

# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI

**ZABUDOWA USŁUGOWA, W TYM USŁUGI  
HANDLU W OBIEKTACH O POWIERZCHNI  
SPRZEDAŻY WIĘKSZEJ NIŻ 2000 M<sup>2</sup>**

Koszalin, zbieg ulic Połczyńskiej  
i Słowiańskiej (obręb nr 0023,  
działka nr 58/7; obręb nr 0022,  
działka nr 249/5 – łączna  
powierzchnia: 1,1073 ha

.....

Koszalin, ul. Połczyńska  
(obręb nr 0023,  
działka nr 58/8  
powierzchnia: 1,1072 ha)



# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI

## KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

FORMA ZBYCIA: SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI

**CENA WYWOŁAWCZA:**

**2 975 000,00 zł netto (obręb nr 0023, działka nr 58/7, obręb nr 0022, działka nr 249/5)**

**2 975 000,00 zł netto (obręb nr 0023, działka nr 58/8)**

\*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 z 2025 r. poz. 775 z późniejszymi zmianami).

**WADIUM: 297 500,00 zł (obręb nr 0023, działka nr 58/7, obręb nr 0022, działka nr 249/5)**

**WADIUM: 297 500,00 zł (obręb nr 0023, działka nr 58/8)**

**Wadium należy wnieść najpóźniej do dnia 29 lipca 2026 r. włącznie, z zaznaczeniem nieruchomości której dotyczy, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie na konto bankowe**

**mBank SA Oddział Korporacyjny w Koszalinie 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.

**Przetargi zostaną przeprowadzone w dniu 5 sierpnia 2026 r. od godz. 10.00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, sala nr 300**

**Link BIP: [OPUBLIKOWANE PRZETARGI](#)**

**PRZEZNACZENIE I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA**

Zgodnie z 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. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 marca 2018 r. poz. 1203) dalej zwanym mpzp, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem E22.UC z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>. 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.

Plan miejscowy: [Uchwała Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r.](#)





# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

## OPIS NIERUCHOMOŚCI

### Dostęp do drogi publicznej

Obsługa drogowa działek winna odbywać się w oparciu o ustalenia mpzp oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 889) zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

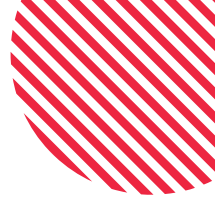
Nieruchomość oznaczona działką nr 58/7 w obrębie nr 0023 i działką nr 249/5 w obrębie nr 0022 oraz nieruchomość oznaczona działką nr 58/8 w obrębie nr 0023 nie są skomunikowane z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd. Sprawę lokalizacji zjazdu z drogi publicznej, Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie będzie rozstrzygał w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w oparciu o art. 29 ust. 1 ww. ustawy, po złożeniu wniosku przez Inwestora (właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi) lub jego pełnomocnika.

Zgodnie z zapisami mpzp dostęp do drogi publicznej należy zapewnić przedmiotowym działkom z ul. Polan (teren elementarny E25.KD-D, działka nr 265 w obrębie nr 0023, droga gminna, teren niezagospodarowany) lub z ul. Połczyńskiej (teren elementarny F1.KD-Z, działka nr 60 w obrębie nr 0025, droga wojewódzka nr 167, jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu).

Lokalizacja zjazdu na teren objęty działkami nr 58/7 w obrębie nr 0023 i nr 249/5 w obrębie nr 0022 oraz działką nr 58/8 w obrębie nr 0023 z ulicy Połczyńskiej (klasa drogi Z) może zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego, w szczególności z uwagi na poniższe:

