

## **DECYZJA NR 5 / VI / B / 2022**

Na podstawie art. 36a ust.1 w zw. z art. 82 ust.1 i 2 ustawy z 7 lipca 1994r Prawo budowlane Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz.U.2021.735 t.j. z dnia 2021.04.21)

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Infinity Ski & Spa Spółka z o. o., sp. k. z dnia 21.07.2021r. w sprawie zmiany decyzji Starosty Kłodzkiego nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2020r na budowę zespołu apartamentów mieszkalnych wraz z infrastrukturą i usługami towarzyszącymi (lokale biurowe), wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, z wyłączeniem zjazdów, przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego i technicznego, w miejscowości Zieleniec, na działce nr 11/6, AM-2 obręb – Zieleniec, jednostka ewidencyjna – Duszniki Zdrój

**orzekam zatwierdzić projekt budowlany zmian  
oraz zmienić wyżej wymienioną decyzję wydaną dla**

**Infinity Ski & Spa Spółka z o. o., sp. k.**

**z siedzibą ul. Kwiatkowskiego 4, 52-407 Wrocław**

w zakresie zmian istotnych wg załączonego projektu:

- Rozbudowy kondygnacji -6 i -7
- Zmiany funkcji budynku z mieszkalnej na usługową ( hotel)
- Dodanie balkonów na parterze i 1 piętrze

Pozostałe warunki decyzji pierwotnej nie ulegają zmianie.

### Uzasadnienie

Dnia 21 lipca 2021r., do tutejszego organu architektoniczno -budowlanego wpłynął wniosek Infinity Zieleniec Ski & Spa Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą we Wrocławiu 52-407 Wrocław, ul. Kwiatkowskiego 4 o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę zatwierdzonego decyzją Starosty Kłodzkiego Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. w przedmiocie budowy zespołu apartamentów mieszkalnych wraz z infrastrukturą i usługami towarzyszącymi (lokale biurowe), wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, z wyłączeniem zjazdów, przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego i technicznego, w miejscowości Zieleniec, na działce nr 11/6, AM-2 obręb – Zieleniec, jednostka ewidencyjna – Duszniki Zdrój.

Do wniosku inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora dla Pana Marcina Kucharskiego, potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej, 4 egzemplarze projektów oraz 3 decyzje o warunkach zabudowy potwierdzone za zgodność z oryginałem przez kancelarię notarialną. Tutejszy organ stwierdził braki formalne i na podstawie art. 64 §2 KPA wezwał do uzupełnienia w terminie 40 dni od dnia otrzymania, o dziennik budowy do wglądu oraz o dokument potwierdzający prawo Pani Ewy Zjawionej do reprezentowania spółki Infinity Ski & Spa Spółka z o. o., sp. k oraz do udzielania pełnomocnictw.

Dnia 02.09.2021 do urzędu wpłynęło uzupełnienie wezwania. Tutejszy organ w trakcie prowadzonego postępowania nie posiada akt sprawy dotyczącej wydania pierwotnego pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego przez Starostę Kłodzkiego decyzją Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. w przedmiocie budowy zespołu apartamentów mieszkalnych wraz z infrastrukturą i usługami towarzyszącymi na działce nr 11/6, AM-2 obręb – Zieleniec, jednostka ewidencyjna – Duszniki Zdrój albowiem zostały one zabrane i zabezpieczone przez Prokuraturę Okręgową w Świdnicy w ramach prowadzonego śledztwa w sprawie niedopełnienia obowiązków i przekroczenia uprawnień w maju 2016 roku w Dusznikach Zdroju przez Burmistrza Dusznik – Zdrój w toku postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji Nr 68/2016r z dnia 13 maja 2016, zmieniającej decyzję o warunkach zabudowy nr 74/war-zab/2014 z dnia 18 kwietnia 2014r dla inwestycji polegającej na budowie apartamentów mieszkalnych z infrastrukturą i usługami towarzyszącymi na działce nr 11/6, AM-2, obręb Zieleniec w Dusznikach Zdroju poprzez zaniechanie stosowania procedury uzyskania zgody stron na realizację przedmiotowej inwestycji.

