

OGŁOSZENIE

Gmina Janów Lubelski ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Janów Lubelski położonej w miejscowości Janów Lubelski, obręb ewidencyjny Janów Lubelski Pierwszy, oznaczonej jako działka nr 390 o pow. 0,0971 ha (RIVb- 0,0128 ha, RV – 0,0843 ha).

Działka nr 390 objęta jest księgą wieczystą nr ZA1J/00055419/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Janowie Lubelskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Dział II i IV księgi wieczystej wpisów nie zawierają.

Działka przylega do ul. Dębowej, w której znajduje się infrastruktura techniczna, tj.: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna.

Ogółem cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży wynosi	- 160 000,00 zł.
Wadium wynosi	- 32 000,00 zł
Minimalne postąpienie wynosi	- 1 600,00 zł

Podane ceny powyższych nieruchomości nie obejmują podatku od towarów i usług, który będzie naliczony według zasad i stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy z nabywcą.

Działka nr 390, położona w miejscowości Janów Lubelski (obwód ewidencyjny Janów Lubelski Pierwszy), objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „PRZYBOROWIE”, uchwalonym Uchwałą Nr XV/105/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25.11.2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2016 r. , poz. 190).

Zgodnie z powyższym planem **działka nr 390** ujęta została w obszar przeznaczony pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU-3.

● Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU-3**, obowiązują między innymi następujące ustalenia szczegółowe zawarte w uchwale jw.:

§ 36.

1. Tereny oznaczone symbolem **MNU-3** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, budynki gospodarczo - garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.
3. Na terenach oznaczonych symbolem MNU-3, dopuszcza się modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania przemysłu;
- 3) składowania odpadów.

§ 38.

1. Na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 w zakresie szczegółowych zasad i warunków

scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 600m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 65°.
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m².

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolem, MNU-3 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem punktu 2, 5;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej na istniejących działkach o szerokości frontu działki nie większej niż 16m;
- 3) zakazuje się realizacji budynków w zabudowie szeregowej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego, przypadającego na jedną działkę budowlaną;
- 8) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) zakazuje się stosowania na 80% powierzchni elewacji okładzin drewnopodobnych, kamieniopodobnych, cegłopodobnych tworzyw sztucznych;
- 10) na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 nowa zabudowa realizowana od strony drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP-1 musi być usytuowana poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi w/w drogi krajowej oraz nie bliżej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolem MNU-3 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczo-garażowego – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 10m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 5m;
- 7) maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów budynków – 1,0m;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%;
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m.

- Dla ww. terenów obowiązują między innymi następujące ustalenia ogólne zawarte w poszczególnych paragrafach w uchwale jw:

§ 6

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach niewymienionych w § 6 ustępie 1 tekstu planu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów.

§ 7.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu;

- 2) na rysunku planu przebieg linii zabudowy, według których musi być realizowana nowa zabudowa, przy czym dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej zrealizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością jej modernizacji;
- 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w kolorze białym i odcieniach: kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej, zgaszonej żółci oraz zgaszonego różu, przy czym zakazuje się stosowania odcieni kolorów jaskrawych, w tym czerwonego, fioletowego, niebieskiego, żółtego, zielonego oraz różowego;
- 4) nakaz stosowania podwyższonych standardów architektonicznych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń, o ile nie są one zakazane w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów, bądź ustalenia szczegółowe planu dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z blachy, bądź elementów blachopodobnych oraz prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych do realizacji cokołów lub fundamentów;
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia, liczonego od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu ogrodzenia - 1,6 m;
 - c) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować poza linią rozgraniczającą tak, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę sąsiadującej z drogą poza tymi liniami, z możliwością wycofania na odcinku związanym z wjazdem i wejściem na działkę budowlaną;

§ 9.