- a) zgodnie z § 55 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. W szczególności zjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze węzła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków. Zgodnie z § 2 ust. 5 ww. rozporządzenia zastosowanie przepisów, które odnoszą się do trudnych warunków, wymaga pisemnego uzasadnienia potwierdzającego brak możliwości lub rażąco wysokie koszty zastosowania rozwiązania standardowego względem rozwiązania alternatywnego, które dołącza się do dokumentacji projektowej;
- b) lokalizacja zjazdów powinna uwzględniać ograniczenia dostępu do dróg, co wpływa na poprawę warunków ruchu i jego bezpieczeństwa. Dostęp do drogi klasy Z (ulicy Połczyńskiej) – ogranicza się;
- c) należy dążyć do sytuacji, w której zjazd zwykły lokalizuje się w taki sposób, aby do jednej nieruchomości gruntowej prowadził jeden dwukierunkowy zjazd, dwa jednokierunkowe zjazdy, jeden jednokierunkowy zjazd i jeden dwukierunkowy zjazd – w trudnych warunkach, jeżeli taka potrzeba wynika ze sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- d) zgodnie z § 81 ust. 1a i 1b ww. rozporządzenia kierującemu pojazdem innym niż rower, hulajnogą elektryczną i urządzenie transportu osobistego zapewnia się na zjeździe, wyjeździe lub wjeździe bez pasa włączania na drodze klasy GP, G lub Z, co najmniej odległość widoczności, która umożliwi 3 bezpieczne zatrzymanie pojazdu poruszającego się po jezdni drogi z pierwszeństwem przejazdu przed zjazdem, wyjazdem lub wjazdem oraz wolne od przeszkód pole widoczności przy ruszaniu z miejsca zatrzymania (wzdłuż ulicy posadzone są drzewa ograniczające widoczność);
- e) ul. Połczyńska jest drogą o dużym natężeniu ruchu pojazdów.





# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

## OPIS NIERUCHOMOŚCI

### Dostęp do drogi publicznej

Nie dopuszcza się stwarzania zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu na ul. Połczyńskiej, w tym w szczególności blokowania lub powodowania utrudnień w płynności ruchu. Przy opracowywaniu rozwiązań w zakresie zjazdu należy uwzględnić całość projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i jego wpływ na istniejący układ drogowy. Nie można zatem wykluczyć, iż zmiana organizacji ruchu nie spowoduje konieczności budowy odcinka drogi w pasie drogowym ul. Polan i dostosowania jej geometrii do projektowanego zagospodarowania działek. Projekt winien uwzględniać budowę ul. Polan na niezbędnym odcinku do skomunikowania przedmiotowych działek wraz z ewentualnym usunięciem kolizji infrastruktury związanej zarówno z wnioskowanym zjazdem, jak i całą inwestycją w pasie drogowym.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do Inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określone zostaną na wniosek Inwestora w umowie między zarządcą drogi a Inwestorem inwestycji niedrogowej, po wcześniejszym uzgodnieniu projektu budowlanego. O sposobie skomunikowania działki z drogą publiczną zarządca drogi zdecyduje na etapie prowadzonego postępowania, na podstawie zebranych dowodów w sprawie, mając na uwadze bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Jeżeli nieruchomość gruntowa posiada dostęp do dwóch lub większej liczby dróg, to zjazd zwykły lokalizuje się:

- a) na drodze o lepszych warunkach BRD, po zasięgnięciu opinii organu zarządzającego ruchem,
- b) przy porównywalnych warunkach BRD – na drodze o mniejszym natężeniu ruchu,
- c) przy porównywalnych warunkach BRD i natężeniach ruchu – na drodze o niższej klasie technicznej.

### Dostęp do sieci infrastruktury technicznej

#### 1) wodociągowej:

– istnieje możliwość przyłączenia do wodociągu DN150 w pasie drogowym ul. Słowiańskiej lub do wodociągu DN 225 w pasie drogowym ul. Połczyńskiej (działka nr 58/7 w obrębie nr 0023 i działka nr 249/5 w obrębie nr 0022),

– istnieje możliwość przyłączenia do wodociągu DN200 w pasie drogowym ul. Połczyńskiej (działka nr 58/8 w obrębie nr 0023),

#### 2) kanalizacji sanitarnej:

istnieje możliwość przyłączenia do kanału sanitarnego DN 200 w pasie drogowym ul. Słowiańskiej, z włączeniem do studni o rzędnych 41,30/38,65;

#### 3) kanalizacji deszczowej:

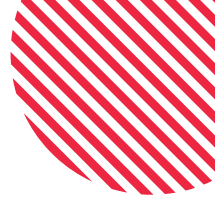
– istnieje możliwość przyłączenia do kanału deszczowego DN 500 w ul. Słowiańskiej lub do kanału deszczowego DN 300 w ul. Połczyńskiej (działka nr 58/7 w obrębie nr 0023 i działka nr 249/5 w obrębie nr 0022),

– istnieje możliwość przyłączenia do kanału deszczowego DN 300 w ul. Połczyńskiej (działka nr 58/8 w obrębie nr 0023),

#### 4) gazowej:

w bliskim sąsiedztwie przebiega gazociąg ś/c PE dn315 od strony ul. Słowiańskiej, gaz E (wymagana rozbudowa sieci gazowej). Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;





# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

## Dostęp do sieci infrastruktury technicznej

- 5) elektroenergetycznej: warunki zapewnienia energii elektrycznej określi, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA–Operator S.A. Oddział w Koszalinie. Należy liczyć się z budową stacji transformatorowych wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV;
- 6) ciepłowniczej: istnieje możliwość podłączenia do preizolowanej sieci ciepłowniczej cw2x168/250 zlokalizowanej przy ul. Słowiańskiej. Warunki podłączenia do sieci określi Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Koszalinie;
- 7) 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.