Ponieważ w ocenie tutejszego organu w/w akta były niezbędne dla prawidłowego rozpatrzenia wniosku inwestora w sprawie zmian do wcześniej zatwierdzonego projektu, dlatego też zwrócono się do Prokuratury Okręgowej w Świdnicy z prośbą o wypożyczenie zabezpieczonej dokumentacji, względnie jej udostępnienie oraz umożliwienie wykonania kopii przez umocowanego do tego pracownika organu. Postanowieniem z dnia 30.09.2021r. Prokurator wskazał, iż dokumentacja dotycząca w/w inwestycji stanowi dowód w prowadzonej sprawie, a ponadto prokuratura nie ma możliwości technicznych do skopiowania całości żądanej dokumentacji. W piśmie tym prokurator wskazał także na możliwość uzyskania brakującego projektu jako załącznika do decyzji Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r poprzez zwrócenie się o to do Inwestora. Ponadto organ ścigania wyjaśnił w treści swojego uzasadnienia przesłanki do uznania określonego dokumentu za dowód w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Tutejszy organ kilkakrotnie jeszcze występował do Prokuratury o możliwość wykonania jednak kopii swoich akt administracyjnych, względnie ich wypożyczenia bądź wglądu do akt postępowania zakończonego decyzją Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. Wszystkie wnioski spotkały się jednak z odmową, ale przede wszystkim utrzymaniem zaleceń przez Prokurator Annę Masełko w zakresie sposobu gromadzenia dokumentów niezbędnych do wydania decyzji administracyjnej w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze oraz zalecenia Prokuratury w dniu 20.10.2021r. tutejszy organ ustalił obszar oddziaływania na podstawie posiadanych informacji, danych zamieszczonych w projekcie oraz zawiadomieniu o wszczęciu postępowania. W tej samej dacie organ postanowieniem nałożył na inwestora obowiązek przedłożenia dodatkowo decyzji o warunkach zabudowy dołączonej do wniosku wydanej na rzecz wnioskodawcy, czyli Infinity Ski & Spa Spółka z o. o., sp. k. . W postanowieniu organ określił termin do uzupełnienia braków na 40 dni od daty otrzymania pisma. W ramach prowadzonego postępowania organ architektoniczno-budowlany zwrócił się również pismem z dnia 25.10.2021r do Urzędu Miasta w Dusznikach Zdroju o opinię – doprecyzowanie zapisów wydanej przez Burmistrza Dusznik Zdrój decyzji zmieniającej Nr 12/2021 z dnia 01.03.2021r odnośnie miejsc postojowych.

Inwestor wraz z pismem przewodnim dnia 02.11.2021r przedłożył egzemplarz projektu budowlanego jak załącznika do decyzji pozwolenia na budowę Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r wraz z kopiami innych dokumentów – uzgodnień zgromadzonych w trakcie prowadzonego postępowania zakończonego w/w decyzją.

Dnia 24.11.2021r. Inwestor złożył wniosek o przedłużenie terminu usunięcia braków nałożonych w postanowieniu z dnia 20.10.2021r. Wniosek został złożony przed upływem terminu z tego postanowienia, więc organ postanowieniem z dnia 29.11.2021r przedłużył termin uzupełnienia braków o kolejne 30 dni tj. do dnia 14.01.2022r

Dnia 10.01.2022r do organu wpłynął kolejny wniosek inwestora o przedłużenie terminu nałożonego w postanowieniu na uzupełnienie braków. Organ przychylił się do wniosku i postanowieniem z dnia 14.01.2022r. przedłużył termin o kolejne 30 dni tj. do dnia 18.02.2022r.

W dniu 19.01.2022r. do organu wpłynęło pismo inwestora, informujące o odwołaniu wcześniejszych pełnomocnictw do reprezentowania spółki oraz ustalenie Pana Józefa Kamińskiego jako osobę reprezentującą inwestora w ramach prowadzonego przed tutejszym organem postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu zmian.

W dniu 19.01.2022r. inwestor zawniósł o wydanie projektów budowlanych w celu dokonania uzupełnień. Natomiast pismem z dnia 27.01.2022r. Inwestor uzupełnił braki z postanowienia nałożonego w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane dołączając przeniesioną na spółkę Infinity Ski & Spa Spółka z o. o., sp. k decyzję zmieniającą warunki zabudowy, oraz przedłożył 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Zawiadomieniem z dnia 27.01.2022r. organ poinformował strony postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym oraz o możliwości zapoznania się z nim w siedzibie urzędu. W czynności zapoznania się z aktami, sprawy żadna ze stron nie brała udziału. Nikt też nie wniósł uwag.

W ramach prowadzonego postępowania organ zważył co następuje:

Postępowanie w sprawie wniosku o zmianę pozwolenia na budowę prowadzone jest w oparciu o art. 36 a ustawy Prawo budowlane, który stanowi, iż istotne odstępianie od zatwierzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę możliwe jest po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno budowlanej.

W ustępie 3 art. 36a ustawy Prawo budowlane wskazano również, że w postępowaniu w sprawie zmiany pozwolenia na budowę przepisy art. 32-35 ustawy Prawo budowlane stosuje się odpowiednio do zakresu zmian. Co oznacza, iż ustawodawca wyraźnie wskazał, że nie wymaga się od organów ponownego badania całości inwestycji ograniczając się do zakresu wyznaczonego przez zmianę (wyrok WSA w Warszawie z dnia 16 maja 2018r. sygn. VII SA/Wa 1832/17)

W dalszej części przepisu na podstawie art. 36 a ust. 6 wskazano, iż projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierzonego projektu. W przypadku stwierdzenia nieistotnych zmian nie wymaga się uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Dnia 21 lipca 2021r., do tutejszego organu architektoniczno-budowlanego wpłynął wniosek Infinity Zieleniec Ski & Spa Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą we Wrocławiu 52-407 Wrocław, ul. Kwiatkowskiego 4 o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę zatwierzonego decyzją Starosty Kłodzkiego Nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. w przedmiocie budowy zespołu apartamentów mieszkalnych wraz z infrastrukturą i usługami towarzyszącymi (lokale biurowe), wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, z wyłączeniem zjazdów, przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego i technicznego, w miejscowości Zieleniec, na działce nr 11/6, AM-2 obręb – Zieleniec, jednostka ewidencyjna – Duszniki Zdrój.

Do wniosku dołączono dokumenty zgodnie z art. 33 ust. 2., w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, 4 egzemplarze projektów oraz 3 decyzje o warunkach zabudowy potwierdzone za zgodność z oryginałem przez kancelarię notarialną.

Tutejszy organ po stwierdzeniu braków formalnych nie mógł skutecznie wszcząć postępowania, dlatego też wezwał inwestora w trybie art. 64 §2 KPA do ich uzupełnienia. Inwestor uzupełnił braki formalne w terminie ustalonym przez organ.

W ramach prowadzonego postępowania w oparciu o informację o obszarze oddziaływania będącą częścią projektu budowlanego tutęjszy organ ustalił obszar oddziaływania obiektu o którym mowa jest w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W myśl tego przepisu przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć: „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.”

Zatem analizując powyższe, konieczne jest ustalenie, czy konkretny przepis prawa wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu jakiejkolwiek innej nieruchomości w związku z realizacją inwestycji objętej pozwoleniem na budowę. Zaznaczyć należy, że tylko ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości związane z konkretnym przepisem prawa wprowadzającym takie ograniczenia dają prawo właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu takiej nieruchomości do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę. Ograniczenia które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych, nie dają podstaw do uznania danego podmiotu za stronę postępowania w sprawie, której przedmiotem jest udzielenie pozwolenia na budowę. Osoba taka może mieć interes faktyczny, a nie interes prawny. Nawet, sam fakt, że dany podmiot jest właścicielem, zarządcą lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja nie jest wystarczającą podstawą do uznania, że podmiotowi takiemu przysługuje status strony w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę.

Organ wyjaśnia, iż ustalenie stron postępowania administracyjnego odbywa się na podstawie art. 28 Kpa, z tym że w odniesieniu do spraw w zakresie pozwoleń na budowę ustawodawca wprowadza regulację szczególną wynikającą z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, stanowiącego *lex specialis* w stosunku do ogólnej regulacji kodeksowej. I tak, stronami tego postępowania są inwestor, oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Uwzględniając powyższe, pismem z dnia 20.10.2021r. organ architektoniczno budowlany zawiadomieniem o wszczęciu postępowania poinformował strony o toczącym się postępowaniu.

Na podstawie art. 35 ustawy Prawo budowlane organ przystąpił do sprawdzenia projektu budowlanego. Na wstępie należałoby wyjaśnić kwestię formy dołączonego do wniosku projektu. Ustawa z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. poz. 471, z późn.zm.) przewidziała nowe przepisy m. in w zakresie projektu budowlanego a mianowicie jego formy oraz ilości egzemplarzy dołączanych do wniosku. W ustawie wprowadzono przepisy przejściowe m. in. art. 26 ustawy zmieniającej, który umożliwiał w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji dołączenie do wniosku o pozwolenie na budowę projektu opracowanego na podstawie nowych przepisów, ale także tych dotychczasowych. Powyższy wybór ma konsekwencje co do przebiegu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, ale również zmiany tego pozwolenia. Inwestor w 2020r złożył projekty budowlane na podstawie przepisów z przed nowelizacji, dlatego też z brzmienia art. 27 i 28 ustawy nowelizującej wynika, że późniejsza zmiana pozwolenia na budowę wydanego wg przepisów dotychczasowych będzie się odbywać również według przepisów dotychczasowych w zakresie formy projektu. Wyjątek stanowi katalog istotnych odstępstw o którym mowa w art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym ocena istotności odstąpienia od projektu będzie kwalifikowana wg znowelizowanych przepisów.

