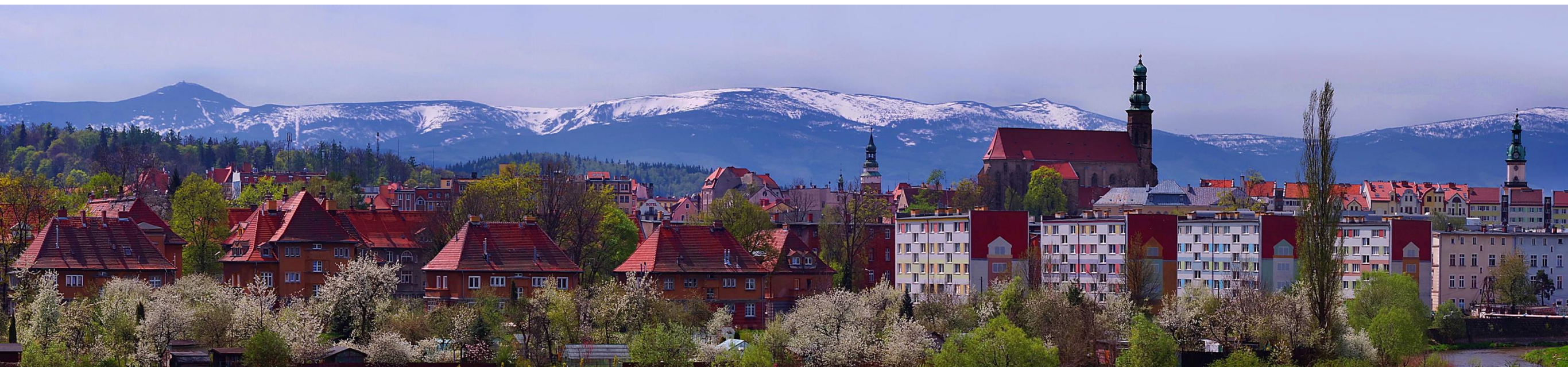


Jelenia Góra

Perła Karkonoszy



OFERTA INWESTYCYJNA

Jelenia Góra



Atuty Jeleniej Góry

- miasto o bogatej, 900-letniej tradycji związanej z handlem, lecznictwem i nauką
- **atrakcyjne położenie** w południowo-zachodniej Polsce, w otoczeniu gór, w części objęte **Karkonoskim Parkiem Narodowym**
- wspólnie z pobliskimi kurortami - Karpaczem i Szklarską Porębą, tworzy jedno z najpopularniejszych w Polsce i Europie Środkowej **centrów turystyczno-sportowych**
- **walory krajobrazowo-przyrodnicze** (góry, wody termalne) oraz **bogata tradycja turystyczna i uzdrowiskowa** (Uzdrowisko Cieplice – najstarszy kurort w Polsce)
- **bogactwo historycznej, zabytkowej architektury**, założeń pałacowo-parkowych i rezydencji (75% historycznej zabudowy miasta objęta jest rejestrem konserwatora zabytków)
- liczne **instytucje kulturalne** ze znaczącym dorobkiem i szeroką ofertą programową



Atuty Jeleniej Góry



- **duży potencjał rozwojowy sportów**, przede wszystkim zimowych (biegi, saneczkarstwo, itp.)
- **potencjał gospodarczy** – istnienie dużych, nowoczesnych i stabilnych ekonomicznie przedsiębiorstw (również z kapitałem zagranicznym)
- **sprzyjający klimat do podejmowania inwestycji** (Strefa Przemysłowa)
- **zasoby wykwalifikowanej i aktywnej siły roboczej**, znaczące **centrum edukacyjne** (3 uczelnie wyższe, liczne centra kształcenia ustawicznego i zawodowego)
- **transgraniczne położenie** – bliskość Berlina, Pragi, Drezna i Wiednia
- **rozwinięta współpraca międzynarodowa** z 13 miastami z Europy, Ameryki Północnej i Azji; Jelenia Góra jest polską stolicą Euroregionu Nysa (współpraca stowarzyszeń z Polski, Niemiec i Czech)

Potencjał ludzki

- **81,5 tys. mieszkańców** (a w całej Aglomeracji Jeleniogórskiej – prawie 150 tys.)
- **61,5%** mieszkańców miasta to ludzie **w wieku produkcyjnym**,
- dostęp do **wykwalfikowanej kadry zawodowej**, którą tworzą specjaliści z wyższym wykształceniem oraz dobrze przygotowana kadra średniego szczebla
- **20%** Jeleniogórzan posiada **wykształcenie wyższe**
- na **3 uczelniach wyższych** studiuje rocznie ok. 4 tys. studentów
- **wybrane kierunki kształcenia:** hotelarstwo, obsługa turystyczna, organizacja usług gastronomicznych, zarządzanie informacją, ekonomiczno-administracyjny, reklama, grafika komputerowa, handel, teleinformatyka, budownictwo, mechatronika, mechanika lotnicza, logistyka, i wiele innych