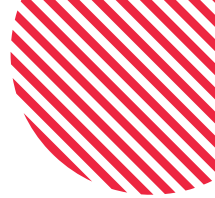
Na terenie nieruchomości oznaczonej działką nr 58/7 w obrębie nr 0023 i działką nr 249/5 w obrębie nr 0022 znajdują się m. in.:

- czynna linia kablowa średniego napięcia będąca własnością Energa–Operator S.A. Oddział w Koszalinie (w celu usunięcia ewentualnej kolizji z projektowaną zabudową należy wystąpić do Energa–Operator S.A. Oddział w Koszalinie z wnioskiem o określenie warunków przebudowy sieci elektroenergetycznej),
- nieczynny przewód wodociągowy DN 400,
- nieczynna sieć ciepłownicza cD250–n będąca własnością Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Koszalinie (w przypadku kolizji z planowaną zabudową należy wystąpić do MEC Sp. z o.o. w Koszalinie o zgodę na jej demontaż),
- nieużytkowany przewód kanalizacji sanitarnej DN 200.

**Zagospodarowanie nieruchomości:** teren nieurządzony, porośnięty drzewami i krzewami.

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.



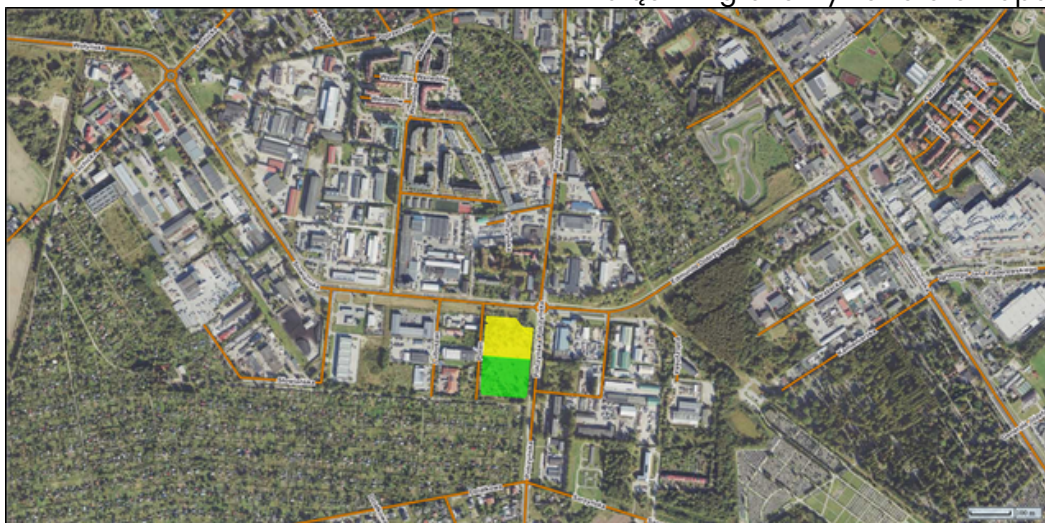


# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

Załącznik graficzny - mapa ewidencyjna

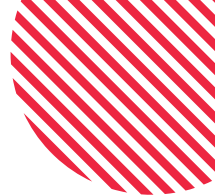


Załącznik graficzny - ortofotomapa





**KOSZALIN**  
Centrum Pomorza



# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

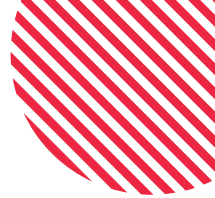
Załącznik graficzny - zdjęcie satelitarne



Załącznik graficzny - zdjęcie satelitarne



+48 94 348-88-10  
+48 94 348-88-19



# PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 2 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, ZBIEG ULIC POŁCZYŃSKIEJ/SŁOWIAŃSKIEJ, UL. POŁCZYŃSKA

Załącznik graficzny - zdjęcie satelitarne



Załącznik graficzny - zdjęcie satelitarne

