

WYKAZ OGŁASZA SIĘ NA OKRES 21 DNI  
od dnia 15.11.2024 r. do dnia 06.12.2024 r.

1. Nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej:  
**ul. Semaforowa 16**, WR1K/00245549/9
2. Oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i współrzędne GPS:  
obręb Brochów, AM-17, działka numer 14, N: 51.06195, E: 17.08072.
3. Powierzchnia nieruchomości: **1755m<sup>2</sup>**.
4. Opis nieruchomości: zabudowana.
5. Przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, możliwość lokalizacji nieuciążliwych usług w parterach.
6. Cena nieruchomości: **1.750.000,00 zł** (słownie: milion siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych).
7. Uwagi: Sprzedaż następuje za cenę osiągniętą w przetargu. Cena nabycia płatna jest przed podpisaniem umowy sprzedaży, najpóźniej dzień przed jej zawarciem.



8. Osobom wymienionym w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości objętej wykazem, jeśli złożą wnioski o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu oraz złożą oświadczenie, w którym wyrażą zgodę na cenę ustaloną zgodnie z ustawą. Powyższy wniosek należy złożyć w Wydziale Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, pl. Nowy Targ 1-8, pok. 132.
9. Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu – część C (uchwała nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r.). Symbol na rysunku planu A57 MW.
10. Nieruchomość posiada bezpośredni 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) – ul. Semaforowej (G105642D).

11. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w układzie wolnostojącym. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne, częściowo użytkowe poddasze oraz piwnicę. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy



- budynku wynosi 176 m<sup>2</sup>. Zgodnie z operatem szacunkowym stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego przyjęto na poziomie 60%, a stopień zużycia funkcjonalnego na poziomie 65%.
12. Działka nr 14, AM-17, obręb Brochów zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Brochów i Bieńkowice, ujętego w gminnej ewidencji zabytków założonej Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dn. 24 listopada 2014 r. Budynek przy ul. Semaforowej 16 został wpisany do ww. ewidencji indywidualnie. Ponadto, na obszarze obowiązuje uchwała nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu – część C, określająca m. in. zakres stref ochrony konserwatorskiej.

W związku z powyższym, obiekty jednostkowo oraz teren, na którym się znajdują podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Planowane do przeprowadzenia działań inwestycyjne względem historycznej zabudowy oraz na przylegającym terenie wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Opinia Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków dostępna jest na stronie: [gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3351](http://gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3351).

13. Zgodnie z opinią ZDiUM obsługę komunikacyjną nieruchomości należy zapewnić od strony ul. Semaforowej i dodatkowo w związku z potrzebą zachowania bezpieczeństwa i jakości ruchu drogowego należy:
  - uporządkować parkowanie na odcinku od ul. Centralnej do ul. Afgańskiej;
  - wynieść tarczę skrzyżowania ul. Semaforowej i Biegłej.W projekcie i wykonaniu należy chronić istniejące drzewa i stosować Zarządzenie Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi (nr 1158/19 z dnia 17 czerwca 2019 r.) oraz „Standardy planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury” (Zarządzenia nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 września 2020 r.) oraz „Standardy projektowe i wykonawcze dla infrastruktury rowerowej województwa dolnośląskiego” (Uchwała nr 4710/V/17 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 grudnia 2017 r.). Oficjalne stanowisko Zarządcy drogi dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej i ewentualny zakres przebudowy układu drogowego zostaną określone po przedłożeniu przez przyszłego inwestora kompletnego wniosku o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wraz z określeniem docelowego generatora ruchu. Przebudowa układu drogowego będzie realizowana na podstawie art. 16 Ustawy o drogach publicznych, na koszt i staraniem inwestora.
14. Zgodnie z opinią MPWiK S.A. dla przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość dostawy wody na cele bytowo-gospodarcze z miejskiej sieci wodociągowej  $\Phi 225\text{mm}$  w ul. Semaforowej; istnieje możliwość odbioru ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ks  $\Phi 0,4\text{m}$  w ul. Semaforowej; istnieje możliwość odbioru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej Kd  $0,3\text{m}$  w ul. Semaforowej (w ilościach ograniczonych z uwzględnieniem przepustowości sieci). Wody opadowe i roztopowe w ilości większej niż dotychczasowa należy zagospodarować na terenie nieruchomości. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki Inwestora powinno odbywać się poprzez odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na własnym terenie bez możliwości wykonania przelewów do miejskiej kanalizacji deszczowej lub rowów.
15. Na terenie nieruchomości znajdują się chodniki z płyt betonowych, wysoka podmurówka betonowa, betonowe schody przy granicy z działką nr 1 oraz pozostałość po murze oporowym przy garażu znajdującym się na działce nr 13. Przy południowej ścianie budynku przy Semaforowej 16 znajdują się pozostałości po wyburzonym budynku garażu. Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.
16. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej na działce nr 14, AM-17, obręb Brochów znajdują się studnie kanalizacyjne i kratka ściekowa, studnia oraz doprowadzone do budynku