1. Na terenie objętym planem zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, realizacji – inwestycji wymienionych w tym paragrafie.
2. Na obszarach oznaczonych symbolem MNU-3 oprócz wymienionych w ust. 1 zakazuje się realizacji: stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu. Zakaz, o którym mowa powyżej dotyczy pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
4. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.
5. Wyznacza się na rysunku planu pasy technologiczne dla istniejących linii wysokiego napięcia, o szerokości po 15 m w obie strony od osi linii.

§ 11.

1. Wyznacza się strefę potencjalnych uciążliwości od ruchu drogowego odbywającego się na drodze KDGP i jej granicę w odległości 50m od linii rozgraniczającej tej drogi z zastrzeżeniem ustaleń § 67.
2. W obrębie strefy potencjalnych uciążliwości od ruchu drogowego odbywającego się na drodze KDGP zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na: szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, cele uzdrowiskowe.
3. Dla nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie strefy potencjalnych uciążliwości od ruchu drogowego nakazuje się zapewnienie we własnym zakresie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości od ruchu drogowego dla pomieszczeń mieszkalnych; środki te mogą uwzględniać między innymi: stosowanie stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności materiałów budowlanych, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań

architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu, stosowanie zabezpieczeń akustycznych przeciwdziałających rozprzestrzenianiu się drgań komunikacyjnych.

4. W zagospodarowaniu terenów obowiązują normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych, przy czym tereny oznaczone symbolami od MN-1 do MN-17, od MNU-1 do MNU-7 należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 12.

W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się zasadę ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna je wytwarzająca, posiada tytuł prawny.

§ 15.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDGP-1**, od **KDL-1** do **KDL-8**, od **KDD-1** do **KDD-14**.

§ 16.

2. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych na terenach, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 17.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez zjazdy z istniejących bądź projektowanych dróg klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych.

§ 71.

Dla dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, realizowanych w zależności od potrzeb na innych terenach, ustala się warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokości terenu w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników.

Zgodnie z rysunkiem planu północna i środkowa część działki nr 390, znajduje się między innymi w **strefie potencjalnych uciążliwości od ruchu drogowego** odbywającego się na drodze KDGP spoza planu i jej granicę w odległości 50m od linii rozgraniczającej tej drogi do czasu oddania do użytku obwodnicy miasta Janowa Lubelskiego (w ciągu drogi krajowej nr 74), tj. gdy decyzja o pozwoleniu na użytkowanie drogi, wydana przez właściwe organy, stanie się ostateczna - dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały planu jw.

Pozostałe sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu dotyczącego ww. działki (w tym również inne dopuszczenia, ograniczenia, wykluczenia, zakazy, nakazy, w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu, jak również wymagania w zakresie obsługi komunikacyjnej i ilości miejsc parkingowych, rozmieszczenia reklam i szyldów, lokalizacji ogrodzeń, normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy) - zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jw. Wypis i wyrys z planu jw., można uzyskać w Referacie Architektury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim pokój nr 22.

Powyższy plan jest również dostępny na stronie internetowej miasta Janowa Lubelskiego pod adresem: <http://janowlubelski.maps.arcgis.com/home/index.html>

w zakładce "Przeglądarka MPZP", w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce

"Planowanie przestrzenne", lub na stronie internetowej Dziennika Urzędowego Województwa Lubelskiego.

Powyższa działka położona jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”, w odległości ok. 0,6 km od granic obszarów Natura 2000 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 406).

Zgodnie Uchwałą Nr XXVI/228/20 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 2020 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 30 grudnia 2020 r. poz. 6988, działka nr 390, położona jest na obszarach aglomeracji Janów Lubelski.

Przy planowaniu zagospodarowania ww. terenów należy uwzględnić, uwarunkowania ekofizjograficzne w tym warunki gruntowo-wodne (okresowe spływy wód) oraz istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną.

Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą (art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych). Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowanych inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia (art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych). Budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, wyłącznie po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu (art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych).

Na obszarze całego miasta i gminy Janów Lubelski **nie ma wyznaczonego obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji oraz nie występuje Specjalna Strefa Rewitalizacji** w rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r..