Potencjał gospodarczy

- **ok. 13 tys. podmiotów gospodarczych**, w tym ponad 300 spółek handlowych z kapitałem zagranicznym,
- **dominujące sektory** - handel, obsługa biznesu i nieruchomości, hotelarstwo i gastronomia, ale i przemysł chemiczny, elektromaszynowy i meblowy
- **oferta inwestycyjna** - Strefa Przemysłowa, która obejmuje ok. 80 ha przeznaczonych pod inwestycje, położona przy głównym szlaku komunikacyjnym w kierunku Czech i Niemiec
- **najważniejsi inwestorzy i przedsiębiorstwa:**
 - DWS Dräxlmaier Wyposażenie Wnętrz Samochodowych**
(przemysł motoryzacyjny)
 - Zorka Sp. z o.o.** (przemysł meblowy)
 - CODETWO S.C.** (branża wysokiej technologii)
 - Przedsiębiorstwo Farmaceutyczne Jelfa SA**
(przemysł farmaceutyczny)
 - Jelenia Plast Sp. z o.o.** (przetwórstwo tworzyw sztucznych)



Infrastruktura komunikacyjna - lotniskowa

W odległości do 200 km od Jeleniej Góry znajdują się **trzy porty lotnicze o znaczeniu międzynarodowym**. Ponadto w Jeleniej Górze, przy drodze wojewódzkiej nr 367, zlokalizowane jest **lotnisko o charakterze sportowo-usługowym** z punktem odprawy celnej i granicznej.

- **Port Lotniczy Wrocław**, w odległości ok. 110 km, do którego dojazd samochodem zajmuje ok. 1,30 h
- **Port Lotniczy Praga im. Václava Havla (Letiste Václava Havla Praha)**, w odległości ok. 160 km, do którego dojazd zajmuje ok. 2,5 h
- **Port Lotniczy Drezno (Flughafen Dresden-Klotzsche)**, w odległości ok. 175 km, do którego wygodny dojazd, w znacznej części autostradą A4, trwa niespełna 2 godziny



Infrastruktura komunikacyjna

Infrastruktura drogowa

- przez Jelenią Górę prowadzą drogi m.in. do Wiednia (429 km), Berlina (303 km) i Pragi (156 km)
- przez miasto przebiegają dwa ważne szlaki komunikacyjne:
 - **trasa europejska E65**, która łączy Jelenią Górę z Morzem Bałtyckim, a dalej krajami skandynawskimi
 - **droga krajowa nr 30** (Jelenia Góra-Zgorzelec)

Infrastruktura torowa

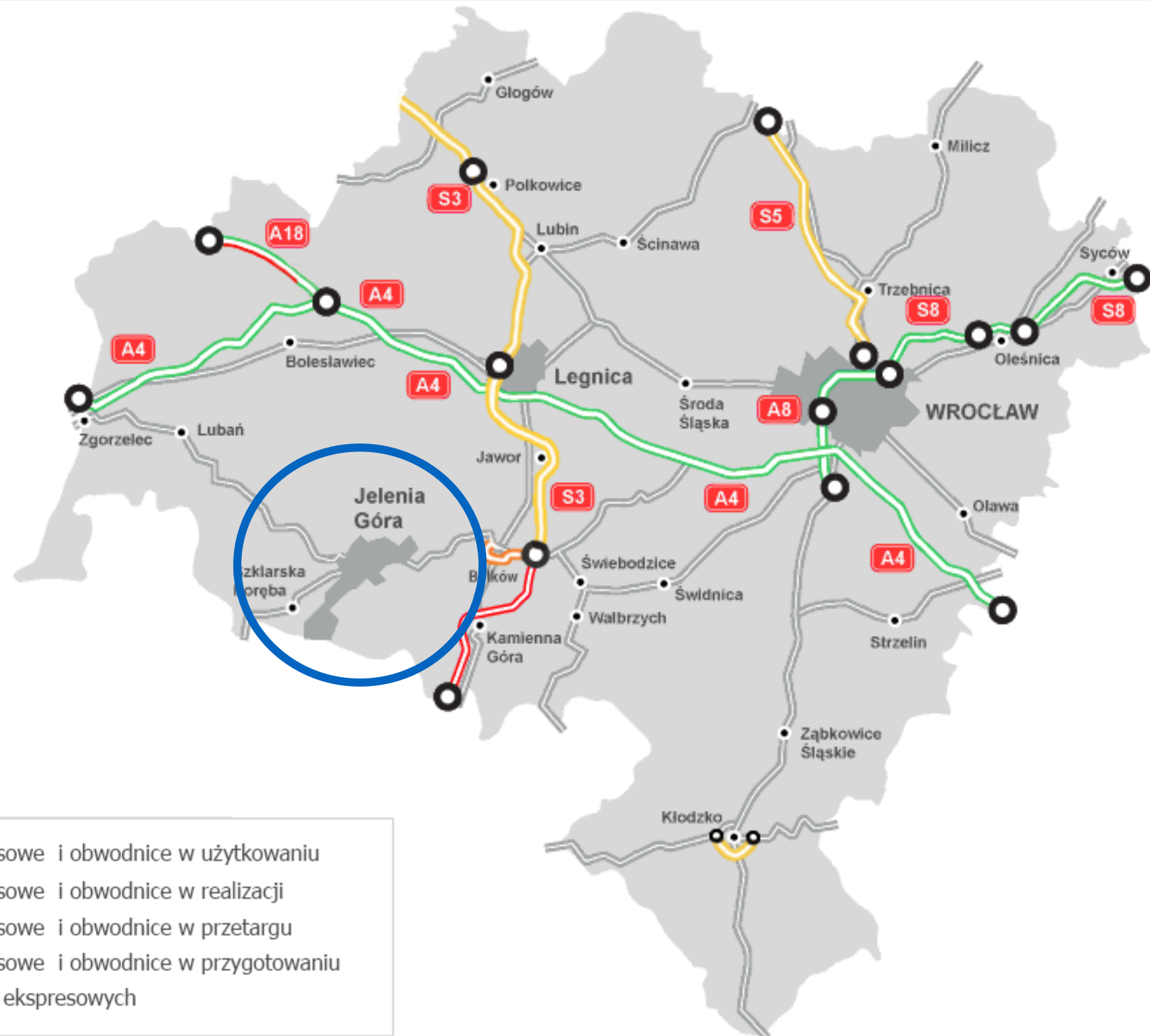
- połączenie z większością miast w Polsce i Europie

