

PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

**ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG**

Koszalin, ul.
Radogoszczańska 17

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

Powierzchnia: 0,0620 ha
Obręb: nr 0022
Działka ewidencyjna: nr 95/2





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

FORMA ZBYCIA: SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI

CENA WYWOŁAWCZA: 191 000,00 zł

Licytacji podlega cena netto nieruchomości. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu płatna jest w całości przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późniejszymi zmianami) sprzedaż przedmiotowej nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT 23%.

WADIUM: 19 100,00 zł

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

– **wniesienie wadium z zaznaczeniem adresu nieruchomości najpóźniej do dnia 24 lutego 2026 r. włącznie**, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie mBank S.A. 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 ww. rachunek.

lub

– **zgłoszenie uczestnictwa przez osoby, którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej** w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., wraz z przedstawieniem oryginału zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożeniem pisemnego zobowiązania do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylecia się od zawarcia umowy, **z zaznaczeniem adresu nieruchomości, najpóźniej do dnia 24 lutego 2026 r. do godziny 15:00** pisemnie w pokoju nr 324 Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Przetarg zostanie przeprowadzony w dniu 03 marca 2026 r. o godzinie 12.00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, sala nr 300 (III piętro).

Osobom zainteresowanym nieruchomości zostanie udostępniona do oglądania w dniu 20 lutego 2026 r. w godzinach 14:30-15:00.

Link BIP: [Opublikowany przetarg](#)

PRZEZNACZENIE I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard, zatwierdzonym uchwałą Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 13 marca 2018 r. poz. 1203), działka nr 95/2 położona w obrębie ewidencyjnym 0022, znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem A18.MN,U, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

Zgodnie z § 28 pkt 2) ww. planu miejscowego w przedmiotowym terenie obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące,
- b) dopuszcza się:
 - budynek mieszkalny wielorodzinny na działkach ewidencyjnych nr: 105, 106 obręb 0022,
 - budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie bliźniaczej na działkach ewidencyjnych nr: 84, 262 obręb 0022,
 - budynki pomocnicze,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- d) liczba kondygnacji - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
- e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
- f) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy:- maksymalna - 1,20,- minimalna - 0,50,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków pomocniczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- k) budynki pomocnicze winny być lokalizowane w głębi działki budowlanej,
- l) zakaz lokalizacji lokali gastronomicznych,
- m) zakaz zwiększania liczby budynków, z wyłączeniem budynków pomocniczych;

W ustaleniach szczegółowych planu w § 28 pkt 2) lit. „m” zawarto zapis: „zakaz zwiększania liczby budynków, z wyłączeniem budynków pomocniczych;”. Zapis ten odnosi się do działek zabudowanych zabudową o przeznaczeniu podstawowym. Nie dotyczy działek niezabudowanych oraz działek zabudowanych tylko budynkami pomocniczymi. Działka nr 95/2 w obrębie ewidencyjnym 0022 jest działką niezabudowaną, wobec czego można ją zabudować budynkiem podstawowym, zgodnie z wskaźnikami zawartymi w § 28 ww. planu miejscowego.

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.

Plan miejscowy: Uchwała Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r.





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Dostęp do drogi publicznej

Obsługa drogowa – zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie działka nr 95/2 obręb nr 0022 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Radogoszczańskiej (dr. gminna, dz. nr 88/1, obr. 0022). Zgodę na zjazd z ul. Radogoszczańskiej (dr. gminna, dz. 88/1 obr. 0022) na działkę nr 95/2 ZDiT w Koszalinie wyda po złożeniu wniosku przez właściciela/użytkownika działki nr 95/2 lub jego pełnomocnika i będzie ona rozpatrywana w trybie wydania decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. 2025 r., poz. 889).

Dostęp do sieci infrastruktury technicznej

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych. Informacje uzyskane od przedsiębiorstw branżowych dotyczące możliwości podłączenia obiektu do:

A. miejskiej sieci ciepłowniczej – przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze, na którym istnieje możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej cw2x219/315 zlokalizowanej w ul. Łużyckiej. Jednakże, konieczne będzie przejście przez tereny osób fizycznych – uzyskanie zgód na przejście po zagospodarowanych terenach prywatnych może być czasochłonne i nieskuteczne. Wobec powyższego istnieje prawdopodobieństwo, że nie będzie technicznej możliwości poprowadzenia przyłącza do planowanej zabudowy.

B. sieci wodno-kanalizacyjnych – dla obsługi nieruchomości na działce 95/2 w obrębie nr 0022 można wykorzystać istniejące uzbrojenie komunalne w pasie drogowym ul. Radogoszczańskiej:

- wodociąg DN 80;
- kanał sanitarny DN 150;
- kanał deszczowy DN 200;

C. sieci gazowej – przyłączenie do budynku jednorodzinnego zlokalizowanego w Koszalinie ul. Radogoszczańska działka nr 95/2, obręb nr 0022 jest możliwe.

Wymagania techniczne:

1. Rodzaj paliwa: gaz z rodziny gazy ziemne: zaazotowany grupa Ls, symbol Ls
2. Ciśnienie paliwa gazowego:
 - 2.1. w sieci dystrybucyjnej: minimalne: 1,05 [kPa], maksymalne: 1,60 [kPa].
 - 2.2. w punkcie dostarczenia i odbioru: minimalne: 1,05 [kPa], maksymalne: 1,60 [kPa]
3. Miejsce włączenia do czynnej sieci gazowej:
 - 3.1. Gazociąg niskiego ciśnienia





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

3.2. Materiał: STAL, DN 80 [mm]

3.3. Lokalizacja: Koszalin, Radogoszczańska

3.4. Dodatkowe informacje o miejscu włączenia: brak.

4. Zakres i parametry techniczne budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej w związku z przyłączeniem:

Ciśnienie/Materiał – rodzaj/ Średnica [mm]/Długość [m]

4.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej: brak.

5. Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:

Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączeniowa [m ³ /h]	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]	Deklarowane roczne zużycie gazu m ³ /rok
Niskie	5	Rura PE 100 RC SDR 11	63	9	1400

5.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego. Zaprojektować i wykonać przyłącze gazu n/c PE 100 RC SDR11 dn63 zakończone punktem pomiarowym o przepustowości 10 [m³/h] w szafce na terenie działki przy jej granicy z działką drogową, z gazomierzem miechowym G4.

6. Przed realizacją przyłączenia obejmującą prace projektowe i wykonanie przyłącza należy:

6.1. złożyć wniosek o Warunki przyłączenia do sieci gazowej wraz z załącznikami:

6.1.1.oświadczeniem dotyczącym tytułu prawnego wnioskodawcy do korzystania z obiektu lub nieruchomości, w którym będą użytkowane urządzenia i instalacje,

6.1.2.planem zabudowy lub szkicem sytuacyjnym określający usytuowanie obiektu, w którym będą używane przyłączane urządzenia, instalacje lub sieci względem istniejącej sieci, usytuowanie sąsiednich obiektów oraz propozycję lokalizacji szafki gazowej. Warunek ten spełnia m.in. mapa do celów informacyjnych lub opiniodawczych w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 uwzględniająca aktualny stan rozgraniczenia działek.

6.2. zawrzeć Umowę o przyłączenie do sieci gazowej.





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

7. Przy projektowaniu budynku oraz innego uzbrojenia nad i podziemnego należy uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną dla istniejących urządzeń gazowych.

8. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej wymaga zawarcia umów cywilnoprawnych na rzecz PSG sp. z o. o. zawierających zgody na korzystanie z nieruchomości wyrażonych przez właścicieli/użytkowników wieczystych działek, przez które przebiegać będzie przyłącze.

9. Oświadczenie traci ważność po upływie dwóch lat od daty jego wydania, lub z datą wydania warunków przyłączenia.

10. Oświadczenie może służyć do uzyskania warunków zabudowy projektowanego budynku.

11. Oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych przyłączenia.

12. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.

13. Wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej udostępniony jest na stronie internetowej PSG sp. z o.o. – www.psgaz.pl, gdzie również można złożyć wniosek za pomocą kanału elektronicznego – Portal przyłączeniowy.

D. sieci elektroenergetycznej – ENERGA – OPERATOR SA zapewni dostawę energii elektrycznej dla obiektu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działka 95/2, obręb ewidencyjny nr 0022 m. Koszalin:

- po złożeniu przez uprawnionego Wnioskodawcę wniosku o określenie warunków przyłączenia na podstawie którego zostaną określone warunki przyłączenia,
- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy podmiotem przyłączanym a ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie,
- po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.