W rozpatrywanej sprawie inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę dołączając 4 egz projektu w ramach przepisów Prawa budowlanego sprzed nowelizacji, stąd też do wniosku w sprawie

zmiany pozwolenia na budowę dołączył 4 egz. projektu zmian sporządzone wg przepisów z przed nowelizacji.

Organ przeanalizował zakres zmian wskazanych przez projektanta jako istotnych oraz stwierdził, iż odstąpienia mają charakter istotny i wymagają zmiany decyzji pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 35 ustawy prawo budowlane organ architektoniczno budowlany przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Zamierzenie objęte wnioskiem znajduje się na terenie miejscowości Zieleniec, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla pierwotnego zamierzenia pod nazwą Budowa apartamentów mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą została wydana decyzja nr 74/war-zab/2014 z dnia 18.04.2014r ustalająca warunki zabudowy. Decyzja ta została zmieniona decyzją nr 134/2020 z dnia 04.11.2020r w zakresie wskaźnika wielkości zabudowy z zapisu: „Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 38 % powierzchni przekształconej terenu działki” na zapis: „Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 45 %.

Dnia 11.12.2020r Burmistrz Miasta Duszniki Zdrój wydał kolejną decyzję nr 145/2020 zmieniającą w stosunku do decyzji z 2014r. w zakresie szerokości elewacji frontowej budynku z 90 m na 100 m z tolerancją do 10%.

Ostatnią decyzją zmieniającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jest decyzja nr 12/2021 z dnia 01.03.2021r. w zakresie zmiany nazwy oraz rodzaju inwestycji na funkcje usługową pod nazwą Budowa hotelu wraz z infrastrukturą techniczną i usługami towarzyszącymi. Decyzja ta zmienia także zapisy dotyczące miejsc postojowych w ten sposób aby w obrębie działki objętej wnioskiem i w garażu wbudowanym w budynek zapewnić 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy.

Tutejszy organ stwierdził zgodność zamierzenia inwestycyjnego z decyzjami nr 74/war-zab/2014 z dnia 18.04.2014r oraz nr 145/2020 z dnia 11.12.2020r w trakcie postępowania pierwotnego udzielającego pozwolenia na budowę decyzją Starosty Kłodzkiego nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r.

Przedmiotowa inwestycja w zakresie zmian istotnych jest zgodna zarówno z decyzją pierwotną o warunkach zabudowy nr 74/war-zab/2014 z dnia 18.04.2014r jak i z późniejszymi decyzjami zamiennymi. W związku ze zmianami istotnymi zgodnie z danymi z projektu budowanego, zwiększył się wskaźnik wielkości zabudowy i wynosi 44,77%. W tym zakresie zachodzi zgodność z decyzją zamienną nr 134/2020 z dnia 04.11.2020r. Także zmiana nazwy inwestycji i jej funkcji z mieszkalno usługowej na usługową tj. Hotel wraz z infrastrukturą techniczną i usługami towarzyszącymi jest zgodna z ostatnią decyzją zmieniającą warunki zabudowy nr 12/2021 z dnia 01.03.2021r. Organ sprawdził także wymaganą ilość miejsc postojowych dla przedmiotowej inwestycji. Wcześniej jednak wystąpił do Burmistrza Miasta Duszniki Zdrój w celu doprecyzowania zapisów z tej decyzji. Pismem z dnia 15.12.2021r. Burmistrz Miasta Duszniki Zdrój wyjaśnił zapisy decyzji w stosunku do miejsc postojowych. Należy przewidzieć 1 stanowisko postojowe na jeden pokój do wynajęcia gdzie przez pokój do wynajęcia należy rozumieć apartament hotelowy. W ramach wprowadzonych zmian zaprojektowano 339 apartamentów (pokoi ) hotelowych i w związku z tym 339 miejsc postojowych co jest zgodne z decyzją zmieniającą warunki zabudowy nr 12/2021 z dnia 01.03.2021r.