Transport publiczny

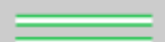
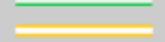
- rozwinięta sieć linii autobusowych



Infrastruktura komunikacyjna - mapa dróg



Legenda

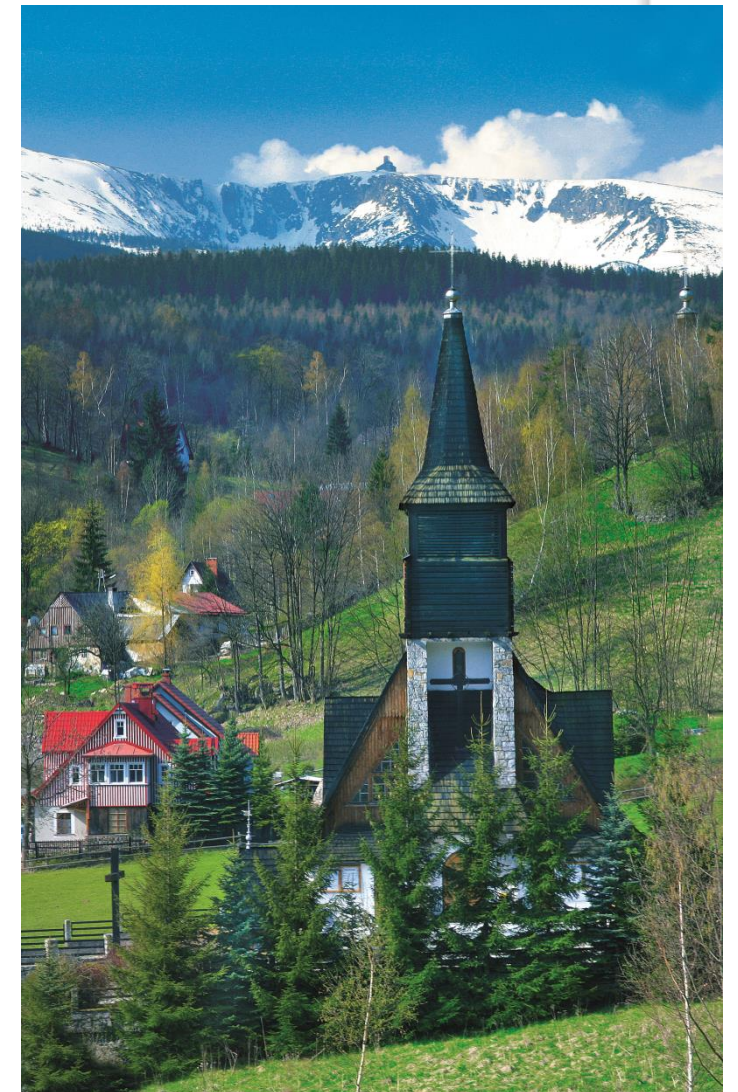
-  autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w użytkowaniu
-  autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w realizacji
-  autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w przetargu
-  autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w przygotowaniu
-   numery autostrad i dróg ekspresowych

Potencjał turystyczny

Malownicze położenie w samym centrum Kotliny Jeleniogórskiej czyni Jelenią Górę miejscem niezwykle atrakcyjnym dla miłośników turystyki i aktywnego wypoczynku. Miasto jest świetną i dogodną bazą wypadową do pobliskich ośrodków narciarskich