przy ul. Semaforowej 16 przyłącza elektroenergetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe i telekomunikacyjne.

17. Z budynku przy ul. Semaforowej 16 biegną przewody napowietrzne do budynków sąsiednich, tj. numeru 14 (Urząd Pocztowy na działce nr 15) oraz numeru 18 (działka nr 13). Zgodnie z opinią Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, Spółka Tauron nie jest właścicielem tych przewodów, a budynki przy ul. Semaforowej 14, 16 i 18 zasilane są z sieci kablowej niskiego napięcia biegnącej wzdłuż ul. Semaforowej. Zgodnie z opinią Spółki Wrocławskie Mieszkania, wyżej wymienione przewody linii napowietrznej nie są pod napięciem, są obciążone przy budynku, unieczynnione i mogą zostać zlikwidowane.
18. Nieruchomość jest ogrodzona: od strony działki nr 15 ogrodzeniem z siatki metalowej z betonowymi słupkami, od strony działki nr 17 ogrodzeniem z siatki metalowej z betonowymi słupkami oraz częściowo z płyt betonowych, częściowo od strony działki nr 1 ogrodzeniem z siatki metalowej, ogrodzenie to jest przesunięte w głąb działki nr 14, na której znajduje się fragment chodnika.
19. Zgodnie z opinią Zarządu Zieleni Miejskiej na terenie nieruchomości sporadycznie występują okazy dorosłych drzew w dobrym stanie fitosanitarnym. Z uwagi na cenne walory przyrodnicze i estetyczne oraz ogromną rolę w kształtowaniu różnorodności biologicznej ekosystemów miejskich należy uwzględnić ich zachowanie oraz nie lokalizowanie w rzucie korony budynków, dróg i infrastruktury technicznej. Wszystkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie z istniejącym drzewostanem należy uzgodnić z Zarządem Zieleni Miejskiej w celu uniknięcia kolizji z wartościowymi drzewami występującymi w granicach działki nr 14, AM-17, obręb Brochów. Wykaz drzewostanu wskazanego do zachowania znajduje się na mapie udostępnionej na Giełdzie Nieruchomości pod adresem: [www.gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3351](http://www.gn.um.wroc.pl/oferta/nieruchomosc/3351).
20. Ewentualne wycięcie drzew może nastąpić na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
21. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem pkt 12, 16 i 18.
22. W ewidencji gruntów i budynków działka nr 14, AM-17, obręb Brochów, sklasyfikowana jest jako B- tereny mieszkaniowe. Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.).
23. Nieruchomość 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).
24. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.).
25. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i wpisami w księdze wieczystej ponosi Nabywca.

26. Cudzoziemcy w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) przed zawarciem umowy notarialnej zobowiązani są uzyskać zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w przypadkach, gdy zgoda ta jest wymagana.

Szczegółowych informacji udziela Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości – Dział Przetargów i Promocji Nieruchomości, 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.

PREZYDENT WROCŁAWIA

Z up. PREZYDENTA

*Michał Młyńczak*

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA