



Znak: K-AP-2.7840.52.2025.AN (9)  
Szczecin, 22 czerwca 2026 r.

### DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej: Kpa, po rozpatrzeniu odwołania wniesionego przez ██████████, działającego poprzez pełnomocnika ██████████, od decyzji Starosty Kołobrzeskiego nr 00407/2025 z 8 września 2025 r. znak B.6740.00117.2025 odmawiającej wydania decyzji pozwolenia na budowę dwóch budynków pensjonatowych na działce nr 40, obręb 6 przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu

**uchylam zaskarżoną decyzję organu I instancji w całości  
oraz**

na podstawie:

- art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z 14 marca 2025 r. (skorygowanego 16 maja 2025 r.)

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

dla:



obejmującego:

**budowę dwóch budynków pensjonatowych, na działce nr 40 w obrębie 6 miasta  
Kołobrzeg**

autor projektu budowlanego:

- mgr inż. arch. Dominik Banaszak – upr. nr 45/WPOKK/2013 – posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WP-1019

z zachowaniem następujących warunków:

1. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art. 42 ustawy Prawo budowlane:

- 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku budowy lub wykonywania robót budowlanych określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane,
- 2) ustanowić kierownika budowy, zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2,
2. w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a (art. 45 ustawy Prawo budowlane),
3. przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy jest obowiązany, zgodnie z art. 45a ustawy Prawo budowlane:
  - 1) zabezpieczyć teren budowy,
  - 2) umieścić na terenie budowy tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
4. nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego odpowiedniej specjalności (§2 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554)).

#### **UZASADNIENIE**

Decyzją nr 00407/2025 z 8 września 2025 r. znak B.6740.00117.2025 Starosta Kołobrzeski odmówił [REDAKTOWANE] wydania decyzji pozwolenia na budowę dwóch budynków pensjonatowych na działce nr 40, obręb 6 przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu, bowiem uznał, że inwestor nie wywiązał się z obowiązku nałożonego w punkcie 4 postanowienia z 24 kwietnia 2025 r. znak B.6740.00117.2025 - doprowadzenia projektu do zgodności z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) – dalej: warunki techniczne w zakresie przestaniania obiektu budowlanego zatwierdzonego decyzją znak B.6740.00586.2024 z 7 lutego 2025 r.

Odwołanie od ww. decyzji w ustawowym terminie wniósł [REDAKTOWANE] działający poprzez pełnomocnika [REDAKTOWANE] (pełnomocnictwo dołączono do odwołania domagając się uchylecia decyzji Starosty Kołobrzeskiego.

Zaskarżonej decyzji zarzucił w szczególności naruszenie przepisów art. 32 ust. 4 w zw. z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane poprzez odmowę wydania decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę pomimo spełnienia przez inwestora wszystkich warunków art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane oraz naruszenie § 13 ust. 1 pkt 1 warunków technicznych poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że obejmuje on zakresem swego normowania również budynki hipotetyczne, nieistniejące i względem których nie rozpoczęto jeszcze budowy, w sytuacji, gdy przepis § 13 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia dotyczy wyłącznie istniejącej zabudowy. Wskazał także na naruszenie przepisu art. 5 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 4 ustawy Prawo budowlane, a to przy uwzględnieniu wynikającej z art. 32 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP zasady

równości wobec prawa i równej dla wszystkich obywateli ochronie własności, poprzez naruszenie prawa skarżącego do równej (analogicznej) ze spółką [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] zabudowy (zabudowy realizowanej w tym samym czasie) i to w sytuacji, gdy osiągnięcie kompromisu inwestycyjnego pozostawało w pełni możliwe i realne, w szczególności zaś w sytuacji, gdy nieznaczna modyfikacja obu projektów poprzez przesunięcie budynku C na działkę [REDAKTOWANO] numer 38/7 o ok. 5,1 m w głąb działki oraz przesunięcie budynku B na działkę [REDAKTOWANO] nr 40 o ok. 1,2 m w głąb działki – umożliwiły równoległą realizację obu zamierzeń w zgodzie z przepisami warunków technicznych.

