

Mrągowo, dnia 02 stycznia 2026 roku

Znak sprawy:
AB.6740.5.85.2025

DECYZJA NR 1/2026/Mki

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) -po rozpoznaniu wniosku Pana [REDAKTOWANO], właściciela firmy [REDAKTOWANO] **BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie**, w sprawie zmiany pozwolenia na budowę,

z m i e n i a m

decyzję własną Nr 108/2021/Mki z dnia 30 marca 2021 roku o pozwoleniu na budowę, uprawniającą Pana [REDAKTOWANO] właściciela firmy [REDAKTOWANO] **BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie**, do budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej w podziale na etapy:

Etap I - budynek mieszkalno - usługowy "B" z garażami podziemnymi, dwa zbiorniki retencyjno - rozsączające z przyłączami kanalizacji deszczowej, przyłącza: kanalizacji sanitarnej, wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne i zewnętrzne miejsca parkingowe, ciągi komunikacyjne, kładki, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej na działkach nr ewid. 546/4, 546/6, 546/10, 546/11, 546/12, 546/13 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach,

Etap II - budynek mieszkalny "C" z garażami podziemnymi, przyłącza: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne, ciągi komunikacyjne, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 546/6, 546/13, 546/14, 546/15 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach,

Etap III - budynek mieszkalny "D" z garażami podziemnymi, przyłącza: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne i zewnętrzne miejsca parkingowe, ciągi komunikacyjne, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 546/6, 546/22, 546/23, 546/24, 546/25 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach.

* autor projektu zamiennego: mgr inż. arch. Grzegorz Dżus uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej Nr 1/96/OI (WM-0032)

UZASADNIENIE

W ramach uprawnienia wydanego decyzją Nr 108/2021/Mki z dnia 30 marca 2021 roku, inwestor uzyskał pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w podziale na etapy: Etap I - budynek mieszkalno - usługowy "B" z garażami podziemnymi, dwa zbiorniki retencyjno - rozsączające z przyłączami kanalizacji deszczowej, przyłącza: kanalizacji sanitarnej,

wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne i zewnętrzne miejsca parkingowe, ciągi komunikacyjne, kładki, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej na działkach nr ewid. 546/4, 546/6, 546/10, 546/11, 546/12, 546/13 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach, Etap II - budynek mieszkalny "C" z garażami podziemnymi, przyłącza: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne, ciągi komunikacyjne, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 546/6, 546/13, 546/14, 546/15 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach, Etap III - budynek mieszkalny "D" z garażami podziemnymi, przyłącza: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wodociągowe i elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne i zewnętrzne miejsca parkingowe, ciągi komunikacyjne, oświetlenie i kompleksowe zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 546/6, 546/22, 546/23, 546/24, 546/25 obręb 1, przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach.

W dniu 15 października 2025 roku Pan Grzegorz Dżus, działający w imieniu i na rzecz Pana [REDAKTOWANE] właściciela firmy [REDAKTOWANE] *BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie*, złożył w Starostwie Powiatowym w Mrągowie wniosek w formie elektronicznej, o wydanie decyzji zmieniającej opisane powyżej pozwolenie na budowę.

Wnioskowane zmiany obejmują zmianę sposobu użytkowania części garażu podziemnego budynku "D" na basen z zapleczem i rozbudowę o łączniki prowadzące do budynków "A" i "C", na działkach nr ewid. 581/1, 581/2, 581/3, 581/4 obręb 1 miasto Mikołajki. W toku prowadzonego postępowania ustalono, że Burmistrz Miasta Mikołajki kolejno - decyzją znak: PBI.6831.12.2021 z dnia 14.04.2021 r., decyzją znak: PBI.6831.13.2021 z dnia 14.04.2021 r., decyzją znak: PBI.6831.14.2021 z dnia 14.04.2021 r. oraz decyzją znak: PBI.6831.45.2021 z dnia 16.11.2021 roku zatwierdził podział nieruchomości, w wyniku których powstały działki o nr ewid. 581/1, 581/2, 581/3, 581/4.

Wnioskowane zmiany kwalifikowane są jako istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu i zgodnie z art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego wymagają zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego zamiennego i zmiany decyzji. Przy zmianie pozwolenia na budowę, wymagania i procedurę określoną w art. 35 ustawy Prawo budowlane stosuje się w zakresie odpowiednim do zmian w stosunku do projektu pierwotnego.

Ponieważ wniosek posiadał braki formalne pismem z dnia 27 października 2025 roku wezwano inwestora do uzupełnienia wskazanych nieprawidłowości. W dniu 30 października 2025 roku wniosek został uzupełniony.

W wyniku sprawdzenia załączonych do wniosku dokumentów stwierdzono nieprawidłowości. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 02 grudnia 2025 roku (*doręzonego e-PUAP 03 grudnia 2025 roku*) zobowiązano inwestora, w terminie 60 dni od dnia odebrania niniejszego postanowienia, do uzupełnienia dokumentacji projektowej. Dnia 19 grudnia 2025 roku przedłożono poprawione opracowanie projektowe.

Sprawdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie wynikającym z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego wykazało, że przyjęte nowe rozwiązania nie są sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych przy ulicach Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach (*Uchwała Nr XXI/119/2020 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 16 grudnia 2020 roku*), a projekt zamienny zawiera wymagane uzgodnienia, opinie, informacje i zaświadczenia oraz jest wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w Olsztynie, złożone za pośrednictwem Starosty Mrągowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

*Pobrano opłatę skarbową w wysokości 407,00 zł
(słownie złotych: czterysta siedem 00/100)
zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16.11.2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2025.1154)
przelewem z dnia 30.10.2025 r.
na konto Urzędu Miasta w Mrągowie*

Z up. Starosty
Karolina Kulesza
Naczelnik
Wydziału Architektoniczno-Budowlanego
*pismo zostało wydane w postaci elektronicznej
i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym*

Załączniki (do dec. archiwalnych i inwestora):

- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zamienny

Decyzję otrzymuje :

1. Inwestor: Pan [REDAKTOWANE] właściciel firmy [REDAKTOWANE] BUDEXTAN
Przedsiębiorstwo Budowlane, Marcinkowo 156, 11-700 Mrągowo
na ręce pełnomocnika: Pana Grzegorza Dżusa (e-PUAP)

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta Mikołajki
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mrągowie
+ 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego
3. a/a

Sprawę prowadzi:

Weber Krzysztof, tel. 897410168