

Mrągowo dn. 01-02-2021r.

MAZURIA APARTAMENTS Sp. z o.o.  
Plac Rynek Kościuszki 11  
15-001 Białystok

ZNAK SPRAWY:  
PBI.6724.1.12.2020

**Szanowny Pan  
Stanisław Bułajewski  
Burmistrz Mrągora**

W załączeniu przedkładam skorygowany wniosek dotyczący realizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 262/10; 153/8 przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz składam następujące wyjaśnienia:

- **Przedstawiona koncepcja wypełnia obowiązujące przepisy w zakresie nasłonecznienia mieszkań. Żaden z nich nie ma okien skierowanych wyłącznie na stronę północną, a dodatkowo w poziomie parteru zrezygnowano z jednego mieszkania właśnie ze względu na ograniczone nasłonecznienie**

Na dołączonych rysunkach pokazano stopień nasłonecznienia mieszkań w godzinach 7-17 w dniach 21 marca i 21 września

Przyjęte w koncepcji zasady kształtowania bryły budynku zostały oparte o maksymalne wykorzystanie elewacji południowej, która jednocześnie daje możliwość otwarcia mieszkań na jezioro Czos, które stanowi niewątpliwą atrakcyjność tego terenu. Przebiegająca obok ul. Giżycka jest lokalną drogą gminną i nie generuje hałasu innego niż codzienne życie miejskie. Oczywiście inaczej jest w miesiącach letnich, kiedy to całe Mrągowo tętni życiem, czego w żaden sposób nie można traktować jako uciążliwość.

Ilość miejsc postojowych 1/1 mieszkanie została przyjęta w oparciu o wskaźniki występujące na obszarze Mrągora. Dodatkowo należy skazać że tendencje w urbanistyce jasno wskazują że współczynnik miejsc postojowych w centrach miast nie powinien być wysoki, narzucając niejako inne formy komunikacji niż indywidualny samochód. Mieszkanie w centrum umożliwia korzystanie z usług miejskich bez konieczności przemieszczania się samochodem. Takie są również założenia zrównoważonego rozwoju miast. Mieszkania powinny być lokalizowane w miejscach, które są dobrze skomunikowane i posiadają swobodny dostęp do usług i rekreacji.

Budynek cztero kondygnacyjny jest budynkiem zaliczanym do zabudowy niskiej. Jest to idealny kompromis pomiędzy intensywną zabudową miejską rozlewającą się chaotyczną zabudową przedmieść. Intensywność zabudowy została policzona zgodnie z obowiązującą definicją czyli łącznie z kondygnacją podziemną i garażem. Intensywność zabudowy kojarzy się zazwyczaj z tym co widzimy nad terenem, bez brania pod uwagę tego co pod ziemią. Gdyby w istniejących budynkach policzyć intensywność zabudowy zgodnie z taką definicją, okazałoby się, że ten współczynnik jest dużo wyższy niż może się wydawać.

**Wszystkie zaprojektowane mieszkania posiadają nasłonecznienie zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi. Nasłonecznienie zostało pokazane na załączonym do koncepcji arkuszu nr 4. Pokazano nasłonecznienie między godziną 7.15 a 11.15.**

Mieszkania z oknami skierowanymi na wschód zostały dodatkowo wskazane strzałkami.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 60.

2 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć

zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.

2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.

- **Prawidłowa jest również odległość miejsca do gromadzenia odpadów od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Odległości zostały pokazane na załączniku nr 4.**

§ 23.( Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)

1. Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, powinna

wynosić co najmniej:

1) 10 m – od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) 3 m – od granicy działki budowlanej;

3) 10 m – od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40.

- **Odległość projektowanej zabudowy od stacji paliw jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Odległości pokazano na rysunku stanowiącego załączniku nr 4 do wniosku. Odległości te wynoszą odpowiednio od 22,13m. do 24.57m.**

➤

- **Przeciwpowozarowe zaopatrzenie w wodę w ilości 10l/s. Zaopatrzenie to będzie realizowane w ramach istniejącego wodociągu zgodnie z załączonymi warunkami**

Ponadto przy ponownym konsultowaniu wniosku proszę przyjąć, że na etapie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji następuje badanie planowanej inwestycji z ustawowymi standardami urbanistycznymi, których spełnienie wyraźnie wykazano we wniosku oraz załącznikach do niego. Uchwała ma określać urbanistyczne warunki lokalizacji inwestycji.

Natomiast przenoszenie zakresu projektowego właściwego dla etapu wniosku o pozwolenie na budowę, jest etapem przedwczesnym.

z wyrazami szacunku

Mrągowo, dnia 18-01-2021 r

ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI SP. Z O.O.  
os. Mazurskie 1A, 11-700 Mrągowo  
tel. 89 742 61 11, fax. 89 741 86 21  
Bank Millennium 87 1160 2202 0000 0000 6193 6648  
NIP 742 13 75 296, REGON 510426218  
Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy  
KRS 0000181669, Kapitał zakładowy 13.937.000,00zł

Firma  
**MASURIA APARTAMENTS Sp. z o.o.**  
**Plac Rynek Kościuszki 11**  
**15-001 Białystok**

Znak: ZWiK - .....266.....(21)

**WARUNKI PRZYŁĄCZENIA**  
**do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla nieruchomości położonej**  
**przy ul. Giżyckiej w Mrągowie**  
**(budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami)**

Na podstawie § 10 Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Mrągowo (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz.2396 z dnia 10 maja 2019 roku) oraz w związku z wnioskiem z dnia 14-01-2021 r Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. o.o. w Mrągowie informuje, że dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków dla nieruchomości położonej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie działki geodezyjne nr 262/10, 153/8 obręb 5 należy projektować według następujących zasad:

**I. TECHNICZNE WARUNKI PRZYŁĄCZENIA:**

1. Miejscem włączenia wody jest istniejący wodociąg przy ul. Giżyckiej PVC Ø 160 mm zlokalizowany na działce nr 5-153/8 (Załącznik graficzny).
2. Do budowy przyłącza wodociągowego zaleca się stosowanie rur PEHD SDR17 o średnicy odpowiednio oznakowanych taśmą ostrzegawczą - lokalizacyjną oraz zasuw klinowych z miękkim uszczelnieniem.
3. Ciśnienie w sieci wodociągowej w rejonie miejsca włączenia wynosi około 0.45 MPa.
4. ZWiK Sp. z o.o. w Mrągowie zapewnia wodę na cele przeciwpożarowe dla planowanej inwestycji w ilości maksymalnej 10 dm<sup>3</sup>/s.
5. W celu odprowadzenia ścieków należy wybudować odcinek przyłącza kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej od projektowanego budynku do istniejącej sieci.
6. Miejscem włączenia do kanalizacji sanitarnej jest istniejąca sieć o średnicy Ø 500 mm przy ul. Giżyckiej na działce nr 5-153/8 (Załącznik graficzny).
7. Do budowy przyłącza grawitacyjnego kanalizacji sanitarnej zaleca się stosowanie rur PVC SN8 o średnicy minimum Ø 160 mm (rdzeń lity).
8. W związku z kolizją planowanej zabudowy (wg załączonego planu do wniosku) z istniejącym kolektorem kanalizacji sanitarnej Ø 500 mm należy go przebudować poza obszar budowlany na min. 5 mb od ściany zewnętrznej budynku. Koszty związane z zaprojektowaniem i przebudową ponosi inwestor.

