

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/164/25 z dnia 05.11.2025 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145, z późn. zm.), § 3, § 6, § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), zarządzenia nr 3423/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Pilczyckiej (dz. 14/4, 14/6 i 14/8), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: **ul. Pilczycka, WR1K/00046685/9,**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów oraz współrzędne GPS: obręb Pilczyce, AM-11, **działki nr 14/4** (RIIIb, Bp), **14/6** (Bp), **14/8**; (Bp), N: 51.14354, E: 16.99550.

Powierzchnia nieruchomości: **2701 m².**

Opis nieruchomości: niezabudowana.

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa usługowa - gastronomia, pracownie artystyczne, biura, obiekty hotelowe, usługi drobne, obiekty kształcenia dodatkowego, zakłady lecznicze dla zwierząt, produkcja drobna.

Cena wywoławcza: **3.000.000 złotych** (słownie: trzy miliony złotych).

Wadium: **300.000 złotych** (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Cena nieruchomości i termin jej wpłacenia: sprzedaż nastąpi za cenę osiągniętą w przetargu, powiększoną o należny podatek VAT. Cena nabycia płatna jest przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem. W tytule przelewu należy podać: „**Pilczycka**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

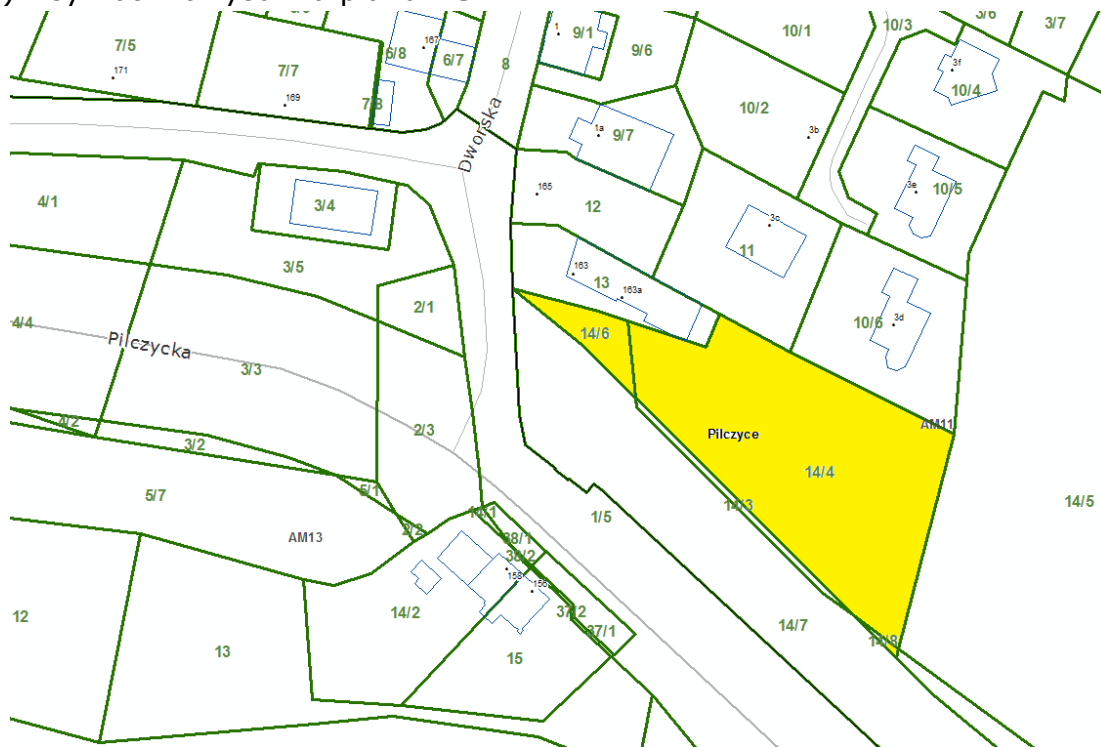
Minimalna wysokość postąpienia: **30.000 złotych** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 20 stycznia 2026 r., godz. 10⁰⁰.**
2. Uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać: dokument tożsamości; aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie z innego właściwego rejestru, nie starsze niż 3 miesiące dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, numer NIP; w przypadku wspólników spółek cywilnych także umowę spółki cywilnej (ewentualnie odpowiednią uchwałę, pozwalającą na nabycie nieruchomości, z której wynika reprezentacja spółki); odpis z właściwego rejestru przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego, w przypadku cudzoziemców - osób

prawnych (w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – Dz. U. z 2017 r. poz. 2278); stosowne pełnomocnictwo w przypadku reprezentowania uczestnika przetargu przez pełnomocnika; ewentualnie inne dokumenty potwierdzające formę prowadzenia działalności i sposób reprezentacji uczestnika przetargu. Wszystkie dokumenty wymienione w niniejszym punkcie powinny mieć formę pisemną (papierową). Stwierdzenie tożsamości w szczególności na podstawie dowodu osobistego może nastąpić również w przypadku stwierdzenia tożsamości na podstawie dokumentu mObywatel zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U z 2023 r. poz. 1234).

3. Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 13 stycznia 2026 r.** na konto numer **36 1020 5226 0000 6302 0417 7655** Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław. W tytule przelewu należy podać: „**Pilczycka**” oraz wskazać wszystkich uczestników przetargu (osoby/podmioty niewskazane w tytule przelewu nie zostaną uznane za uczestnika przetargu, a co za tym idzie nie zostaną dopuszczone do udziału w nim). Datą dokonania wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy.
4. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Przetarg rozpoczyna się o godzinie 10⁰⁰ rejestracją osób uprawnionych i odczytaniem listy osób dopuszczonych na podstawie zaksięgowanego wadium do wzięcia udziału w przetargu. Po odczytaniu listy rejestracja zostaje zamknięta i nie ma możliwości pobrania numerka do licytacji.
5. 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.
6. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
7. Gmina Wrocław nie wyraża zgody na przelew wierzytelności dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży wynikającej z wygrania przetargu.
8. Gmina Wrocław najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.
9. Termin zawarcia umowy zostanie uzgodniony z Nabywcą, a w razie nieosiągnięcia porozumienia w tej kwestii, miejsce i termin zawarcia umowy zostaną wyznaczone przez Gminę Wrocław.
10. W przypadku nieprzystąpienia Nabywcy do zawarcia umowy, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nabycia nieruchomości przed dniem podpisania umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem, Prezydent Wrocławia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
11. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
12. Sprzedaż nieruchomości objęta jest 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1, w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, z późn.zm.). Podatek VAT doliczony zostanie do ceny ustalonej w przetargu.

13. Gminie Wrocław przysługuje prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) w przypadku sprzedaży przez Nabywcę nieruchomości niezabudowanej.
14. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pilczyckiej i Dworskiej we Wrocławiu (uchwała nr LIII/1456/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 maja 2022 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 czerwca 2022 r., poz. 3075) - symbol na rysunku planu **2U**.



15. Zgodnie z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) część nieruchomości położona jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 1/66/79-28 AZP. Zgodnie z zapisami MPZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze stanowiska archeologicznego nr 1/66/79-28 AZP - w przedmiotowej strefie wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 8 MPZP. Wersja elektroniczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępna jest na stronach internetowych Urzędu pod adresem: baw.um.wroc.pl
16. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) - ul. Pilczyckiej (G106397D).
17. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (ZDiUM) obsługę komunikacyjną przedmiotowej nieruchomości należy prowadzić jednym zjazdem z ul. Pilczyckiej. Dla potrzeb zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej przyszłej inwestycji należy:
 - przejście dla pieszych przez ul. Pilczycką (drogę główną) przy skrzyżowaniu z drogą odbarczającą ul. Pilczyckiej (przedłużenie ul. Dworskiej) wyposażyć w azyl, przejazd rowerowy i dedykowane oświetlenie;
 - przejście dla pieszych przez drogę odbarczającą ul. Pilczyckiej (przedłużenie

ul. Dworskiej) przebudować na wyniesieniu i wyposażyć w przejazd rowerowy i dedykowane oświetlenie;

- zaprojektować i wybudować fragmenty dróg rowerowych łączące projektowane przejazdy z istniejącą infrastrukturą rowerową;
- zaprojektować i wybudować fragment ok. 100 m dwukierunkowej drogi rowerowej o nawierzchni bitumicznej po północnej stronie ul. Pilczyckiej na odcinku skrzyżowania z drogą odbarczającą ul. Pilczyckiej do istniejącej drogi rowerowej o nawierzchni bitumicznej zaczynającej się po zachodniej stronie zatoki autobusowej przystanku „Dworska”.

Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej będą możliwe do określenia po przedłożeniu wniosku przez inwestora, który powinien zawierać analizę wpływu planowanej inwestycji na układ drogowy, wskazanie programu inwestycji i wielkości generatora ruchu. Wówczas będzie możliwe określenie niezbędnego zakresu przebudowy układu drogowego. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) na koszt i staraniem inwestora.

