

**VIII. PLAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI WRAZ Z  
ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM.**

## **OPIs DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA**

działki oznaczonej nr geodezyjnym 2, obręb Aleksandrów Kujawski,  
miasto Aleksandrów Kujawski, powiat Aleksandrów Kujawski

### **1. Przedmiot inwestycji.**

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy istniejącego balkonu oraz sufitu nad salą widowiskową w Miejskim Centrum Kultury wraz z remontem budynku.

**Inwestor: Miejskie Centrum Kultury**

ul. Parkowa 3

87-700 Aleksandrów Kujawski

**Lokalizacja: obręb Aleksandrów Kujawski,**

miasto **Aleksandrów Kujawski**

działka nr 2

### **2. Podstawa opracowania.**

- a) Umowa z dnia 08.06.2017 r. nr GSO.025.50 2017 zawarta z Miejskim Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim,
- b) Decyzja o lokalizacji celu publicznego nr GR.6733.5.2017 wydana przez Burmistrza miasta Aleksandrów Kujawski z dnia 12.09.2017 r.
- c) Mapa sytuacyjno-wysokościowa działki w skali 1:500 sporządzona przez uprawnionego geodetę.

### **3. Przepisy prawne.**

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj. Dz. U. Nr 2016, poz. 290 z dnia 9 lutego 2016 roku z późniejszymi zmianami).

- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- 3) Rozporządzenie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tj. Dz. U. Nr 80, poz. 718 z późniejszymi zmianami).

#### **4. Istniejący stan zagospodarowania działki.**

Przedmiotowa działka nr 2 jest częściowo zabudowana i ma powierzchnię 0,6431 ha. Mieści się na niej budynek Miejskiego Centrum Kultury oraz od strony wschodniej wolnostojący garaż. Budynek garażowy usytuowany jest w taki sposób, że częściowo mieści się na działce nr 2, a w pozostałej części na sąsiedniej działce nr 3.

Działka posiada zjazd publiczny do ulicy Parkowej. Sąsiedztwo istniejących budynków stanowi zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 16.10.1984 r. pod numerem 161/A.

Budynek Miejskiego Centrum Kultury graniczy z:

- ❖ od południa – z drogą gminną ul. Pakowa,
- ❖ od strony północnej i wschodniej – z zespołem dworsko-parkowym wpisanym do rejestru zabytków,
- ❖ od zachodu – z alejką parkową wpisaną do rejestru zabytków.

Dodatkowo Miejskie Centrum Kultury zlokalizowane jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury miasta Aleksandrowa Kujawskiego.

Przedmiotowa działka nr 2 jest uzbrojona. Nieruchomość posiada następującą infrastrukturę techniczną:

- ❖ instalacja elektryczna – przyłącze energetyczne eAN z istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Parkowej,

- ❖ instalacja wody zimnej – przyłącze wodociągowe wA50 z sieci miejskiej z wodociągu w100 zlokalizowanym w ulicy Parkowej,
- ❖ kanalizacja sanitarna k200 – do przebiegającej w ulicy Parkowej kanalizacji miejskiej,
- ❖ przyłącze telekomunikacyjne – z linii telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicy Parkowej,
- ❖ instalacja centralnego ogrzewania – z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „PEC” w Aleksandrowie Kujawskim.

Przedmiotowa działka posiada dużą powierzchnię biologicznie czynną. Największą powierzchnię stanowią trawniki, ale występują także pojedyncze drzewa i krzewy.

Od strony południowej (frontowej budynku) znajduje się powierzchnia utwardzona z miejscami parkingowymi oraz podjazdem dla osób niepełnosprawnych. Od strony zachodniej znajduje się powierzchnia utwardzona, która służy do organizacji imprez plenerowych. Istniejące utwardzenie od strony wschodniej służy jako dojazd do części gospodarczej budynku Miejskiego Centrum Kultury i garażu. Dodatkowo budynek wykorzystuje miejsca parkingowe zlokalizowane w ulicy Parkowej.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych stanowi zamknięty kontener na utwardzonym placu od strony wschodniej.