**II. PARAMETRY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z BUDOWĄ PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO ORAZ KANALIZACYJNEGO.**

1. Na przyłączy kanalizacyjnym należy zaprojektować studnię rewizyjną (inspekcyjną) na terenie posesji w odległości ok. 1m od linii regulacyjnej ulicy.
2. Kanalizowanie piwnic wymaga zainstalowania urządzeń przeciwzalewowych na instalacji wewnętrznej. Piony instalacji kanalizacyjnej powinny być wentylowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Wodomierze projektować na konsoli. Lokalizować je za pierwszą zewnętrzną ścianą w piwnicy lub na parterze budynku, w odległości maksymalnie 1,5m od zewnętrznej ściany budynku, w miejscu wydzielonym, suchym, łatwo dostępnym, zabezpieczonym przed zalaniem wodą, działaniem mrozu oraz możliwością uszkodzenia. Za zestawem wodomierzowym przewidzieć stosowne zabezpieczenie przed wtórnym zanieczyszczeniem wody w sieci, wynikające z normy PN-EN1717:2002.
4. Maksymalny dopuszczalny ładunek zanieczyszczeń w odprowadzanych ściekach nie powinien przekraczać parametrów określonych w Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. Nr 136 poz. 964 z dnia 28 lipca 2006r).
5. Parametry techniczne przy projektowaniu związane z budową przyłączy wod-kan, przebudową kolektora kanalizacyjnego powinny być zgodne z wytycznymi technicznymi do projektowania sieci, przyłączy oraz urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych ZWiK Sp. z o.o. w Mrągowie.

### III. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE.

1. W związku z potrzebą wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi na tym samym terenie sieciami uzbrojenia terenu, ZWiK informuje, że wskazane jest złożyć do Starosty Mrągowskiego wniosek o objęcie naradą koordynacyjną sytuowania projektowanych przyłączy. O sposobie, terminie i miejscu prowadzenia narady koordynacyjnej wnioskodawca zostanie zawiadomiony przez Starostę\*.
2. Budowa przyłączy wymaga sporządzenia dokumentacji projektowej składającej się planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
3. Dokumentacja projektowa przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych podlega uzgodnieniu w fazie projektu budowlanego, a dla obiektów bardziej złożonych i skomplikowanych (tj. sieci, pompowni, zbiorników) w fazie projektu wykonawczego.
4. Uzgodnienie projektu dotyczy:
  - 1) zgodności projektu z wydanymi warunkami technicznymi,
  - 2) zgodności projektu z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej,
  - 3) zgodności zawartych w nim rozwiązań projektowych z wymaganiami Spółki.
5. Termin ważności uzgodnień jest związany z ważnością uzgadnianej dokumentacji lub pozwolenia na budowę.
6. Jeden egzemplarz uzgodnionej dokumentacji pozostaje w Spółce;
7. Wybudowane przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne pozostanie własnością Odbiorcy. Przyłącza będące w posiadaniu Spółki będą utrzymywane przez ZWiK;
8. Przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nastąpi po spełnieniu niniejszych technicznych warunków przyłączenia;
9. Włączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nastąpi po odbiorze końcowym stwierdzającym sprawność techniczną wybudowanych przyłączy;
10. Warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków z przyłączonej nieruchomości określi umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Do zawarcia umowy niezbędny jest dokument stwierdzający własność nieruchomości. W przypadku współwłasności umowa może zostać zawarta z właścicielem lub współwłaścicielami posiadającymi łącznie powyżej 50% udziałów;
11. Warunki techniczne i uzgodnienia dokumentacji tracą ważność po upływie **dwóch lat** licząc od dnia ich wydania.
12. Informujemy, że warunki techniczne przyłączenia do sieci wod-kan ZWiK-6137(20) z dnia 04.11.2020 roku tracą swoją ważność.

**Niniejsze warunki przyłączenia są aktualne w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości istniejącego w chwili wydania warunków oraz istniejących w tej dacie technicznych możliwości przyłączenia.**

Do wiadomości:

- 1) Urząd Miejski w Mrągowie

DYREKTOR ZARZĄDU SPÓŁKI

*mgr inż. Andrzej Wołosz*