

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/22/26 z dnia 25 marca 2026 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. 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 4140/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 9 stycznia 2026 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej, położonej we Wrocławiu w rejonie ul. Brodzkiej (dz. 41/5, 41/6, 41/8, 41/11, 42/4, 42/6, 43/20, 43/21, 43/24, 43/25), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: rejon **ul. Brodzkiej**,
WR1K/00463325/7.

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Pracze Odrzańskie, AM-35, działki numer **41/5, 41/6, 41/8, 41/11, 42/4, 42/6, 43/20, 43/21, 43/24, 43/25**, RV.

Współrzędne GPS: N: 51.15954, E: 16.91793.

Powierzchnia nieruchomości: **27 408 m².**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym) oraz ulice wewnętrzne, niestanowiące celu publicznego.

Cena wywoławcza: **8.500.000 złotych** (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych).

Wadium: **800.000 złotych** (słownie: osiemset 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: „**Brodzka**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **85.000 złotych** (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 29 czerwca 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; 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 2024 r. poz. 1275, z późn. zm.).

3. Wadium w wysokości określonej w niniejszym ogłoszeniu, uczestnicy przetargu wnoszą w pieniądzu, przez dokonanie wpłaty przelewem najpóźniej **do dnia 22 czerwca 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: „**Brodzka**” 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 notarialnej oraz koszty wpisu w księdze wieczystej ponosi Nabywca.
12. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe 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.
13. Sprzedaż nieruchomości objęta jest 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 punkt 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 będzie do ceny ustalonej w przetargu.
14. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Maślice we Wrocławiu (uchwała numer XLIV/2978/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 lutego 2006 r., Nr 38, poz. 575). Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolami **1MN/22, 1MN/23, 1MN/24, 1MN/25, 4MN*U/5, 4MN*U/6, 4MN*U/7, 21KDW, 24KDW, 25KDW**. Pełny tekst uchwały dostępny jest na stronie: baw.um.wroc.pl. Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 6 MPZP.
15. 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.) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Brodzkiej (G105936D), poprzez działki nr 32/3, 32/4, 32/5, 41/10, 10/10, 42/5, 32/6 i 41/4, AM-35, obręb Pracze Odrzańskie, oraz poprzez działki nr 1, 20/7, AM-34, 11/2, 13/4, 43/23, AM-35, obręb Pracze Odrzańskie, będące w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (ZDiUM).
16. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługa komunikacyjna przyszłej inwestycji kubaturowej jest możliwa:

- obsługa terenu 1MN/23 i 1MN/24 winna odbywać się od drogi 9KD-D poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z zapisami *MPZP*;
- obsługa terenu 1MN/22 winna odbywać się od drogi 3KD-L poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z zapisami *MPZP*;
- obsługa terenów 4MN*U/5, 4MN*U/6, 4MN*U/7, 1MN/25 i 1MN/27 winna odbywać się od drogi 3KD-L poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z zapisami *MPZP*.

Ponadto w związku z potrzebą zachowania bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego:

- należy zaprojektować i wybudować w układzie docelowym drogi 4KD-L, 3KD-L i 9KD-D (od ul. Brodzkiej do końca działek inwestora) w zakresie jezdni, chodników, oświetlenia i odwodnienia oraz zaleca się zaprojektować i wykonać drogi wewnętrzne 21KDW, 24KDW, 25KDW i 26KDW;
- skrzyżowanie drogi 3KD-L z drogą 9KD-D, z terenami 9ZP/8 i 9ZP/9 oraz z drogą 26KDW, a także skrzyżowania dróg 3KD-L i 9KD-D z drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-rowerowymi należy zaprojektować na wyniesieniu;
- należy zaprojektować i wybudować oświetlone ciągi pieszo-rowerowe na terenach 9ZP/8 (na odcinku przylegającym do terenu inwestycji) oraz na terenie 9ZP/9, 9ZP/10 (pomiędzy 3KD-L i 26 KDW) do połączenia z ul. Maślicką;
- należy zaprojektować i wykonać lewoskręt z ul. Brodzkiej w drogę 4KD-L; projektując lewoskręt oraz przejście z azylem należy uwzględnić potrzebę zachowania jednostronnie istniejących drzew;
- w cieniu lewoskrętu należy zaprojektować i wykonać przejście dla pieszych z przejazdem rowerowym przez ul. Brodzką wyposażone w azyl wraz z połączeniami pieszymi i rowerowymi z istniejącą i planowaną infrastrukturą (z trasą rowerową prowadzoną w ruchu ogólnym drogą 4KD-L oraz ciągiem pieszo-jezdny planowanym po wschodniej stronie ul. Brodzkiej za szpalerem drzew);
- należy zaprojektować i wybudować w ul. Brodzkiej parę przystanków autobusowych zlokalizowanych za skrzyżowaniem z drogą 4KD-L (patrzac zgodnie z kierunkiem jazdy autobusów);
- zaleca się zaprojektować i wybudować połączenie ciągu 3KD-P z przystankiem autobusowym na przedłużeniu 9ZP/10 oraz połączenie z drogą 26KDW po zachodnie stronie terenu 4MN*U/6.
- na wlocie drogi 4KD-L przy skrzyżowaniu z ul. Brodzką należy zaprojektować i wykonać przejście dla pieszych z przejazdem rowerowym na wyniesieniu bądź z azylem wraz z niezbędnymi połączeniami pieszo-rowerowymi.

Jednocześnie informujemy, że realizacja nowego układu komunikacyjnego będzie wymagała trybu Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej ZRID (dla projektowanej drogi 3KD-L).

Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej i ewentualny zakres przebudowy układu drogowego zostanie określone dopiero po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przyszły inwestor może się liczyć z koniecznością realizacji układu drogowego swoim staraniem i na swój koszt zgodnie z warunkami art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

17. W umowie sprzedaży Nabywca ustanowi nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przechodu przez teren działek numer 41/5, 41/6, 43/20, 43/21, 43/24,

43/25, AM-35, obręb Pracze Odrzańskie, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, oznaczonej jako działka numer 43/23, AM-35, obręb Pracze Odrzańskie, o szerokości 3 m, ograniczając zakres jej wykonywania do obszaru w granicach pasa gruntu o powierzchni ok. 585 m², w celu zapewnienia ogólnodostępnych ciągów pieszych łączących drogi wewnętrzne z wyprowadzeniami w kierunku ul. Brodzkiej na przedłużeniu drogi 25KDW, a także łączących drogę 21KDW i 24KDW. Służebność została oznaczona na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu, kolorem różowym.

18. Niezbędną infrastrukturę drogową Nabywca wykona własnym staraniem. Budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niefundusową należy do Nabywcy, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
19. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
20. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. (MPWiK S.A.) na wysokości planowanej inwestycji brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, wobec powyższego uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla planowanej inwestycji. Dla przedmiotowego obszaru została uzgodniona w MPWiK koncepcja „Analiza techniczno-ekonomiczna budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w osiedlach Pracze Odrzańskie, Gajowa, Maślice we Wrocławiu” o nr rej. MPWiK 6906/2010. Zgodnie z założeniami przedmiotowej koncepcji odbiornikiem ścieków sanitarnych z tego rejonu jest kolektor ogólnospławny „Odra”, zlokalizowany w rejonie ulicy Koziej, w skrzyżowaniu z drogą oznaczoną symbolem 3KZ1/4 wg MPZP nr 90. Dla nieruchomości dostawa wody i odprowadzenie ścieków będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z opinią MPWiK S.A. z dnia 04.12.2024 r., która dostępna jest do pobrania na stronie gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3539, w „Odnośnikach” pod hasłem „Pobierz dodatkowy plik”. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości.
21. Zgodnie z opinią TAURON Dystrybucja S.A. istnieje możliwość przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
22. Zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przyłączenie do sieci może nastąpić na warunkach określonych w ustawie – Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43) i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy.
23. Zgodnie z mapą zasadniczą na działkach numer 41/6, 41/8 i 41/11 znajduje się napowietrzna sieć telekomunikacyjna.
24. W ewidencji gruntów i budynków działki sklasyfikowane są jako RV – grunty orne klasy V - nie stanowią gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.).
25. Nieruchomość jest sklasyfikowana jako grunt rolny, 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 rolniczej.
26. Na działce rosną drzewa i krzewy. Ewentualne ich wycięcie - 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 2026 r. poz. 13).
27. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022), część nieruchomości znajduje

się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 0,2% - raz na 500 lat a cała nieruchomość leży na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

28. Nieruchomość jest nieuporządkowana.
29. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
30. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
31. Nieruchomość nie spełnia warunków art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567, z późn. zm.), 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.
32. 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).
33. 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.
34. 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.
35. 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 Gieldzie 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/artukul/226/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Gminę Wrocław”.

**Z up. Prezydenta
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia**

Załącznik do ogłoszenia o przetargu nr WNS/22/26



Legenda

-  Zakres służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu przez teren działek nr 41/5, 41/6, 43/20, 43/21, 43/24, 43/25, AM-35, obręb Pracze Odrzańskie

**Z up. Prezydenta
Michał Młyńczak
Wiceprezydent Wrocławia**