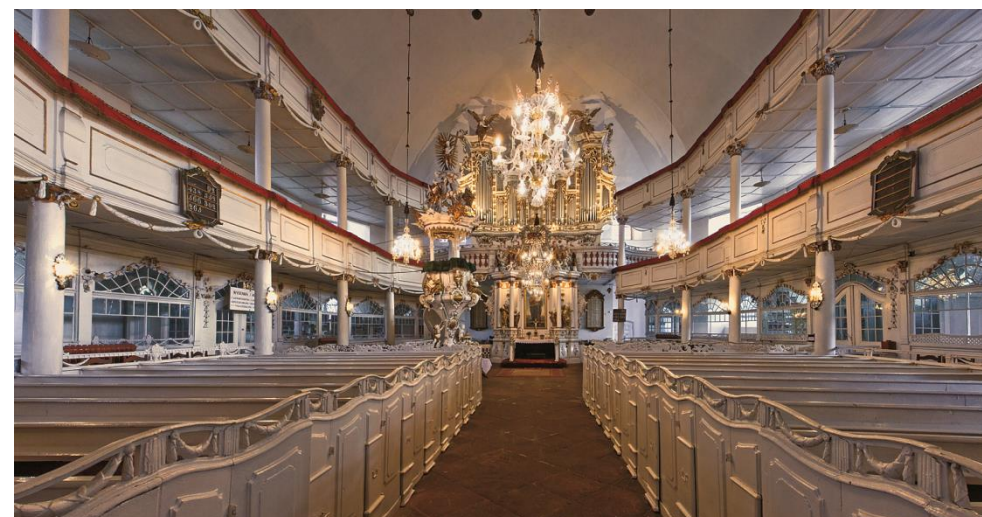
Rocznie Jelenią Górę odwiedza ok. **2 mln osób**, w tym **liczne grono turystów zagranicznych**, wśród których już od lat największą grupę stanowią turyści z Niemiec (77%). Pozostałą część zagranicznych turystów stanowią obywatele Dani, Włoch, Holandii, Rosji, Litwy, Czech, Wielkiej Brytanii, Francji, i in.

Miasto oferuje **szeroki wachlarz propozycji spędzania wolnego czasu**. Poza licznymi ośrodkami kultury i rozwiniętą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną, Jelenia Góra może pochwalić się bogatą ofertą wydarzeń - tylko w 2015 roku odbyło się w mieście prawie 2 tys. imprez kulturalnych i sportowych.



Potencjał turystyczny

- **atrakcje historyczne:** liczne zamki, pałace i ogrody, Jeleniogórski Trakt Śródmiejski, zabytkowa zabudowa miejska, i wiele innych
- **liczne instytucje kultury:** 2 teatry (Zdrojowy Teatr Animacji i Teatr im. C.K. Norwida), Filharmonia Dolnośląska, kina, muzea, domy kultury
- **czas wolny:** restauracje, kluby i kawiarnie
- ok. 30 **impresz cyklicznych** rocznie, w tym festiwale: Międzynarodowy Festiwal Teatrów Ulicznych, Międzynarodowy Festiwal Filmowy „ZOOM Zbliżenia”, Europejski Festiwal Muzyki Organowej „Silesia Sonans”, Międzynarodowy „Krokus Jazz Festiwal”, Karkonoski Festiwal Światła oraz Festiwal Muzyki Wiedeńskiej



Sport i rekreacja

- setki kilometrów **szlaków turystycznych i rowerowych**, idealne warunki do uprawiania narciarstwa biegowego, kajakarstwa, nordic walkingu, kolarstwa górskiego czy jazdy konnej
- **bogata infrastruktura**, na którą składają się 2 stadiony miejskie, boiska piłkarskie, boiska do piłki ręcznej i siatkowej, korty tenisowe, siłownie, baseny, centra fitness, salony odnowy biologicznej i spa
- cieszący się dużą renomą w środowisku **Turniej Tańca Towarzyskiego KARKONOSZE OPEN**
- **ośrodek lotów szybowcowych** (Aeroklub Jeleniogórski)



Wybrane atrakcje w regionie



Baza noclegowa

W Jeleniej Górze działa **ok. 45 obiektów noclegowych** (hotele, pensjonaty, campingi, schroniska i inne obiekty świadczące usługi hotelarskie), z czego **12 stanowią hotele**, w tym 10 obiektów trzygwiazdkowych, 1 obiekt dwugwiazdkowy i 1 obiekt jednogwiazdkowy.

Wspomniane obiekty dysponują łącznie prawie **2 tys. miejsc noclegowych** o zróżnicowanym standardzie (w hotelach - 921 miejsc).

W mieście dostępnych jest również 36 stanowisk namiotowych i 40 caravaningowych, zaś w uzdrowskiej dzielnicy miasta – Cieplicach znajduje się **Uzdrowisko Cieplice** – Polska Grupa Uzdrowisk.

W mieście **brakuje obiektu co najmniej czterogwiazdkowego**, który przejąłby turystę poszukującego wyższych standardów noclegowych (jedynym sieciowym obiektem hotelowym w Jeleniej Górze jest Hotel Mercure). W mieście **brakuje również dużego zaplecza konferencyjnego** nie tylko dla Jeleniej Góry ale również dla regionu (jedyną alternatywą jest Hotel Gołębiowski w Karpaczu)

Najbliższe hotele czterogwiazdkowe znajdują się w pobliskich kurortach: trzy w Szklarskiej Porębie – Hotel & Sound Bossa Nova, Interferie Sport Hotel Bornit, Hotel Kryształ Conference & Spa (ok. 20 km od Jeleniej Góry), dwa w Karpaczu – Hotel Gołębiowski Karpacz i Hotel Alpejski (15 km od Jeleniej Góry) i jeden w Kowarach – Jelenia Struga MEDICAL SPA (11 km od Jeleniej Góry).