W ramach art. 35 ust. 1b ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę (decyzji zmieniającej) organ sprawdza zgodność z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie zaprojektowanych zmian. Dla całości inwestycji została wydana decyzja nr 101/2015 z dnia 06.07.2015r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Decyzja została zmieniona decyzją nr 73/2016 z dnia 18.05.2016r w zakresie

zmiany sposobu ogrzewania obiektu z gazowego na elektryczne z wykorzystaniem układu powietrznych pomp ciepła. Obie decyzje zostały przeniesione decyzją nr 3/2018 z dnia 03.01.2018r na rzecz A&B Sp. z o.o. CGA Sp. k. która jest tożsama ze spółką występującą z wnioskiem tj. Infinity Zieleniec Ski & Spa Spółka z o.o. sp. k. W związku z tym nie zachodziła konieczność przenoszenia tych decyzji na rzecz wnioskodawcy. Analizując zgodność zakresu zmian w przedłożonym projekcie z decyzjami o uwarunkowaniach środowiskowych należy wziąć pod uwagę art. 72 ust. 2 pkt 1a, który wskazuje, iż wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się w przypadku zmiany:

decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 19, polegających na zmianie zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego dotyczącej:

a) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, oraz charakterystycznych parametrów drogi w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,

- które nie spowodują zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

Co prawda powierzchnia zabudowy obiektu w ramach projektu zmian w wyniku rozbudowy kondygnacji – 6 i -7 zwiększy się z 4777,8 m<sup>2</sup> na 5636,03 m<sup>2</sup> jednakże nie spowoduje to zmiany uwarunkowań określonych w decyzji środowiskowej, gdyż tam założono powierzchnię zabudowy obiektu kubaturowego na około 5700 m<sup>2</sup>. Także żadne inne parametry inwestycji nie naruszają ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 101/2015 z dnia 06.07.2015r. oraz nr 73/2016 z dnia 18.05.2016r.

Tutejszy organ przeanalizował także czy zaprojektowana zmiana funkcji jest zgodna z wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach. Na wstępie należałoby wziąć pod uwagę fakt w oparciu o jakie podstawy prawne została wydana decyzja środowiskowa, ponieważ tylko inwestycja która zalicza się do inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania i wydania decyzji środowiskowej. Decyzja z dnia 06.07.2015r nr 101/2015 o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana na podstawie kwalifikacji przedsięwzięcia do inwestycji z § 3 ust. 1 pkt. 50 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. Nr 213, poz. 1397) Podstawy prawne wskazują na ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542 i 2109), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,. Oznacza to, iż organ przeprowadzający analizę w ramach postępowania oddziaływania na środowisko od początku traktował inwestycję jako hotel, co również wskazał w charakterystyce przedsięwzięcia: „przedmiotowa inwestycja obejmować będzie budowę obiektu kubaturowego (...) w którym zlokalizowane zostaną apartamenty mieszkalne, hotel, część gastronomiczna, w tym kawiarnia, bary i restauracja, sala konferencyjna, biura, hala sportowa, basen, pomieszczenia rekreacyjne SPA, sklepy sportowe, punkt informacji turystycznej, toalety ogólne, zaplecze techniczne oraz parkingi. Zaprojektowane wcześniej apartamenty mieszkalne zgodnie z wyjaśnieniami inwestora spełniały taką samą funkcję jak obecnie apartamenty hotelowe czyli do czasowego przebywania. Ponieważ brak jest definicji prawnej apartamentów mieszkalnych, organ zgodził się z wyjaśnieniami wnioskodawcy, który najlepiej wie jakiego rodzaju inwestycję ma zamiar planować.

Zdaniem organu zmiana funkcji obiektu w ramach projektu zamiennego nie wprowadza zmian w zakresie parametrów inwestycji analizowanej w ramach postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko, ponieważ ocena oddziaływania była przeprowadzona właśnie dla obiektów wypoczynkowych w tym hoteli. Dlatego też nie żądano zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedłożonego projektu zamiennego.

Zgodnie z art. 35 ustawy Prawo budowlane organ sprawdził także zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10, a także posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Na koniec w ramach rozpatrywania sprawy organ porównał zakres wprowadzonych zmian w stosunku do projektu pierwotnego zatwierdzonego decyzją Starosty Kłodzkiego nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. Ponieważ dokumentacja z pierwotnego pozwolenia została zabezpieczona przez Prokuraturę Okręgową w Świdnicy w ramach prowadzonego śledztwa, organ zgodnie z wielokrotnymi pouczeniami wyrażonymi w pismach Pani Prokurator Anny Maselko, wypożyczył egzemplarz projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Starosty Kłodzkiego nr 67/VI/B/2020 z dnia 31.12.2021r. od inwestora w celu wyjaśnienia stanu faktycznego i zgromadzenia materiału dowodowego w prowadzonej sprawie.

