

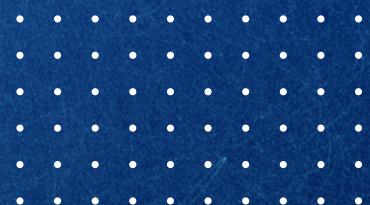
PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 5 NIERUCHOMOŚCI

**ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
WOLNOSTOJĄCA**

Koszalin, ul. Wierzbowa

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

Obręb nr 0029
Działki ewidencyjne nr:
486, 487, 488, 489, 490





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 5 NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. WIERZBOWA

**Przetargi zostaną przeprowadzone w dniu 8 września 2026 r. od godz. 10.00,
w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, sala nr 300
(III piętro)**

Link BIP: [OPUBLIKOWANE PRZETARGI](#)

FORMA ZBYCIA: SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI

Lp.	Nr obrębu	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]	Cena wywoławcza nieruchomości netto [zł]	Wadium [zł]	Postąpienie minimalne [zł]
1	0029	486	0,1500	414 700,00	41 470,00	4 150,00
2	0029	487	0,1500	414 700,00	41 470,00	4 150,00
3	0029	488	0,1610	443 800,00	44 380,00	4 440,00
4	0029	489	0,1610	443 800,00	44 380,00	4 440,00
5	0029	490	0,1500	414 700,00	41 470,00	4 150,00

* 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 należy wnieść najpóźniej do dnia 1 września 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.

PRZEZNACZENIE I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiato” w Koszalinie, zatwierdzonym uchwałą nr LXXVI/1063/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 06 maja 2024 r. poz. 2537) dalej zwanym mpzp, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 117 MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Ponadto obowiązują przepisy wstępne i ustalenia 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 przedmiotowych nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Plan miejscowy: Uchwała Nr LXXVI/1063/2024 z dnia 25.04.2024 r.





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 5 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, UL. WIERZBOWA

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Dostęp do drogi publicznej

Obsługa drogowa nieruchomości winna odbywać się w oparciu o ustalenia mpzp oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Nieruchomości przylegają z przeszkodami terenowymi (skarpa) do pasa drogowego w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie. W obecnym stanie faktycznym teren pasa drogowego ul. Wierzbowej stanowiącego działkę nr 474/90, do którego przylegają przedmiotowe nieruchomości nie jest urządzony (nie istnieje w nim droga w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych) i nie posiada nawierzchni zarówno w układzie tymczasowym ani docelowym, a budowa drogi docelowej nie jest przewidziana w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Koszalina na lata 2025 – 2042. 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 dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie zrealizuje w układzie tymczasowym, brakującą nawierzchnię drogową celem realnego skomunikowania nieruchomości oznaczonych działkami nr, nr: 486, nr 487, nr 488, nr 489, nr 490 z miejską siecią drogową. Koszty realizacji tego zadania uwzględniono w cenach wywoławczych nieruchomości.

Dostęp do sieci infrastruktury technicznej

1. wodociągowej – istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 100 w pasie drogowym ulicy Wierzbowej;
2. kanalizacji deszczowej – brak kanalizacji deszczowej;
3. kanalizacji sanitarnej – istnieje możliwość podłączenia do kanału sanitarnego DN 200 w pasie drogowym ulicy Wierzbowej;
4. elektroenergetycznej – budowa sieci energetycznej nie należy do zadań własnych gminy. Warunki zapewnienia energii elektrycznej określi, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA–Operator S.A. Oddział w Koszalinie;
5. gazowej – budowa sieci gazowej nie należy do zadań własnych gminy. 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 2026 r. poz. 399), 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





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 5 NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. WIERZBOWA

Zagospodarowanie nieruchomości:

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się na terenie byłego wysypiska śmieci i odpadów budowlanych. Skład gruntów jest zróżnicowany, przeważają zdeponowane grunty spoiste i sypkie zmieszane z próchnicą (glebą) oraz gruz budowlany, natrafiono również na fragmenty odpadów komunalnych. Zgodnie z opinią geotechniczną, z uwagi na dużą miąższość niekontrolowanych nasypów oraz gruntów organicznych występujące tu warunki geotechniczne należy zaliczyć do złożonych, a zalegające w podłożu odpady budowlane nie powinny stanowić podłoża fundamentów obiektów kubaturowych co może wiązać się z ich wymianą. W przypadku lekkich obiektów można rozważyć możliwość pozostawienia ich w podłożu, po przeprowadzeniu szczegółowych badań geotechnicznych oraz posadowienie budowli na płytach fundamentowych. W przypadku większych (cięższych) obiektów konieczne może być posadowienie pośrednie np. na palach zapuszczonych minimum 2 m w warstwę nośną, przy czym ich długość może wynosić miejscami 8-9 m. Należy bezwzględnie wykonać dodatkowe, badania geotechniczne, dokładnie po obrysie planowanych budynków celem bardziej szczegółowego rozpoznania nasypów.

Osoby zainteresowane przetargiem zobowiązane są do zapoznania się z „Opinią Geotechniczną dotyczącą warunków gruntowo – wodnych” na terenie przedmiotowych nieruchomości, wykonaną na zlecenie Miasta według stanu na sierpień 2017 r.

Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Obiekty i urządzenia należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Stosownie do art. 83f ust. 1 pkt 1) i 3) ww. ustawy o ochronie przyrody, 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. W przypadku drzew lub krzewów, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z art. 83f ust. 4 ustawy o ochronie przyrody, właściciel nieruchomości jest obowiązany dokonać zgłoszenia zamiaru usunięcia drzew do organu, o którym mowa w art. 83a ust. 1 ww. ustawy. 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.

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 5 NIERUCHOMOŚCI

KOSZALIN, UL. WIERZBOWA

Załączniki graficzne





PRZETARGI NA SPRZEDAŻ 5 NIERUCHOMOŚCI KOSZALIN, UL. WIERZBOWA

Załącznik graficzny – ortofotomapa



Załącznik graficzny – mapa ewidencyjna