Cieplice – uzdrowiskowe centrum Jeleniej Góry



Cieplice to dzielnica Jeleniej Góry, w której znajduje się **Uzdrowisko Cieplice** - najstarszy w Polsce i tej części Europy kurort, założony przez Zakon Cystersów w 1281 roku.

W leczeniu wykorzystuje się tu znane od stuleci źródła termalne, których temperatura dochodzi do 90 stop. C, zaś unikatowe wody fluorkowo-krzemowe wykorzystywane są w leczeniu schorzeń narządu ruchu, układu moczowego i okulistyce.

W Cieplicach na szczególną uwagę zasługują: parki (Zdrojowy i Norweski), pałac wybudowany w XVIII w, barokowy zespół pocysterski oraz nowoczesne Termy Cieplickie.

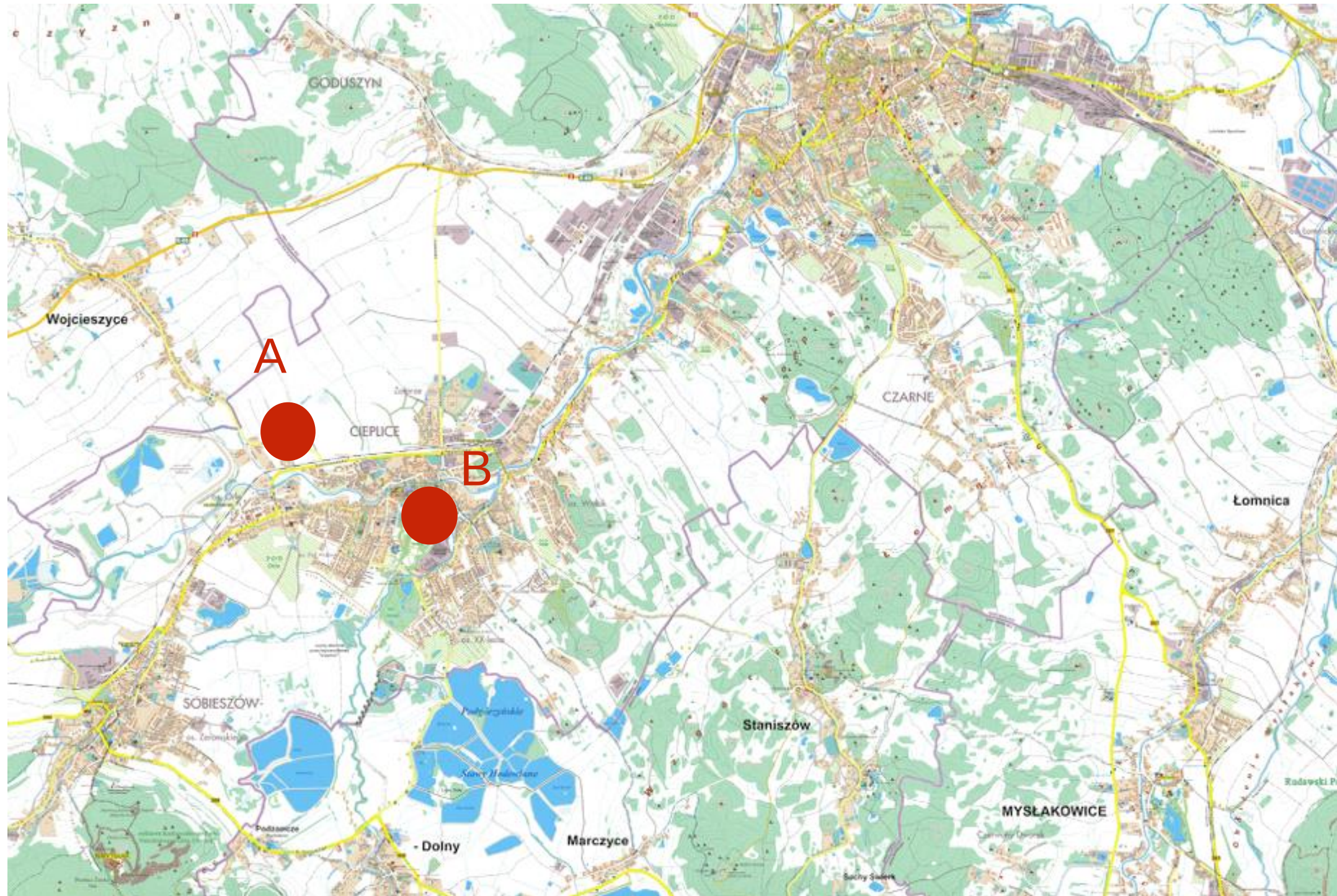


Oferta inwestycyjna na terenie Uzdrowiska Cieplice:

