prezydenta Miasta Bolesławiec
z dnia 6 sierpnia 2025 r.

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonych do zbycia w trybie bezprzetargowym,
stanowiących własność Gminy Miejskiej Bolesławiec.

POZYCJA 1		
Oznaczenie nieruchomości wg katastru nieruchomości	Nr działki	43/24
	Powierzchnia (ha)	0,0032
	Położenie	ul. Karola Miarki, obręb: 0009, Bolesławiec-9
	Rodzaj użytku gruntowego wg ewidencji gruntów	Tereny mieszkaniowe (B)
Nr KW		JG1B/00014933/0 – zbiorcza księga wieczysta założona dla obrębu 0009, Bolesławiec-9. W dziale-ISP wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, przy czym żadne z nich swoim zakresem wykonywania nie obejmuje działki gruntu nr 43/24.
Opis nieruchomości i sposób jej zagospodarowania		Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Bolesławiec przy ul. Karola Miarki. Działka ma nieregularny kształt. Teren płaski. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieruchomości z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W niewielkiej odległości znajdują się obiekty handlowe i usługowe, park, szkoła. Działka nr 43/24 jest zabudowana i stanowi element składowy budynku piekarni znajdującej się na działce nr 946, którego właścicielami są osoby fizyczne. W związku z powyższym ww. działka przeznaczona jest do sprzedaży celem uregulowania stanu prawnego, poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki nr 946 i 43/21 oraz w związku z art. 151 KC. Grunt leży w strefie uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną i kanalizacyjną. Przez działkę przebiega sieć kanalizacyjna o oznaczeniu "kD200". Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do uzgodnienia z właścicielem sieci ewentualnych zmian jej przebiegu, rozbudowy czy usunięcia i finansowania tych robót przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. W przypadku, gdy Nabywca nie będzie domagać się zmiany przebiegu sieci albo gdy będzie się tego domagać, a nie uzgodni z właścicielami sieci warunków finansowych zmiany przebiegu, rozbudowy czy usunięcia, to będzie miał obowiązek uzgodnić z właścicielem sieci zasady korzystania z tej części gruntu na warunkach rynkowych. W przypadku stwierdzenia na działce innych niezainwentaryzowanych sieci uzbrojenia podziemnego, nabywcę nieruchomości obowiązywać będzie procedura opisana jak wyżej.

	Powyższa informacja o lokalizacji sieci pozyskana jest z geoportalu Powiatu Bolesławieckiego https://geoportal.powiatboleslawiecki.pl/ergoportal/f?p=110:113. Szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub jej braku) przyłączenia się do istniejących mediów, określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych. Ze względu na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, na działkach o numerach : 43/10 i 43/23, położonych przy ul. Karola Miarki w Bolesławcu, stanowiących własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, zostanie ustanowiona za wynagrodzeniem, służebność gruntowa - zaznaczona na mapie kolorem zielonym (załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia) - polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu (bez możliwości parkowania pojazdów) na rzecz każdego z właścicieli, współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 43/24.
Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/171/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 6 grudnia 2012 r. poz. 2043), nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę śródmiejską - symbol z planu - A-MS12. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od A-MS1 do A-MS16 określa się tereny zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w § 4, pkt 2 ww. uchwały, 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5 ww. uchwały. 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: [...] 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 3) obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 ww. uchwały. 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3 ww. uchwały, wynikające z ochrony następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków: [...] l) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS12: – domu mieszkalnego z pocz. XIX w., ul. Józefa Wybickiego 16, – domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Opitza 13, – domu mieszkalnego z 4 ćw. XIX w., ul. Opitza 14; [...] 2) ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 7 pkt 4 i 5 uchwały. 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ustala się zasady kształtowania zabudowy śródmiejskiej: a) obowiązuje zabudowa w formie pierzei, zwarta (składająca się z co najmniej dwóch przylegających do siebie budynków) lub wolno stojąca, b) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio

	przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, c) obowiązuje zachowanie historycznej formy istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, d) w przypadku wprowadzenia w granicach terenu nowej zabudowy, ustala się obowiązek nawiązania formą architektoniczną do istniejących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4 pkt 1, zlokalizowanych na tym terenie lub na terenie bezpośrednio przyległym (sąsiednim), e) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje dachów: – dachy dwuspadowe, – dachy naczółkowe, – dachy kopertowe, – dachy mansardowe, f) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny oraz okna połaciowe, g) w przypadku dachów dwuspadowych, naczółkowych oraz kopertowych obowiązuje kąt nachylenia ich połaci wynoszący 30 ° – 45 ° , h) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy (w tym zabudowy plombowej) dopuszcza się następujące rodzaje pokrycia dachów: – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub dachówka odpowiadająca wizualnie (rozmiarami, formą i kolorystyką) dachówce ceramicznej (betonowa lub cementowa), – dachówka z łupka naturalnego, ewentualnie sztucznego lub blachy (karo lub karpiówka) oraz blacha płaska szlachetna (miedziana lub tytanowo-cynkowa) – w przypadku dachów mansardowych oraz ich imitacji, a także pokryć elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny i wieżyczki, i) zakazuje się stosowania: – dachówki szklwionej (glazurowanej), o dużym połysku, – blachodachówki, blachy trapezowej oraz blachy stalowej płaskiej (ocynkowanej lub alucynkowanej), – gontu bitumicznego oraz papy, j) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki, lukarny i wieżyczki oraz okna połaciowe, k) w przypadku istniejących budynków o dachach płaskich dopuszcza się: – zachowanie ich geometrii oraz materiałów użytych pokrycia dachów, – nadbudowę dachów w formie określonej dla nowej zabudowy (w tym plombowej), pod warunkiem zachowania określonej dla poszczególnych terenów maksymalnej wysokości zabudowy, – wprowadzenie dekoracyjnych attyk oraz imitacji połaci dachu mansardowego; 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: [...] b) w granicach terenu oznaczonego symbolem A-MS3 i A-MS12: – maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,00, – minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,20, – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25%, z wyłączeniem sytuacji, w której wydzielono działkę bezpośrednio pod budynkiem – w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie ustala się na 0%, [...]
--	--

	3) ustala wysokość zabudowy: [...] f) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-MS6, A-MS7 A-MS8, A-MS9, A-MS10, A-MS11, A-MS12, wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech pełnych kondygnacji nadziemnych (w tym: parter, trzy piętra i poddasze, także w formie poddasza użytkowego) oraz 16,00 m i być mniejsza niż dwie pełne kondygnacje oraz 8,00 m, [...] h) w przypadku realizacji zabudowy plombowej, jej wysokość nie może być mniejsza niż wysokość niższego z przylegających budynków i większa niż wysokość wyższego z przylegających budynków; [...] 5) obowiązują ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy, o których mowa w § 9 ww. uchwały. 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym : obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w § 11 ww. uchwały. 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) ustala się następujące zasady dojazdu do terenów: [...] l) dojazd do terenu oznaczonego symbolem A-MS12 odbywać się będzie z: – ulicy K. Miarki, – ulicy klasy dojazdowej, której teren oznaczono symbolem A-KDD3 (ul. J. Wybickiego, ul. Brody, ul. M. Opitza), [..] 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji o których mowa w § 13 ust. 1 uchwały; 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 ust. 2 ww. uchwały. UWAGA! Nieruchomość znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej.
Cena nieruchomości	10.000,00 zł brutto przyjęta w wyniku prowadzonych negocjacji z przyszłym Nabywcą (Protokół Rokowań nr MiG.6840.1.3.2025.JP z dnia 24 czerwca 2025 r.)
Opłata za ustanowienie służebności	Z tytułu ustanowienia służebności gruntowej, ustala się jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 123,00 brutto (słownie sto dwadzieścia trzy złote 00/100).
Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podst. art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881)	Osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którym przysługuje uprawnienie pierwszeństwa nabycia nieruchomości, celem skorzystania z tego uprawnienia winny złożyć wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu.

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk-Sacher

Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 179/2025
Prezydenta Miasta Bolesławiec
z dnia 6 sierpnia 2025 r.



Uzasadnienie

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) - do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności:

- określanie sposobu wykonywania uchwał;
- gospodarowanie mieniem komunalnym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881):

1) art. 11 ust. 1 u.g.n. - „z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych [ustaw](#), organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze”.

2) art. 13 ust. 1 u.g.n. - „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży (...)”.

3) art. 35 ust. 1 i 2 u.g.n. - „Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W wykazie, o którym mowa w ust. 1 określa się m. in. : oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania nieruchomości, cenę nieruchomości”.

4) art. 28 u.g.n. - „Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszej ustawy.

Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.

Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy".

5) art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. - „Przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości".

6) art. 67 ust. 1 i 3 u.g.n. - "Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość".

Zgodnie z przepisami art. 151 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i 1237; z 2025 r. poz. 769) - jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono umyślniej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu może żądać wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Zgodnie z §2 ust. 1 pkt 1 i 3 uchwały Nr XLVII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. Nr 90 poz. 1501, z 2003r. Nr 83 poz. 1733, z 2004r. Nr 26 poz. 474, z 2005r. Nr 69 poz. 1453, z 2008r. Nr 12 poz. 193, z 2010r. Nr 213 poz. 311, Nr 230 poz. 3820, z 2012r. poz. 4622, z 2015r. poz. 1455 i 5190, z 2024 r. poz. 5525) - gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec należy do Prezydenta Miasta, który w szczególności :

- dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;

- przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie faktyczne:

Niniejsze zarządzenie wydaje się w celu umożliwienia sprzedaży w trybie bezprzetargowym działki nr 43/24, położonej w Bolesławcu przy ul. Karola

Miarki, celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej wraz z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości.

Uzasadnienie finansowe:

Dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości wpływa na realizację zaplanowanego budżetu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

Uzasadnienie społeczne i gospodarcze:

Nie dotyczy.

JP/JP

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk-Sacher