18. Niezbędną infrastrukturę drogową Nabywca wykona własnym staraniem. Budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do Nabywcy, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
19. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu (MPWiK S.A) dla przedmiotowej zabudowy istnieje możliwość:
 - dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i p. poż. z miejskiej sieci wodociągowej Ø 225 mm PEHD w ul. Pilczyckiej. Na wysokości planowanej inwestycji brak jest miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wobec powyższego uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla odprowadzania ścieków sanitarnych z powyższej inwestycji.

Z uwagi na niekorzystne ukształtowanie terenu, brak jest możliwości grawitacyjnego odprowadzania ścieków sanitarnych z planowanej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych z przedmiotowej inwestycji będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu:

- sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej w ul. Pilczyckiej i Dworskiej od kanału Ø 0,30m kam w ul. Dworskiej wysokości budynków nr 1 i 2 do wysokości planowej inwestycji,
- przyłącza tłoczego i lokalnej przepompowni ścieków, pozostającej na majątku i w eksploatacji inwestora i każdorazowego właściciela działek nr 14/4, 14/6, 14/8, AM-11, obręb Pilczyce.

Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości

20. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
21. Wydział Planowania Przestrzennego przeprowadził prognozę numeru porządkowego przedmiotowej nieruchomości, która wykazała, iż dla działki nr 14/4, AM-11, obręb Pilczyce we Wrocławiu będzie to ul. Pilczycka 161. Podany numer porządkowy jest aktualnie nieobowiązujący i nie może być wykorzystywany w celu oznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Ustalenie numeracji porządkowej nastąpi na wniosek nabywcy, który na podstawie projektu budowlanego określi precyzyjnie ilość wejść i tym samym ilość numerów porządkowych.

22. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej przez teren działki nr 14/6 poprowadzone zostały sieci: kanalizacji deszczowej (kd150), telekomunikacyjna oraz elektroenergetyczna(eNa).
23. Nabywca nieruchomości zapewni służbom specjalistycznym dostęp do sieci, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją przełoży je własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
24. Nieruchomość jest ogrodzona od strony nieruchomości położonych przy ul. Pilczyckiej 163, 163a, ul. Dworskiej 3c i ul. Dworskiej 3d, ogrodzeniem - z siatki na podmurówce - w którym znajdują się dwie furtki. Ogrodzenie od strony nieruchomości poł. przy ul. Pilczyckiej 163, 163a nie znajduje się w granicach prawnych nieruchomości, zajęcie wynosi ok. 10 m². Bezumowny użytkownik został wezwany do przesunięcia ogrodzenia, w wyniku czego zobowiązał się do przesunięcia ogrodzenia w granice prawne nieruchomości, po rozstrzygnięciu przetargu i wyłonieniu nabywcy. Na nieruchomości posadowiona jest tablica reklamowa Gminy Wrocław, która przed zawarciem umowy sprzedaży zostanie usunięta z terenu nieruchomości. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce numer 14/4 znajduje się fragment chodnika betonowego. Teren nieruchomości jest nieuporządkowany.
25. W ewidencji gruntów i budynków część działki nr 14/4 sklasyfikowana jest jako RIIb – grunty orne klasy IIb, część działki nr 14/4 oraz działki numer 14/6 i 14/8 sklasyfikowane zostały jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).
26. Z uwagi na fakt, iż część działki nr 14/4 sklasyfikowana jest jako grunt rolny (RIIb), zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), Nabywca jest zobowiązany do uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej.
27. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Ewentualne wycięcie zieleni - w przypadku kolizji z planowaną inwestycją - może nastąpić na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.).
28. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w niniejszym ogłoszeniu.
29. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
30. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567), w szczególności nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ww. ustawy i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy.
31. Nieruchomość nie znajduje się w obszarze, dla którego Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr XXXVIII/1019/21 z dnia 20 maja 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 2555) wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
32. Cudzoziemcy (w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców), w przypadku wygrania przetargu zobowiązani są przed zawarciem umowy notarialnej uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.

33. Wydanie nieruchomości nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym. Czynność wznowienia granic zostanie dokonana poprzez uprawnionego geodetę w terminie wskazanym w zawiadomieniu. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Zbywca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz za uporządkowanie nieruchomości.
34. Prezydent ma prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.

Informacje o nieruchomości można uzyskać w Dziale Przetargów i Promocji Nieruchomości Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 126, tel. 71 777 72 83 do 84, e-mail: wns@um.wroc.pl Dostęp do wszystkich ofert w Giełdzie Nieruchomości pod adresem: gn.um.wroc.pl

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych uczestników przetargów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1–88) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213). Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Gminę Wrocław – Urząd Miejski Wrocławia można uzyskać na stronie <http://bip.um.wroc.pl/arttykul/221/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> - załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

**Z up. PREZYDENTA
Michał Młyńczak
WICEPREZYDENT WROCŁAWIA**