

A-I-3.6740.220.2025.LP

DECYZJA Nr 263/2025

Koszalin, dnia 1 grudnia 2025 r.

02.12.2025

SEKRETARIAT
WŁAŚCIEL

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 4 sierpnia 2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Gminy Miasto Koszalin – Zarządu Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, Koszalin
obejmujące:
przebudowę części budynku gospodarczego wraz z budową schodów zewnętrznych
– działka nr 631, obręb 0020 w Koszalinie**

Autor projektu:

- mgr inż. arch. Mikołaj Krajewski
nr uprawnień A/PB/8300/153/83 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, numer ewidencyjny ZP-0250,

z zachowaniem warunków wynikających z art. 42, 45 i 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 4 sierpnia 2025 r. inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na przebudowę istniejącej komórki przynależnej do lokalu nr 3 w budynku gospodarczym przy Placu Kilińskiego w Koszalinie, polegającej na jej podziale wraz z budową schodów zewnętrznych prowadzących do wydzielonej części, dołączając do wniosku dokumenty wymagane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

W wyniku sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, organ stwierdził nieprawidłowości i na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2025 r. nałożył obowiązek ich usunięcia w zakresie:

- braku określenia we wniosku o pozwolenie na budowę jak i w projekcie budowlanym nazwy zamierzenia budowlanego z wykorzystaniem określeń zawartych w ustawie Prawo budowlane z pominięciem robót budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 4 ww. ustawy, które nie wymagają pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia;
- braku przedstawienia części graficznej projektu zagospodarowania terenu (dalej PZT) na aktualnej mapie do celów projektowych, zgodnie z art. 34 ust. 3 ww. ustawy;
- braku wykazania zgodności PZT z ustaleniami § 12 ust. 1 pkt 1 lub ust. 1a i § 271 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- braku opracowania PZT zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w odniesieniu do:
 - orientacji położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata (§ 15 ust. 2 pkt 1),
 - charakterystycznych rzędnych – w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, wymiarów, wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 15 ust. 2 pkt 2);
- braku koordynacji rysunków w projekcie architektoniczno-budowlanym (dalej PAB);
- braku jednoznaczności w PZT i PAB w odniesieniu do lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 26 września 2025 r. organ przedłużył termin usunięcia powyższych nieprawidłowości, zgodnie z wnioskiem inwestora.

W dniu 15 października 2025 r. inwestor przedłożył poprawiony projekt budowlany oraz zmienił wniosek w zakresie nazwy zamierzenia budowlanego: Przebudowa części budynku gospodarczego wraz z budową schodów zewnętrznych.

W wyniku ponownego sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem z dnia 20 października 2025 r. na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, organ nałożył ponownie obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie:

1. dalszego braku przedstawienia PZT na kopii mapy do celów projektowych:
 - a) opatrzonej klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapa ta została sporządzona, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji, zgodnie z art. 34b ww. ustawy;
 - b) która w swej treści winna zawierać materiały udostępnione z zasobu, zgodnie z § 30 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej;
 2. dalszego braku opracowania PZT zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w odniesieniu do orientacji położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata (§ 15 ust. 2 pkt 1);
 3. braku opracowania projektu architektoniczno-budowlanego (dalej PAB) zgodnie z wymaganiami ww. rozporządzenia, w odniesieniu do:
 - a) charakterystycznych przekrojów, w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego, z nawiązaniem do poziomu terenu, ukazujące powiązanie z podłożem oraz przyległymi obiektami (§ 21 pkt 1 lit. b),
 - b) widoku elewacji;
 4. dalszego braku jednoznaczności w PZT i PAB w odniesieniu do lokalizacji przedmiotowej inwestycji.
- W dniu 14 listopada 2025 r. inwestor ostatecznie uzupełnił nieprawidłowości określone w postanowieniu.

W wyniku ponownego sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, organ stwierdził co następuje.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, przyjętym uchwałą Nr XLII/594/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 marca 2018 r. przedmiotowy budynek gospodarczy znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem M6MW/U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową.

Projekt budowlany przewiduje przebudowę części budynku gospodarczego wraz z budową schodów zewnętrznych.

Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt budowlany jest kompletny, posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projekt został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Projektant, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, dołączył do projektu budowlanego oświadczenia o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

Zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ powiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane i orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej,

który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, tym samym stronie nie będzie przysługiwało prawo do złożenia odwołania ani skargi od niniejszej decyzji do Sądu Administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1154).



Z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu
Administracji Architektoniczno-Budowlanej
[Signature]
mgr inż. Anna Łuczak

Otrzymują (strony postępowania):

1. Gmina Miasto Koszalin – Zarząd Budynków Mieszkalnych
(w załączeniu 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, 1 egz. zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego) – załącznik nr 1
2. Wspólnota Mieszkaniowa 6076 przy Pl. Kilińskiego 3-5, ul. Podgórznej 1-3 w Koszalinie
3. aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Koszalinie
(w załączeniu 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, 1 egz. zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego) – załącznik nr 1
2. Wydział Finansowy wm. (e)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).