Organ stwierdził braki w dokumentacji dostarczonej przez inwestora, dlatego też nałożył postanowieniem obowiązek ich uzupełnienia. Inwestor uzupełnił postanowienie w terminie nałożonym przez organ poprzez dołączenie decyzji nr 2/2022 z dnia 19.01.2022r. przenoszącej wszystkie obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy na rzecz wnioskodawcy.

Tutejszy organ działając w ramach przepisów prawa oraz mając na uwadze zalecenia Prokurator Anny Maselko podejmował wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli w tym wnioskodawcy.

Przedłożona dokumentacja spełniała wszystkie wymagania art. 35 ust. 1 Prawo budowlane, tym samym zostały dopełnione warunki określone w art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 oraz 35 ust. 1 – Prawo budowlane, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji a organ architektoniczno-budowlany nie mógł odmówić wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę, oraz w świetle obowiązujących przepisów orzeczono jak w sentencji.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Kłodzkiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia.**

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Uiszczono opłatę skarbową na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r.

z up. STAROSTY

Tomasz Czerwiński  
DYREKTOR  
Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



(pieczęć okrągła)

Otrzymują strony postępowania:

1. Infinity Zieleniec Ski & Spa Spółka z o.o. sp. k – pełnomocnik P. Józef Kamiński
2. Gmina Miejska Duszniki Zdrój
3. P. Wojtera Marek
4. P. Wojtera Ewa
5. P. Jakubowski Przemysław
6. P. Jakubowski Rafał
7. P. Szubska Krystyna
8. P. Kol Barbara
9. P. Dziąsko Józef
10. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei
11. Winterpol Sp. z o.o.
12. ZPAiB-aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kłodzku

Sporządziła: Małgorzata Mrówka-Knot tel. 74 865 75 42

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (Dz. U. z 2018r., poz.2081 z późniejszymi zmianami).4) – nie dotyczy

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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 5). nie dotyczy



**INFORMACJE O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH  
W ZAKRESIE DZIAŁALNOŚCI WYDZIAŁU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

Na podstawie art. 84aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustala się klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego, Architektury i Budownictwa w Starostwie Powiatowym w Kłodzku

**Kto jest administratorem danych osobowych?**

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Starostwie Powiatowym w Kłodzku, jest Starosta Kłodzki – Maciej Awiżeń, mający siedzibę w Starostwie Powiatowym w Kłodzku, ul. Okrzei 1, 57-300 Kłodzko.

**Dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych**

Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez:  
1) adres e-mail: [oj.szkuutnik@powiat.klodzko.pl](mailto:oj.szkuutnik@powiat.klodzko.pl) 2) adres pocztowy: Inspektor Ochrony Danych, ul. Okrzei 1, 57-300 Kłodzko 3) tel. 74 865 75 47

Z inspektorem ochrony danych można kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych.

**Cele przetwarzania i podstawa prawna**

Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji wybranych usług świadczonych przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku na podstawie przepisów prawa. Przetwarzanie danych odbywa się wyłącznie w zakresie niezbędnym dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa w tym w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie uprawnień i obowiązków ustawowych starostwa.

**Odbiorcy danych osobowych**

Na podstawie przepisów prawa projekty budowlane przekazywane są również Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego.

**Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego**

Osobom, których dane osobowe są przetwarzane w Starostwie Powiatowym w Kłodzku przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych tj.

Biuro Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa telefon: 22 860 70 86

**Prawa podmiotów danych**

Wszystkim osobom, których dane osobowe są przetwarzane w Starostwie Powiatowym w Kłodzku przysługuje prawo dostępu do swoich danych oraz prawo żądania ich sprostowania.

**Okres przechowywania danych**

Dane będą przechowywane przez okres niezbędny dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa w zakresie uprawnień i obowiązków ustawowych organów starostwa, w tym również zgodnie z przepisami w zakresie dot. archiwizacji dokumentacji.

**Informacja o dowolności lub obowiązku podania danych**

Podanie danych osobowych jest obowiązkowe i niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa w zakresie uprawnień i obowiązków ustawowych starostwa.