Ponadto zarzucił organowi I instancji naruszenie przepisów postępowania w tym art. 8 § 2 Kpa, art. 10 § 1 Kpa w zw. z art. 79a § 1 Kpa oraz art. 89 § 2 Kpa poprzez zaniechanie przeprowadzenia rozprawy pomimo wniosku skarżącego oraz pomimo konieczności uzgodnienia interesów stron, i tą drogą wyłączenie realnego osiągnięcia konsensusu inwestycyjnego stron ze szkodą dla [REDAKTOWANO] a w konsekwencji powyższego naruszenie art. 8 § 1 Kpa, art. 6 Kpa i art. 7 kpa poprzez naruszenie zasady bezstronności i równego traktowania, art. 6 Kpa, art. 7 Kpa poprzez naruszenie zasady praworządności oraz obowiązku dbałości o słuszny interes obywateli.

#### **Rozpatrując powyższe odwołanie organ II instancji zważył co następuje:**

Istota postępowania odwoławczego polega na ponownym rozstrzygnięciu sprawy administracyjnej, która była przedmiotem rozstrzygnięcia organu I instancji.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) – dalej ustawa Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
  - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
  - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
  - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

3a) dołączenie:

- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

- a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

- a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie spełnienia ww. wymagań oraz warunków wynikających z art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane).

Organ odwoławczy dokonał ponownego rozpoznania sprawy w pełnym zakresie dokonując własnych ustaleń stanu faktycznego i prawnego sprawy .

W dniu 14 marca 2025 r. do Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu wpłynął, przesłany przez [REDAKTOWANE], za pośrednictwem platformy ePuap, wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę budynków usług turystycznych – apartamentów pensjonatowych na działce nr 40, obręb 6 przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu. We wniosku jako inwestora wskazano [REDAKTOWANE] z siedzibą w [REDAKTOWANE]. Do wniosku dołączono m.in. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z załącznikami sporządzone w marcu 2025 r., a także upoważnienie udzielone 10 marca 2025 r. przez [REDAKTOWANE] wskazanym w nim przedstawicielom firmy [REDAKTOWANE] w tym [REDAKTOWANE]. Do wniosku dołączono również oświadczenie [REDAKTOWANE] o posiadanym prawie do dysponowania działką inwestycyjną na cele budowlane.

Starosta Kołobrzesci pismem z 10 kwietnia 2025 r. znak B.6740.00117.2025 na podst. art. 61 § 4 i art. 10 § 1 Kpa zawiadomił strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości czynnego w nim udziału.

Niezależnie od powyższego Starosta Kołobrzesci postanowieniem z 24 kwietnia 2025 r. znak B.6740.00117.2025 zobowiązał inwestora do uzupełnienia stwierdzonych braków wskazanych w punktach od 1 do 7, w szczególności doprecyzowania w nazwie zamierzenia budowlanego we wniosku ilości

wnioskowanych budynków oraz nazwy funkcji budynków (pkt 1), doprowadzenia do zgodności nazwy Inwestora występującej we wniosku o pozwolenie na budowę z nazwą występującą w projekcie budowlanym (pkt 2) oraz doprowadzenia projektu do zgodności z § 13 warunków technicznych w zakresie przesłaniania obiektu budowlanego zatwierdzonego decyzją znak B.6740.00586.2024 z 7 lutego 2025 r., w którym Inwestor był stroną, wskazując, że projektowany budynek B oddziałuje w tym zakresie na budynek przeznaczony na pobyt ludzi na działce nr 38/7 (pkt 4).

Inwestor został zobowiązany do uzupełnienia stwierdzonych braków w terminie 28 dni od dnia otrzymania postanowienia, przedłużonym na wniosek inwestora do 21 sierpnia 2025 r. (postanowienie z 27 maja 2025 r. znak B.6740.00117.2025).

W związku z nałożonym obowiązkiem pełnomocnik [REDAKTOWANE] w piśmie z 16 maja 2025 r. poinformował m.in. o zmianie nazwy zamierzenia budowlanego na „budowa dwóch budynków pensjonatowych” (ad. 1) oraz wskazał, że investorem jest [REDAKTOWANE], który udzielił załączonego do wniosku o pozwolenia na budowę pełnomocnictwa oraz który jest właścicielem nieruchomości, na której zrealizowane ma zostać zamierzenie budowlane jednocześnie wyjaśniając, że we wniosku o pozwolenie na budowę (w pierwotnej wersji) pojawiła się oczywista omyłka pisarska w powyższym zakresie (ad. 2).

Natomiast w związku z punktem 4 postanowienia wniósł o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z udziałem przedstawicieli [REDAKTOWANE] (właściciela działki nr 38/7, na rzecz którego wydano decyzję znak B.6740.00586.2024 z 7 lutego 2025 r.) oraz przedstawił częściowe wyjaśnienia w zakresie spełnienia wymagań § 13 warunków technicznych, uzupełnione w piśmie z 11 lipca 2025 r.

Organ I instancji nie podzielił stanowiska inwestora, uznał, że nie uzupełniono braków wskazanych w pkt 4 postanowienia z dnia 24 kwietnia 2025 r. - przyjął, że projektowana inwestycja nie spełnia wymagań § 13 warunków technicznych i decyzją nr 00407/2025 z 8 września 2025 r. znak B.6740.00117.2025 odmówił [REDAKTOWANE] wydania decyzji pozwolenia na budowę dwóch budynków pensjonatowych na działce nr 40, obręb 6 przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu.

W trakcie postępowania prowadzonego w związku z odwołaniem wniesionym przez [REDAKTOWANE] od ww. decyzji Starosty Kołobrzесьkiego Wojewoda Zachodniopomorski uwzględnił zmiany stanu faktycznego i prawnego, które zaszły po wydaniu decyzji organu I instancji.

W dniu 20 stycznia 2026 r. Starosta Kołobrzесьki decyzją nr 000027/2026 znak B.6740.00533.2025 zmienił decyzję Starosty Kołobrzесьkiego znak B.6740.00586.2024. z 7 lutego 2025 r. o pozwoleniu na budowę zespołu czterech budynków hotelowych z garażem podziemnym samodzielnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 38/7, obręb 6 przy ul. F. Morawskiego w Kołobrzegu w części: zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego zamiennego. Zmiana polega m.in. na przesunięciu budynku „C” w stronę budynku „D” (oddalenie od działki nr 40) i terenu zielonego przy

budynku, zmiana geometrii rampy zjazdowej do parkingu podziemnego, zmiana lokalizacji i wielkości wiaty śmietnikowej i nawierzchni wokół wiaty, utworzenie dodatkowych dwóch miejsc parkingowych przy budynku „A” oraz zmiana obrysu zewnętrznego parkingu podziemnego, zrezygnowano z kondygnacji B1.

W dniu 27 lutego 2026 r. do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego wpłynęło pismo inwestora przekazujące projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wraz z załącznikami uwzględniający zmienioną lokalizację budynku „C” na działce nr 38/7 zatwierdzoną ww. decyzją Starosty Kołobrzieskiego nr 000027/2026 z 20 stycznia 2026 r.

Dokonując oceny ww. projektu organ odwoławczy ustalił, że przedłożona dokumentacja wymaga uzupełnienia i postanowieniem z 19 marca 2026 r. znak K-AP-2.7840.52.2025.AN(7) zobowiązał inwestora do jej uzupełnienia.

W odpowiedzi na powyższe inwestor (działając poprzez pełnomocnika [REDAKTOWANE] - pełnomocnictwo z 2 marca 2026 r.) przy piśmie z 20 kwietnia 2026 r. przedłożył skorygowany projekt (w postaci elektronicznej) wraz z załącznikami oraz dodatkowe dokumenty i wyjaśnienia, w tym kopię decyzji przenoszącej w całości decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 22 października 2024 r. znak: WŚiO.6220.15.2021.II wydaną dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków usług turystycznych – apartamenty pensjonatowe, realizowanego na dz. nr 40 obręb 6 ul. Wschodnia/4 Dywizji Wojska Polskiego w Kołobrzegu”, na rzecz [REDAKTOWANE]. W dniu 28 maja 2026 r. inwestor ponownie przedłożył projekt zagospodarowania terenu wnosząc jednocześnie o wymianę pliku pzt\_2026.02.09 przesłanego w dniu 22 kwietnia 2026 r. natomiast w dniu 15 czerwca 2026 r. przesłał ponownie pliki pab\_2\_2026.02.09, pab\_3\_2026.02.09, pab\_4\_2026.02.09, pab\_5\_2026.02.09, pab\_6\_2026.02.09, pab\_7\_2026.02.09, w których poprawiono dane inwestora oraz tytułu zamierzenia.

Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę złożonym przez [REDAKTOWANE] jest budowa na działce nr 40 obr. 6 w Kołobrzegu dwóch budynków pensjonatowych.

Działka inwestycyjna od strony południowej i wschodniej graniczy bezpośrednio z działkami drogowymi - drogami publicznymi - ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego oraz ul. Wschodnią, a od pozostałych stron z działkami budowlanymi tj. od strony zachodniej z niezbudowanymi działkami nr 41/1 i nr 38/7, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę, a od północnej z działką nr 39, której zabudowania znajdują się w odległości ok. 60 m od granicy działki inwestycyjnej.

Zgodnie z projektem przedłożonym w trakcie niniejszego postępowania na działce nr 40 przewidziano budowę dwóch budynków usług turystycznych – budynków pensjonatowych oznaczonych odpowiednio jako budynek A i budynek B, połączonych wspólnym garażem podziemnym, z infrastrukturą techniczną i drogową oraz zagospodarowaniem terenu.

Zaprojektowano budynki o zwartej, geometrycznej formie z przełamaniem. Układ budynków tworzy wewnętrzny dziedziniec.

W budynkach przewidziano 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną, przy czym część budynku A zaprojektowano jako 6-kondygnacyjną.

W budynkach tych przewidziano łącznie 256 apartamentów. Ponadto w budynku A zaprojektowano pomieszczenie recepcji (O/A/2), ogólnodostępną strefę rekreacyjną (A.U.1), lokal użytkowy oraz salę konsumpcyjną z zapleczem (A.U.2, A.U.3), a w budynku B salę klubową (B.U.4). Ponadto przewidziano pomieszczenia towarzyszące związane z użytkowaniem każdego z budynków.

Zaprojektowano 229 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 30 miejsc postojowych na terenie działki inwestycyjnej (w tym 3 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

Zestawienie pomieszczeń z ich oznaczeniem i określeniem powierzchni przedstawiono w formie tabelarycznej na rysunkach projektu architektoniczno-budowlanego odpowiednio dla każdej z projektowanych kondygnacji.

Projektowane budynki będą wyposażone w instalacje szczegółowo opisane w projekcie architektoniczno-budowlanym w tym wod.-kan., centralnego ogrzewania (węzeł ciepła zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej), wentylacji i klimatyzacji, elektryczną i teletechniczną. Ścieki odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe do kanalizacji deszczowej. Przyłącze kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania.

Na terenie działki inwestycyjnej w południowo-zachodnim narożniku przewidziano zadaszoną wiatę na odpady stałe. Różnice poziomów terenu zniwelowano skarpami terenowymi i częściowo murami oporowymi. Rampa zjazdowa do garażu podziemnego znajduje się między budynkami A i B z wjazdem od strony południowej granicy działki. Wejścia do budynku A znajdują się od strony ul. Wschodniej, wejścia do budynku B lokalizuje się od strony wewnętrznego dziedzińca. Dojścia do budynków zostały zapewnione przez utwardzone dojścia o szerokości min. 1,5 m.

Komunikacja terenu inwestycji będzie realizowana poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej - ul. Wschodniej oraz projektowany zjazd z drogi powiatowej nr P3348Z - ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego (wg odrębnego opracowania).

Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (plik PZT\_2026.02.09 rys. KOL\_PZT\_001) budynki usytuowano na działce nr 40 w taki sposób, że:

- budynek A znajduje się w odległości 6,26 m od granicy północnej (granica z działką nr 39) i ponad 12 m od granicy z działkami drogowymi
- budynek B znajduje się w odległości 10,33 m od granicy północnej (granica z działką nr 39), w odległości od 8,76 m do 10,26 m od granicy zachodniej z działkami nr 38/7 i nr 41/1 (dot. części budynku B usytuowanej wzdłuż tej granicy) i w odległości nie mniejszej niż 10,94 m od tej granicy (dot. pozostałej części budynku B) oraz w odległości ponad 11 m od działki drogowej.

Częścią projektu jest załącznik nr 2 zawierający analizę przestaniania i zacieniania (plik zal\_2\_2026.02.09) wraz z opracowaniem graficznym, w którym uwzględniono zmianę usytuowania budynku „C” na działce nr 38/7 - odsunięcie od granicy wspólnej granicy działki z nr 38/7 z działką nr 40, zatwierdzoną decyzją Starosty Kołobrzeskiego nr 00027/2026 z 20 stycznia 2026 r. oraz zmianę pierwotnie planowanego przez inwestora usytuowania budynku „B” poprzez odsunięcie od tej granicy.

Z powyższego opracowania wynika, że po uwzględnieniu ww. zmian nie będzie miało miejsca wzajemne przestanianie ww. budynków, a zatem wymagania określone w § 13 warunków technicznych zostały spełnione.

Wprowadzone zmiany spowodowały, że odpadła okoliczność stanowiąca podstawę odmowy udzielenia panu Janowi Koniecznemu pozwolenia na budowę.

Mając powyższe na uwadze organ dokonał dalszej oceny zgodności projektu zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Na terenie objętym wnioskiem obowiązują ustalenia uchwały nr XXII/308/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 6 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 3 czerwca 2020 r. poz. 2637).

Działka inwestycyjna nr 40 obr. 6 m. Kołobrzeg i graniczące z nią działki budowlane znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku mpzp symbolem 8UZ,UT (tereny zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych), dla którego ustalenia szczegółowe zawarto w § 18 mpzp.

Dokonana przez organ odwoławczy na podst. art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane szczegółowa analiza projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego potwierdziła zgodność z ustaleniami mpzp.

Stosownie do ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania (§ 18 pkt. 2 lit. b mpzp) obowiązują linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu.

Na rysunku mpzp dla analizowanego terenu 8UZ, UT wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy tylko wzdłuż granic z przyległymi terenami dróg.

Dla działki inwestycyjnej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona wzdłuż jej południowej i wschodniej granicy - wzdłuż ulic 4 Dywizji Wojska Polskiego i Wschodniej.

Z analizy projektu wynika, że budynki usytuowane od tej strony nie przekraczają ww. linii i spełniają wymagania w zakresie odległości określonych w art. 43 ust. 1 Lp. 3 lit. b i lit. c ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Projekt spełnia ponadto wymagania § 12 warunków technicznych.

Budynki zwrócone są w stronę granic działki ścianami z oknami / drzwiami.

§ 12 ust. 1 pkt 1 warunków technicznych stanowi, że jeżeli z przepisów § 13, § 19, § 23, § 36, § 40, § 60 i § 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy.

Przy czym, z uwagi na powierzchnię klasy odporności ogniowej (E) ścian zewnętrznych projektowanych budynków A i B, uwzględniono wymagania § 271 ust. 1 i ust. 4 w zw. z § 272 ust. 1 warunków technicznych. W związku z powyższym wymagana minimalna odległość projektowanych ścian w tych budynkach od granicy działki wynosi 6 m, a odległość od zewnętrznej ściany budynku usytuowanego na sąsiedniej działce - 12 m.

Z projektu zagospodarowania terenu (rys. KOL\_PZT\_001) wynika, że odległości te zostały zachowane.

Projektowana lokalizacja budynków spełnia wymagania § 13 warunków technicznych zarówno w stosunku do budynku C na działce nr 38/7 (przewidzianego do realizacji na podst. decyzji Starosty Kołobrzesckiego nr 00077/2025 z 7 lutego 2025 r. znak B.6740.00586.2024 zmienionej decyzją nr 00027/2026 z 20 stycznia 2026 r. znak B.6740.00533.2025) jak również, z uwagi na znaczne odległości, w stosunku do budynków przewidzianych do realizacji na działce nr 41/1 (na podst. decyzji Starosty Kołobrzesckiego z 6 sierpnia 2024 r. znak B.6740.00115.2024) oraz zabudowy istniejącej na działce nr 39.

§ 60 warunków technicznych określający minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń nie ma zastosowania w analizowanej sprawie. Dotyczy bowiem pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej oraz pokoi mieszkalnych podczas gdy projektowana na sąsiednich działkach zabudowa (zabudowa usług turystycznych), a także możliwa do realizacji na analizowanym terenie nie przewiduje takich pomieszczeń.

Projekt zagospodarowania terenu ponadto spełnienie pozostałe wymagania wynikające z przepisów warunków technicznych zarówno w zakresie usytuowanie projektowanych budynków A i B jak i projektowanych elementów zagospodarowania terenu.

Szczegółowa analiza projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego potwierdziła zgodność z ustaleniami planu obowiązującymi dla terenu 8UZ,UT w tym w zakresie projektowanej funkcji obiektu, zasad zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury, ochrony przed hałasem (zawartych w § 18 mpzp) oraz pozostałych wymagań wynikających z ustaleń planu jak również z przepisów odrębnych.

Z przedłożonego przez inwestora projektu wynika, że projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 2773,10 m<sup>2</sup>, stanowi 29,86% powierzchni działki inwestycyjnej i mieści się w dopuszczalnym przedziale tj. nie mniej niż 10% i nie więcej niż 30% (§ 18 pkt 2 lit. c mpzp). Powierzchnia biologicznie czynna z uwzględnieniem procentowego udziału wynikającego z zastosowania utwardzenia kratką trawnikową oraz powierzchni na stropie garażu i dachu, wynosi 45,21% co przekracza wymagane min. 45% (§ 18 pkt 2 lit. d mpzp).

Wysokość budynku B oraz część budynku A, zaprojektowanych jako 5-kondygnacyjne, nie przekracza 20,0 m n.p.m., wysokość części 6-kondygnacyjnej budynku A nie przekracza 24,0 m n.p.m.; powierzchnia zabudowy o wysokości 6 kondygnacji stanowi 19,99% powierzchni zabudowy (zgodnie z § 18 pkt 2 lit. e oraz lit. h tiret drugie mpzp).

Z przedłożonego opracowania wynika, że powierzchnia całkowita budynków wynosi 21321,72 m<sup>2</sup>, powierzchnia działki 9286 m<sup>2</sup> zatem wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,3 i mieści się w przedziale od 1,0 do 3,5 (§ 18 pkt 2 lit. f mpzp).

Projekt przewiduje 259 miejsc postojowych, w tym 3 dla osób niepełnosprawnych, na potrzeby 256 apartamentów co oznacza, że zapewniono wymagane nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę apartamentową oraz nie mniej niż 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (§ 18 pkt 2 lit. j mpzp).

W projekcie potwierdzono, że funkcjonowanie inwestycji nie będzie źródłem ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska dla terenu strefy „A” ochrony uzdrowiskowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Udział terenu zieleni, o którym mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135) stanowi 68,69 % tj. nie mniej niż wymagane 65% zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1 mpzp.

W ramach planowanych robót przewidziano likwidację rowu w zachodniej części działki. Do projektu dołączono decyzję Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z 30 grudnia 2022 r. znak SZ.ZUZ.2.4210.390.2022.3.EK udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego poprzez likwidację istniejącego odcinka rowu stanowiącego działkę nr 40 obręb 6 w miejscowości Kołobrzeg, która pozostaje w obrocie prawnym. W piśmie z 20 kwietnia 2026 r. wyjaśniano bowiem, iż do prac związanych z likwidacją rowu przystąpiono w 2024 r. przy czym roboty te nie zostały jeszcze zakończone.

Projektowana inwestycja z uwagi na powierzchnię projektowanego garażu i parkingów samochodowych stanowi inwestycję mogącą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a rozporządzenia

Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Inwestor przedłożył decyzję Prezydenta Miasta Kołobrzeg z 22 października 2024 r. znak WŚiO.6220.15.2021.II określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Budowa budynków usług turystycznych – apartamenty pensjonatowe, realizowane na dz. nr 40 obr. 6 ul. Wschodniej / 4 Dywizji Wojska Polskiego w Kołobrzegu” wydaną na rzecz spółki Jakon Nowa 1 Spółka z o. o. z siedzibą w Tarnowie Podgórnym. Decyzją z 9 kwietnia 2026 r. znak WŚiO.6220.15.2021.XVI Prezydent Miasta Kołobrzeg przeniósł ww. decyzję środowiskową na rzecz inwestora.

Przedsięwzięcie objęte decyzją środowiskową odpowiada zamierzeniu inwestycyjnemu, które jest przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę.

W przedłożonym projekcie uwzględniono wszystkie wymagania dotyczące ochrony środowiska określone w ust. 3 ww. decyzji środowiskowej w punktach 1 do 3, w tym przewidziano wykonanie obwodowego drenażu francuskiego.

W decyzji środowiskowej nie nałożono obowiązku ponownej oceny oddziaływania na środowisko ani przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (pkt 5 decyzji środowiskowej).

Projektowana inwestycja nie narusza zakazów wprowadzonych uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu opisanego w złączniku nr 2 (t.j. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 2091 z późn. zm.) co potwierdzono również w uzasadnieniu decyzji środowiskowej.

Analiza projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dokonana przez organ odwoławczy potwierdziła spełnienie wymagań zawartych w § 18 mpzp w tym w zakresie parametrów wynikających z ustalonych zasad zagospodarowania, z uwzględnieniem pozostałych wymagań wynikających z ustaleń mpzp w tym § 9 ust. 2 pkt 2, a także zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Działka inwestycyjna nr 40 obr. 6 Kołobrzeg znajduje się poza granicami pasa ochronnego wybrzeża Morza Bałtyckiego (zarządzenie nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z 21 listopada 2025 r. załącznik nr 2).

Projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych bez uwag oraz przez rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące

się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Projektanci złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane).

Ponowna ocena akt sprawy potwierdziła, że projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia.

Do projektu dołączono informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają warunki wynikające z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Zatwierdzenie ww. projektów nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie. Przedmiotowa inwestycja nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, organ zgodnie z treścią art. 35 ust. 4 nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dwóch budynków pensjonatowych na działce nr 40, obręb 6 w Kołobrzegu zgodnie z wnioskiem.

Zasadnym jest zatem uchylenie zaskarżonej decyzji organu pierwszej instancji i orzeczenie o udzieleniu pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym bezprzedmiotowym stało się odnoszenie do przedstawianych w odwołaniu zarzutów dot. zaskarżonej decyzji i przeprowadzonego przez organ I instancji postępowania.

W trakcie postępowania odwoławczego pismem z 8 maja 2026 r. znak K-AP-2.7840.52.2025.AN(8) na podst. art. 10 § 1 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania z aktami i wypowiedzenia w sprawie. Z powyższych uprawnień skorzystała [REDAKTOWANE]. Na wniosek pełnomocnika [REDAKTOWANE] w dniu 2 czerwca 2026 r. udostępniono stronie projekt zagospodarowania terenu (przedłożony przez inwestora w dniu 1 czerwca 2026 r.). Do przestanej dokumentacji nie wniesiono uwag.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **Decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.**

*Stronie niezadowolonej z podjętego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.*

*Wniesienie skargi wymaga uiszczenia opłaty w kasie lub na rachunek Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, według norm przepisanych. Strona, która nie jest w stanie ponieść kosztów sądowych w całości bądź w części, może zwrócić się do Wojewódzkiego*

*Sądu Administracyjnego w Szczecinie z wnioskiem o częściowe bądź całkowite zwolnienie od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. Z tych samych przyczyn strona może zwrócić się o ustanowienie adwokata albo radcy prawnego – prawo pomocy.*

Załącz. 1 egz. proj. bud. – Inwestor  
1 egz. proj. bud. – PINB w Kołobrzegu

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Paweł Ziomek

Z-ca Dyrektora

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. [REDACTED]  
za pośrednictwem pełnomocnika - [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]  
za pośrednictwem pełnomocnika [REDACTED]
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Kołobrzegu
5. Gmina Miasto Kołobrzeg
6. Prezydent Kołobrzegu
7. Starosta Kołobrzegi
8. PINB w Kołobrzegu
9. aa.

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dołączając na piśmie:
  - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
    - a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
    - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
  - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz

- projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,
- 3) wymogu dołączenia kopii:
    - a) zaświadczeń, nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
    - b) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
  2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
  3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
    - 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
      - a) V, IX-XVI,
      - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
      - c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,
      - d) XX,
      - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
      - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
      - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
      - h) XXVIII-XXX.
  4. 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.
  5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
  6. Zgodnie z art. 59, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.