Uzbrojenie: Szczegółowe informacje dotyczące uzbrojenia terenu należy uzyskać u gestorów sieci i zarządcy drogi. Wszelkie koszty uzbrojenia terenu (zdefiniowanego w art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), związanego z planowanymi przez nabywcę przedsięwzięciami inwestycyjnymi, ponosi nabywca.

Ewentualne ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wyniknąć dla nabywcy z istnienia tych sieci obciążają ryzyko nabywcy i nie stanowią wady nieruchomości.

Przy lokalizowaniu, projektowaniu i wykonywaniu inwestycji należy bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących ochrony środowiska, (określone między innymi w ustawie - Prawo ochrony środowiska, ustawie o ochronie przyrody i ustawie o odpadach), bezpieczeństwa ppoż, bhp, higieniczno-sanitarnego, ekologicznego oraz innych przepisów szczególnych.

Warunki wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm).

Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, upłynął w dniu 10.08.2023 r.

Przetarg odbędzie się w dniu 17.10.2023 r. o godz. 10⁰⁰ w sali nr 13 (parter) Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Zamoyskiego 59.

Wadium ma być wniesione w pieniądzu na rachunek bankowy Gminy Janów Lubelski – Bank Spółdzielczy w Janowie Lubelskim 95 9410 0000 2001 1019 9010 0002, **najpóźniej do dnia 12.10.2023 r.**

W przetargu mogą brać udział osoby, które terminowo wpłacą wadium. Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek bankowy Gminy Janów Lubelski. Przy dokonywaniu wpłaty należy wskazać numer działki, której dotyczy wpłacone wadium.

Z obowiązku wpłaty wadium zwolnione są osoby, o których mowa w § 5 rozporządzenia 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).

Osoby uczestniczące w przetargu winne:

- 1) legitymować się dowodem osobistym ewentualnie innym dokumentem umożliwiającym jednoznaczne stwierdzenia tożsamości uczestnika,
- 2) w przypadku uczestnictwa w przetargu jednego z małżonków wymagane jest pisemne pełnomocnictwo drugiego małżonka lub oświadczenie, że będzie nabywał nieruchomość z majątku odrębnego,
- 3) załączyć pełnomocnictwo w formie przewidzianej prawem – w przypadku gdy występują jako pełnomocnicy uczestnika przetargu,
- 4) załączyć aktualne zaświadczenie o wpisie do rejestru ewidencji działalności gospodarczej – w przypadku gdy uczestnik nabywa nieruchomość z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 5) załączyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego – w przypadku gdy uczestnik jest osobą prawną,

W/w dokumenty podlegają przedłożeniu (wymienione w pkt. 1) i załączeniu (wymienione w pkt. 2-5) komisji przetargowej przed otwarciem przetargu, a ich brak skutkuje niedopuszczeniem do uczestnictwa w przetargu.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest przed podpisaniem umowy do wniesienia kwoty równej 100% ceny netto nieruchomości osiągniętej w przetargu powiększonej o podatek VAT, a pomniejszonej o kwotę wadium. Za datę wpłaty tej kwoty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek bankowy Gminy Janów Lubelski.

Wszelkie koszty związane ze spisaniem umowy notarialnej oraz wyznaczaniem granic działek ponosi kupujący.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym nabywcy przez zbywającego w celu podpisania umowy, Gmina może odstąpić od jej zawarcia. Wpłacone wadium nie podlega wówczas zwrotowi.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2278).

Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

Gmina Janów Lubelski zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu.

Wszelkie dodatkowe informacje można uzyskać w Referacie Architektury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim pok. nr 26, tel. /15/ 87 24 316, w godzinach pracy Urzędu, w okresie od ukazania się ogłoszenia do upływu terminu wpłaty wadium.

Z up. BURMISTRZA
Janowa Lubelskiego
Czesław Krzysztof
Z-ca Burmistrza