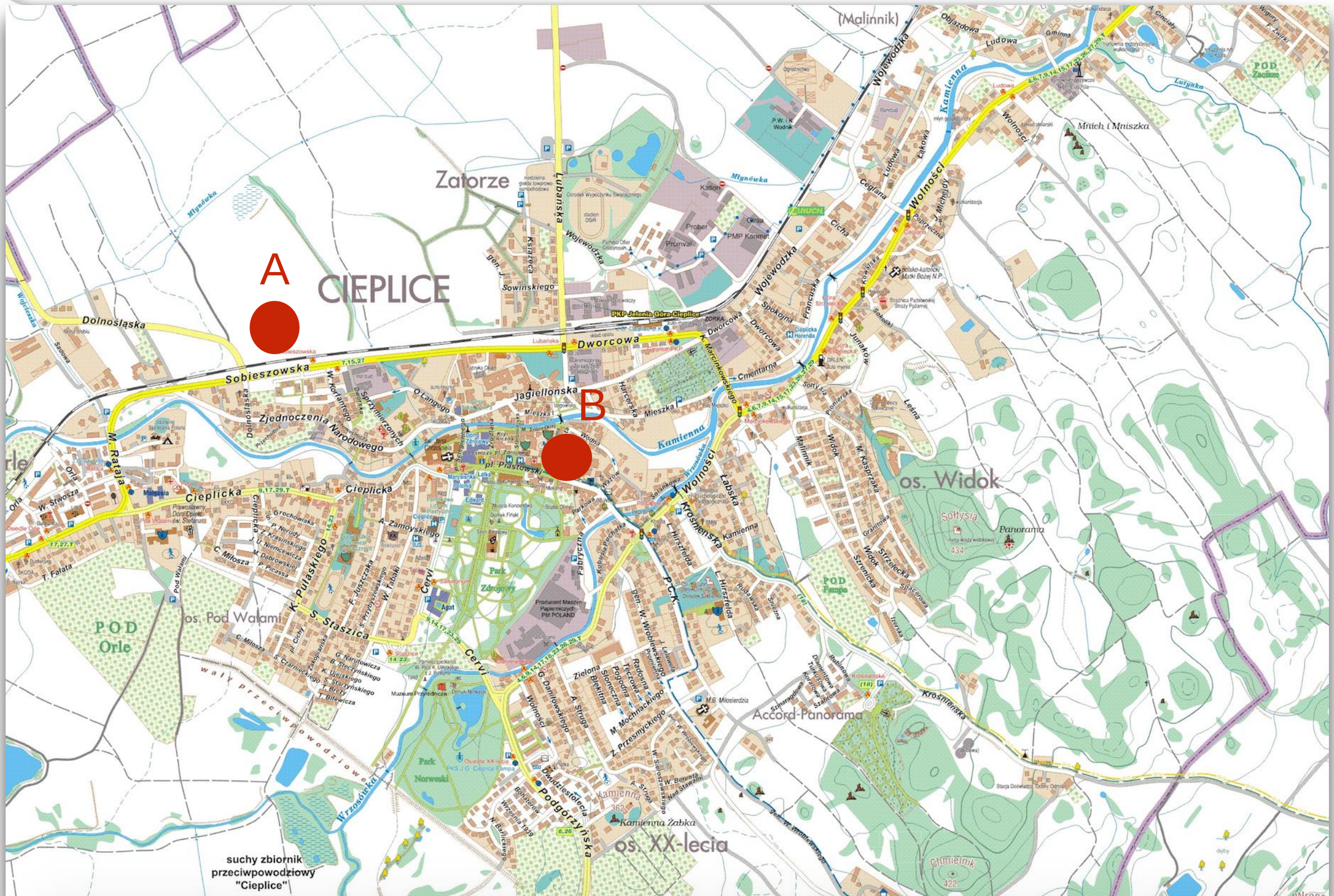
- **ul. Dolnośląska (teren A)**
- **ul. Wazów (teren B)**



