



KOSZALIN
Centrum Pomorza

PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

**ZABUDOWA USŁUGOWA Z FUNKCJĄ
MIESZKANIOWĄ DLA OBSŁUGI USŁUG**

Koszalin, pomiędzy ulicami:
Duńską i Belgijską

.....
.....
.....

Powierzchnia: 0,7023 ha

Obręb: nr 0013

Działka ewidencyjna: nr 181





PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, POMIĘDZY ULICAMI: DUŃSKĄ I BELGIJSKĄ

FORMA ZBYCIA: SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI

CENA WYWOŁAWCZA: 2 072 000,00 zł

Licytacji podlega cena nieruchomości netto. Nabywca zobowiązany jest do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi w dniu zawierania umowy przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zmianą).

WADIUM: 207 200,00 zł

Wadium należy wnieść najpóźniej do dnia 28 listopada 2025 r. włącznie, z zaznaczeniem nieruchomości której dotyczy, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie na konto bankowe **mBank SA Oddział Korporacyjny w Koszalinie, ul. Okrzei 3: Nr 78 1140 2118 0000 2444 4400 1304**.

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby wyżej wymieniona kwota wadium wpłynęła na konto Urzędu Miasta w określonym w ogłoszeniu terminie.

Przetarg zostanie przeprowadzony w dniu 5 grudnia 2025 r. o godz. 10.00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, sala nr 300 (III piętro).

Link BIP: <https://bip.koszalin.pl/przetarg-nieruchomosci/15464/5-grudnia-2025-r-o-godz-10-00-przetarg-ustny-nieograniczony-na-sprzedaz-prawa-wlasnosc-nieruchomosci-niezabudowanej-stanowiaczej-wlasnosc-gminy-miasto-koszalin-dzialka-nr-181-w-obrebie-nr-0013-polozona-w-koszalinie-pomiedzy-ulicami-dunska-i-belgijska>

PRZEZNACZENIE I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Unii Europejskiej w Koszalinie, zatwierdzonym uchwałą nr XLI/674/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 2022r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 3 lutego 2022 r. poz. 540) dalej zwanym **mpzp**, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 82U z przeznaczeniem pod teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową dla obsługi usług. Ponadto obowiązują ustalenia wstępne i ogólne **mpzp** oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Z tekstem **mpzp** należy zapoznać się w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie lub na stronie internetowej <http://bip.koszalin.pl> – zakładka Miasto Koszalin. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.





PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, POMIĘDZY ULICAMI: DUŃSKĄ I BELGIJSKĄ

Plan miejscowy: <https://bip.koszalin.pl/arttykul/1552/9932/55-uchwala-nr-xli-674-2022-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-27-stycznia-2022-r>

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Dostęp do drogi publicznej

Obsługa drogowa działki winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Nieruchomość oznaczona działką nr 181 w obrębie nr 0013 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Duńskiej (droga wojewódzka – dz. nr 2/71 w obrębie nr 0013) i dalej do Al. Europejskiej (droga wojewódzka – dz. nr 2/9 w obrębie nr 0012) w Koszalinie. Stosownie do § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zmianami) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Z uwagi na przeznaczenie w **mpzp** działki nr 2/97 w obrębie nr 0013 pod drogę publiczną (teren elementarny 03KDL), faktyczne skomunikowanie nieruchomości należy zaprojektować i zrealizować na zasadach zjazdów zwykłych. Posadowienie obiektów, ogrodzeń działek, bram wjazdowych itp., jak i rozwiązania dojazdów, dowiązać sytuacyjnie i wysokościowo do docelowej niwelety drogi. Za brak dowiązania wysokościowego i sytuacyjnego obiektów budowlanych do docelowego układu drogowego w tym rejonie oraz do rzędnych przyszłej niwelety drogowej konsekwencje poniesie projektant z Inwestorem.

Dostęp do sieci infrastruktury technicznej

1. wodociągowej – istnieje możliwość podłączenia do wodociągu DN 100 w pasie drogowym ul. Duńskiej;
2. kanalizacji deszczowej – istnieje możliwość podłączenia do kanału deszczowego DN 400 w pasie drogowym ul. Duńskiej;
3. kanalizacji sanitarnej – brak kanalizacji sanitarnej. Pasy drogowe ul. Duńskiej i ul. Belgijskiej nie są uzbrojone w sieci kanalizacji sanitarnej. W Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Koszalinie na lata 2022–2025, zatwierdzonym przez Radę Miejską w Koszalinie uchwałą nr XLVII/763/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r., nie przewidziano budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość. Obsługa działki nr 181 w obrębie nr 0013 w zakresie odbioru ścieków socjalno-bytowych będzie możliwa po wybudowaniu przez Nabywcę, we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów, odcinka grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy DN 200 mm i długości ok. 80 metrów w ulicy Duńskiej, tj. na odcinku od skrzyżowania ulic: Duńskiej, Greckiej i Austriackiej (działka drogowa nr 2/96) do wysokości działki nr 181 w obrębie nr 0013. Warunki określi na wniosek Nabywcy (Inwestora) MWiK Sp. z o.o. w Koszalinie z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 14;





PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, POMIĘDZY ULICAMI: DUŃSKĄ I BELGIJSKĄ

4. elektroenergetycznej – warunki zapewnienia energii elektrycznej określi, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA – Operator S.A. Oddział w Koszalinie;
5. gazowej – o warunki techniczne i możliwość podłączenia do sieci gazowej, Nabywca wystąpi do Zakładu Gazowniczego w Koszalinie, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne;
6. drogowej – obsługa drogowa winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie.

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które Nabywca uzyska w przedsiębiorstwach branżowych. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), właściciele (Nabywcy) nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej powstałej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Prezydent Miasta każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi ustali w drodze decyzji wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Zagospodarowanie nieruchomości: teren nieurządzony, porośnięty drzewami i krzewami

Obiekty i urządzenia należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Stosownie do art. 83f ust. 1 pkt 1) i 3) ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami), bez wymaganego zezwolenia możliwe jest usunięcie za zgodą właściciela terenu:

pkt 1) krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m²,

pkt 3) drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:

- a) 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,
- b) 65 cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
- c) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew.

Na usunięcie pozostałych drzew i krzewów niewymienionych powyżej należy uzyskać zezwolenie stosownie do art. 83 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody. Stawki opłat za usunięcie drzew i krzewów określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017 r.

Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości; przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym **mpzp**, posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.





PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, POMIĘDZY ULICAMI: DUŃSKĄ I BELGIJSKĄ



Załącznik graficzny (ortofotomapa)



Załącznik graficzny (zdjęcie satelitarne)





PRZETARG NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, POMIĘDZY ULICAMI: DUŃSKĄ I BELGIJSKĄ

Załącznik graficzny (mapa ewidencyjna)

