

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
WNS/67/26 z dnia 22 maja 2026 r.
PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), § 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 4840/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 kwietnia 2026 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości niezabudowanej, położonej we Wrocławiu w rejonie ul. Kosmonautów (dz. nr 2/3, 3/3, 4/3), stanowiącej własność Gminy Wrocław,

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej: rejon **ul. Kosmonautów, WR1K/00454043/0.**

Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów: obręb Żerniki, AM-11, **działki numer 2/3, 3/3, 4/3, RIIIb.**

Współrzędne GPS: N: 51.13899, E: 16.92361.

Powierzchnia nieruchomości: **1 405 m².**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP): usługi podstawowe, handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi rozrywki i kultury, biura, obiekty wystawienniczo-targowe, usługi edukacji, usługi zdrowia i opieki, obiekty pomocy społecznej, kryte urządzenia sportowe.

Cena wywoławcza: **940.000 złotych** (słownie: dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych).

Wadium: **90.000 złotych** (słownie: dziewięćdziesiąt 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: „**Kosmonautów 2/3**”. Datą dokonania wpłaty całej kwoty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Minimalna wysokość postąpienia: **9.400 złotych** (słownie: dziewięć tysięcy czterysta złotych).

1. Przetarg odbędzie się w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia - Wrocław, **pl. Nowy Targ 1-8, w sali 215, dnia 11 sierpnia 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

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 opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Nabywca.
12. Gminie Wrocław przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na warunkach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu (uchwała numer LVI/1494/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lipca 2022 r., Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 lipca 2022 r. poz. 3842). Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolem **3U**. Pełny tekst uchwały dostępny jest na stronie: baw.um.wroc.pl.
15. Zgodnie z MPZP na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.
16. Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Bukowej (G105943D), poprzez działki numer 2/5, 3/4, 4/4, 5, AM-11, obręb Żerniki, będące w gospodarowaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
17. 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).
18. Zgodnie z opinią ZDiUM w celu zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej nieruchomości, inwestor będzie zobowiązany do: wybudowania drogi 2KDD na całej długości w układzie docelowym, od docelowego skrzyżowania z ul. Białodrzewną do skrzyżowania z ul. Grabową (wraz z tymi skrzyżowaniami); wybudowania ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDPR, od drogi 2KDD do połączenia z istniejącą infrastrukturą pieszo-rowerową w docelowym pasie drogowym ul. Kosmonautów; prowadzenia obsługi komunikacyjnej wyłącznie od drogi 2KDD poprzez po jednym zjeździe na teren 3U i 4U; zjazdy należy zlokalizować poza obszarem oddziaływania docelowych skrzyżowań. Wskazaną budowę należy wykonać w układzie docelowym, tj. jezdnię, obustronne chodniki wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. odwodnienie, oświetlenie i kanały technologiczne oraz przy zapewnieniu warunków widoczności, przejezdności i nośności dla pojazdu miarodajnego. Oficjalne stanowisko zarządcy drogi dotyczące

sposobu obsługi komunikacyjnej i ostateczny zakres przebudowy układu drogowego zostaną określone dopiero po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przyszły inwestor będzie musiał podjąć się realizacji układu drogowego swoim staraniem i na swój koszt, zgodnie z warunkami art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

19. Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) dla przedmiotowej zabudowy brak jest możliwości dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze i p.poż. z uwagi na brak sieci wodociągowej na wysokości przedmiotowej nieruchomości. Celem umożliwienia dostawy wody konieczne jest wybudowanie sieci PEHD Ø 160 mm od skrzyżowania z ul. Bukową- boczną, w drodze 2KDD, działka numer 5, AM-11, obręb Żerniki do działki numer 4/3, AM-11, obręb Żerniki. Dla nieruchomości istnieje możliwość odbioru ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ks 200mm w ul. Bukowej.
Wody opadowe i roztopowe, zgodnie z Zarządzeniem nr 11552/23 Prezydenta Wrocławia, należy zagospodarować w miejscu wystąpienia opadu. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki Inwestora powinno odbywać się poprzez odprowadzanie wód w pierwszej kolejności na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych otwartych oraz innych rozwiązań z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury, następnie do zbiorników retencyjnych zamkniętych zlokalizowanych na własnym terenie.
20. Zgodnie z opinią TAURON Dystrybucja S.A. istnieje możliwość przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci elektroenergetycznej.
21. 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 2024 r. poz. 266, z późn. zm.) i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy.
22. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do funkcjonowania zabudowy oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia Nabywca wykona własnym staraniem w porozumieniu z właścicielami sieci.
23. W ewidencji gruntów i budynków działki sklasyfikowane są jako RIIIb – grunty orne- nie stanowią gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.).
24. 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.
25. Na terenie nieruchomości 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).
26. Działki numer 2/3, 3/3, 4/3 są nieogrodzone i stanowią teren ogólnodostępny. Teren działek jest nierówny i nieuporządkowany.
27. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej wzdłuż północnej granicy działek 2/3, 3/3, 4/3 biegnie sieć elektroenergetyczna wraz z lampami oświetleniowymi. Sieć oraz lampy znajdują się na działkach będących w zarządzaniu ZDiUM.
28. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza wymienionymi w przedmiotowym ogłoszeniu.
29. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK 2022), nieruchomość znajduje się na

- obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
30. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
 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 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 2026 r. poz. 399) 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/226/3213/wydzial-nabywania-i-sprzedazy-nieruchomosci> załącznik „Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych”.

**Z up. Prezydenta
Grzegorz Roman
Wiceprezydent Wrocławia**