ENERGA OPERATOR SA zastrzega, że zapewnienie jest wiążące w przypadku gdy istnieć będą techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania energii elektroenergetycznej, a wnioskujący spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru (art. 7 ust. 1 ustawy Prawo Energetyczne).





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

Zagospodarowanie nieruchomości: teren niezabudowany, porośnięty częściowo drzewami (głównie owocowymi).

Stosownie do art. 83f ust. 1 pkt 1, 3 i 5 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) 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.

pkt 5) drzew lub krzewów owocowych, z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków na terenach zieleni.

Na usunięcie pozostałych drzew i krzewów niewymienionych powyżej wymagane jest uzyskanie zezwolenia – art. 83 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody. W przypadku, gdy drzewa i/lub krzewy rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, właściciel nieruchomości jest obowiązany dokonać zgłoszenia o którym mowa w art. 83f ust. 4 ww. ustawy o ochronie przyrody (nie stosuje się wówczas opłat za ich usunięcie). Zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów rosnących na terenie miasta Koszalina (oprócz nieruchomości będących własnością Gminy Miasto Koszalin) wydawane są z upoważnienia Prezydenta Miasta Koszalina przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarżyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin– Białogard teren elementarny „A18.MN,U” znajduje się w granicach strefy ochronnej konserwatorskiej – strefy ochrony układów przestrzennych (B). Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

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.

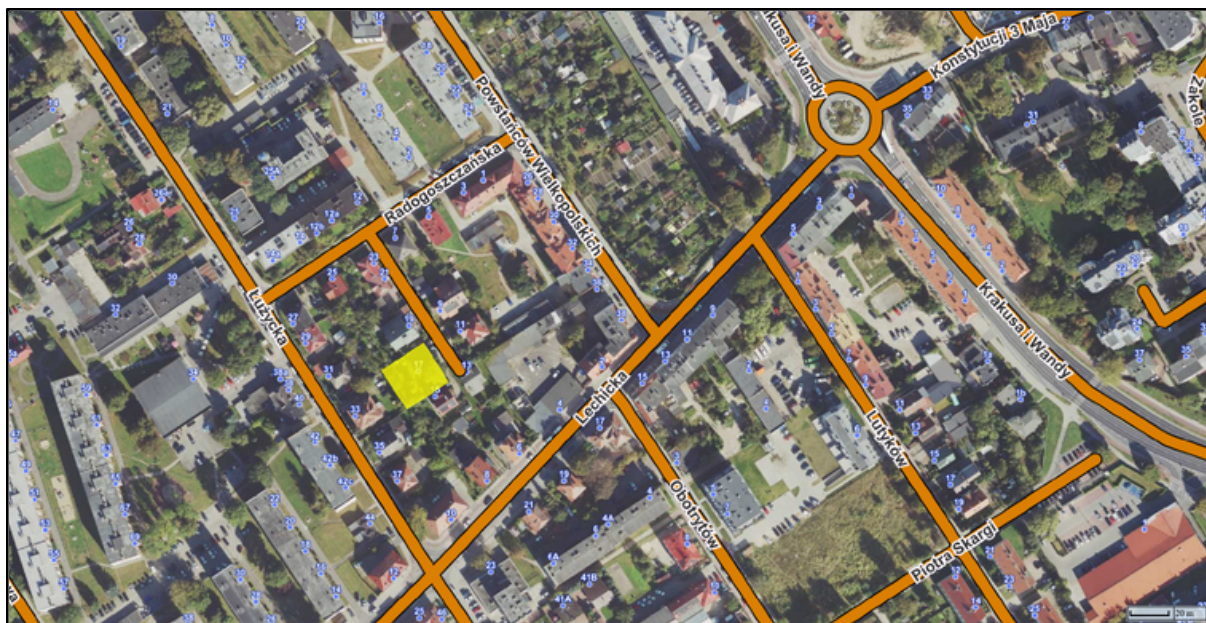




PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

Załącznik graficzny- ortofotomapa



Załącznik graficzny- zdjęcie satelitarne





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. RADOGOSZCZAŃSKA 17

Załącznik graficzny- mapa ewidencyjna