Lokalizacja działek inwestycyjnych na terenie miasta

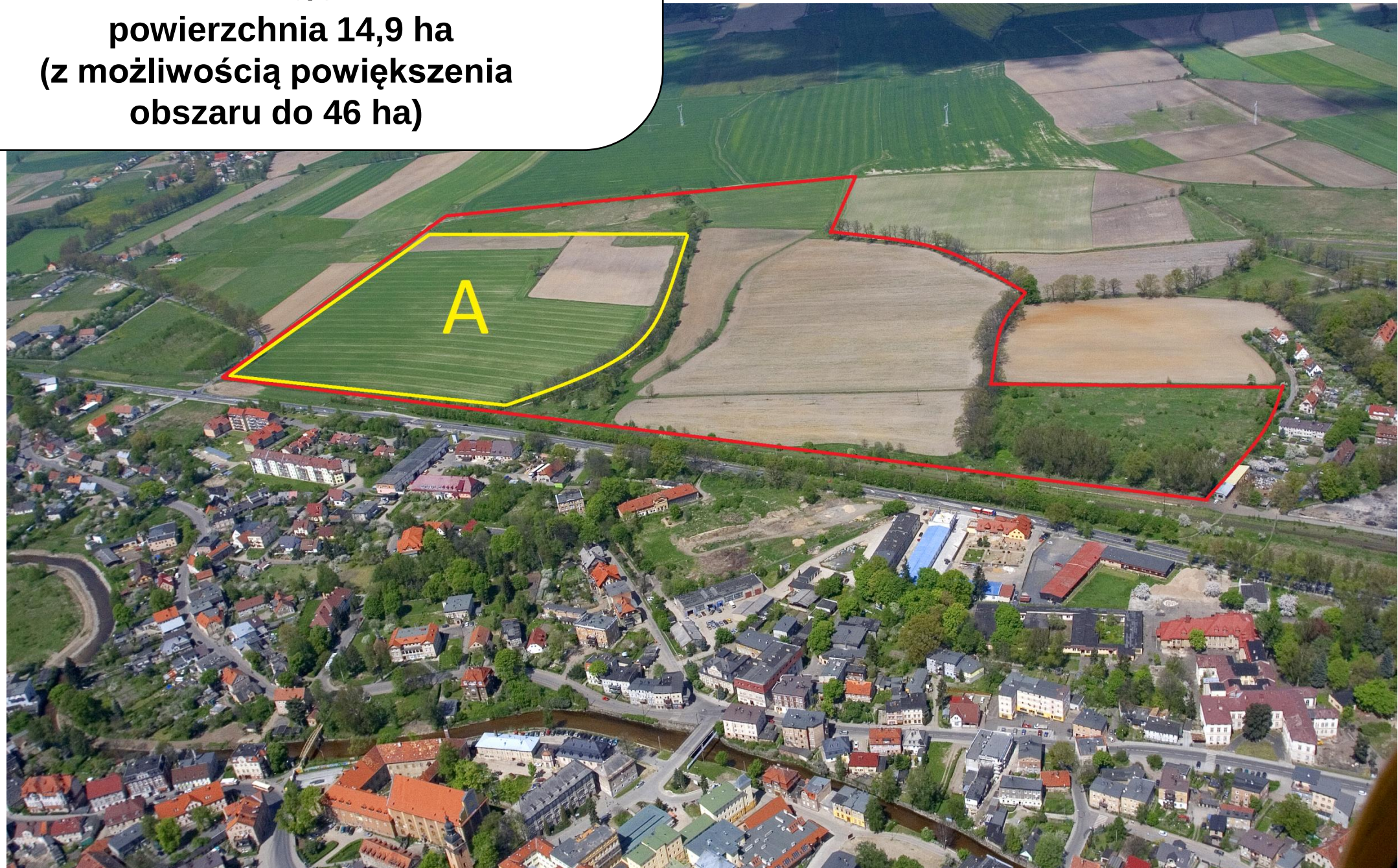


Lokalizacja działek na terenie dzielnicy Uzdrowsko Cieplice



Uzdrowisko Cieplice ul. Dolnośląska (teren A)

działka turystyczno-rekreacyjna
nr 20/5
powierzchnia 14,9 ha
(z możliwością powiększenia
obszaru do 46 ha)



Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska

OZNACZENIA GEODEZYJNE

działka nr 20/5

KW nr JG1J/00054681/8

Lokalizacja

Nieruchomość położona przy ul. Dolnośląskiej w Cieplicach – uzdrowskiej części Jeleniej Góry. Idealne miejsce do wędrówek turystycznych w kierunku Szklarskiej Poręby, Karpacza, Kotliny Jeleniogórskiej oraz korzystania z oferty Uzdrowiska Cieplice

Powierzchnia i wartość

14.8647 ha (istnieje możliwość powiększenia obszaru do zainwestowania do pow. ok. 46 ha)
cena netto: 3.210.000,00 zł (plus podatek VAT w wys. 23% od ceny nieruchomości)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono tereny sportu i rekreacji. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowskiego i odnowy biologicznej, kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki.

Termin zagospodarowania

5 lat od daty zawarcia umowy.

Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska

Obecne użytkowanie

Nieruchomość na całej powierzchni wykorzystywana rolniczo.

Nieruchomość obciążona umową dzierżawy na cele rolne zawartą do dnia 31.12.2017 roku. Z momentem sprzedaży nieruchomości, przywileje i obowiązki dzierżawcy przejmuje kupujący (istnieje możliwość wypowiedzenia umowy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia – bez konsekwencji finansowych).

Zabudowa na terenie

Nieruchomość niezabudowana.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m, zaś minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 35% (co oznacza, że 35% pow. działki musi pozostać „zielona”). Jednakże, na wniosek inwestora możliwe jest wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania.

Dojazd

Nieruchomość nie może zostać bezpośrednio skomunikowana z drogą publiczną, tj. ul. Dolnośląską. Z uwagi na powyższe, z momentem sprzedaży nieruchomości ustanowiona zostanie odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 20/8, znajdującą się w zasobach Miasta. Opłata roczna za korzystanie z przedmiotowej służebności gruntowej wynosić będzie 3.243,46 złotych + podatek VAT.

Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska

Sąsiedztwo

Nieruchomość zlokalizowana w kompleksie użytków rolnych, położona w niedalekim oddaleniu od wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Teren o płaskiej powierzchni, o regularnym kształcie, ograniczony od strony południowo-zachodniej utwardzoną drogą gruntową i krótkim odcinkiem drogi asfaltowej, od północnego-wschodu sąsiaduje z wałem ziemnym, a od zachodu graniczy z rowem i leżącymi za nim użytkami rolnymi. Południową granicę kompleksu stanowi linia kolejowa relacji Jelenia Góra-Szklarska Poręba.

Uzbrojenie/istniejąca infrastruktura

Sieć: wodna, sanitarna, deszczowa, energetyczna, gazowa i teletechniczna (do inwestora należyć będzie budowa przyłączy). Nieruchomość obciążona przebiegiem rowu.

Połączenia komunikacyjne

- odległość od centrum Miasta: ok. 7 km,
- odległość od Uzdrowiska Cieplice: ok. 4 km,
- autostrada/droga krajowa: 4 km od drogi krajowej nr 3, 7 km od drogi krajowej nr 30 i 53 km od autostrady A-4,
- kolej: 5 km do dworca PKS, 2 km do dworca PKP Jelenia Góra-Cieplice,
- lotnisko: 110 km od lotniska międzynarodowego we Wrocławiu, 11 km od lotniska lokalnego o nawierzchni trawiastej w Jeleniej Górze (oferuje loty czarterowe małymi samolotami).

Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska



Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska



Działka turystyczno-rekreacyjna ul. Dolnośląska



Uzdrowisko Cieplice ul. Wazów 3,3a (teren B)

**działka usługowa
nr 28/3 i 28/4
powierzchnia 0,8651 ha**



Działka usługowa

ul. Wazów

OZNACZENIA GEODEZYJNE

działka nr 28/3, działka nr 28/4

KW nr JG1J/00045642/7

Lokalizacja

Nieruchomość położona przy ul. Wazów 3,3A w Cieplicach – uzdrowskiej części Jeleniej Góry. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się Teatr Zdrojowy, Pałac Schaffgotschów, Parki: Zdrojowy i Norweski, Muzeum Przyrodnicze, Termy Cieplickie, sanatorium oraz liczne punkty gastronomiczne. Lokalizacja stwarza dogodne warunki do rozpoczęcia pieszych wędrówek po Karkonoszach, zwiedzania okolicznych atrakcji turystycznych, uprawiania sportów górskich oraz korzystania z oferty Uzdrowiska Cieplice.

Powierzchnia i wartość

0,8651 ha

cena netto: 2.570.400,00 zł (plus podatek VAT w wys. 23% od ceny nieruchomości)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako przeznaczenie podstawowe dla nieruchomości określono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług. Przeznaczeniem uzupełniającym są tu ogólnodostępne parkingi.

Termin zagospodarowania

5 lat od daty zawarcia umowy

Działka usługowa

ul. Wazów

Obecne użytkowanie

Teren nieruchomości płaski, pokryty w większości nawierzchnią asfaltową bądź płytami betonowymi.

Zabudowa na terenie

Nieruchomość zabudowana, ogrodzona murem betonowo-stalowym.

Budynki położone na w/w nieruchomości nie podlegają jednostkowej ochronie - nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Niemniej jednak, budynki położone są na obszarze układu urbanistycznego Jelenia Góra-Cieplice wpisanego do rejestru zabytków, dlatego też przed realizacją inwestycji polegającej na zmianach zewnętrznych w obiekcie lub w jego pobliżu (a więc i przed podjęciem decyzji o wyburzeniu istniejących zabudowań) należy uzyskać pozwolenie Delegatury Urzędu Ochrony Zabytków w Jeleniej Górze.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m, zaś minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 10% (co oznacza, że 10% pow. działki musi pozostać „zielona”). Jednakże, na wniosek inwestora możliwe jest wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania.

Dojazd

Dojazd od Pl. Piastowskiego (opcjonalnie od Placu Kombatantów).

Działka usługowa ul. Wazów

Sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w południowo–zachodniej części miasta Jelenia Góra, w obszarze centralnym Uzdrowiska Cieplice.

Uzbrojenie/istniejąca infrastruktura

Dostępne są wszystkie podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, tj. wodnej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej.

Połączenia komunikacyjne

- odległość od centrum miasta: 7 km
- autostrada/droga krajowa: 3 km do drogi krajowej nr 3, 6 km do drogi krajowej nr 30 i 53 km do autostrady A-4
- kolej: 6 km do dworca PKS, 2 km do dworca PKP Jelenia Góra-Cieplice
- lotnisko: 110 km od lotniska międzynarodowego we Wrocławiu, 11 km od lotniska lokalnego o nawierzchni trawiastej w Jeleniej Górze

Działka usługowa ul. Wazów



Działka usługowa ul. Wazów





Urząd Miasta Jelenia Góra

Plac Ratuszowy 58
58-500 Jelenia Góra

Obsługa inwestora

Karolina Szalewska-Wrona
tel. + 48(75)754-6348
mail: kwrona@jeleniagora.pl
(PL, ENG)