## **5. Projektowane zagospodarowanie działki.**

Projektowane zagospodarowanie działki nr 2 mieszczącej się przy ulicy Parkowej 3 w Aleksandrowie Kujawskim, nie ulegnie znaczącej zmianie. Planuje się pozostawić stan istniejący zagospodarowania terenu i wprowadzić tylko podjazd dla osób niepełnosprawnych zlokalizowanych od strony zachodniej.

Podczas wizji lokalnej stwierdzono 1 miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej bezpośrednio przy istniejącym podjeździe od strony frontowej budynku.

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozostają na dotychczasowych warunkach.

Na podstawie wykonanych badań stwierdzono, iż na badanym terenie występują korzystne warunki gruntowo-wodne do zaprojektowania przedmiotowej przebudowy wraz z remontem. Projektowaną przebudowę balkonu zaliczono do I kategorii geotechnicznej.

## **6. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki.**

- Powierzchnia działki nr 2 wynosi: 6 431 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy budynków istniejących: 1 224,41 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita budynków istniejących: 1 683,10 m<sup>2</sup>
- Projektowana powierzchnia całkowita z podjazdem: 1 714,76 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia utwardzona: 987,70 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia czynna biologicznie: 3 728,54 m<sup>2</sup>

### **Bilans powierzchni działki:**

Powierzchnia działki 2 wynosi: 6 431 m<sup>2</sup>

❖ Zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Dane:

Powierzchnia działki: 6 431 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita projektowanej przebudowy budynku: 1 714,76 m<sup>2</sup>

Powierzchnia utwardzona: 987,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia przeznaczona pod teren biologicznie czynny:

$$6431 - 1714,76 - 987,70 = 3\,728,54 \text{ m}^2$$

Procent powierzchni biologicznie czynnej:

$$\frac{3728,54}{6431} = 0,58 = 58\%$$

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na projektowanej działce wynosi 50%.

- ❖ Zachowanie nieprzekraczalnego udziału powierzchni pod zabudowę kubaturową.

Dane:

Powierzchnia działki: 6431 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy istniejących budynków: 1 224,41 m<sup>2</sup>

Procent udziału powierzchni pod zabudowę kubaturową:

$$\frac{1224,41}{6431} = 0,19 = 19 \%$$

Udział powierzchni pod zabudowę kubaturową wynosi 19%.

## **7. Dane informujące czy działka lub teren są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie konserwatorskiej.**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku pismem z dnia 17 lipca 2017 roku (znak sprawy: WUOZ.DW.WZN.5151.1.49.2017.LS) stwierdził, że działka nr 2, na której mieści się Miejskie Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim należy do strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Aleksandrowa Kujawskiego, stanowiącej obszar zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem 161/A.

Koncepcja architektoniczna termomodernizacji i remontu budynku zostanie zaopiniowana przez Delegaturę Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku.

## **8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.**

Nie dotyczy działki 2, na której powstanie przedmiotowa inwestycja.

## **9. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego.**

Projektowana przebudowa oraz termomodernizacja z remontem istniejącego budynku Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na położony w bezpośrednim sąsiedztwie zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków, ani nie naruszy historycznej struktury przestrzennej miasta Aleksandrowa Kujawskiego. Nie naruszy się także stanu drzew, ani alejki parkowej od strony zachodniej budynku.

**Obszar szkodliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji mieści się w obrębie działki nr 2 w rejonie ul. Parkowej 3 w Aleksandrowie Kujawskim.**

Na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się oddziaływań, które mogłyby ingerować w środowisko naturalne.

Działka, na której jest projektowana przebudowa i remont Miejskiego Centrum Kultury jest zazieleniona. Prace budowlane w obrębie obiektu nie będą wymagały wycinki drzew itp. ingerencji w środowisko naturalne.

Teren projektowanej inwestycji nie będzie w żaden sposób negatywnie oddziaływał na użytkowników budynku Miejskiego Centrum Kultury, ani osoby zamieszkujące sąsiednie tereny.

## **10. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**

Projektowana przebudowa balkonu i sufitu podwieszanego oraz remont i termomodernizacja budynku Miejskiego Centrum Kultury nie jest procesem skomplikowanym. Trzeba jedynie zadbać o wszelkie środki ostrożności podczas rozbiórki istniejącej konstrukcji balkonu i sufitu, gdyż podczas

prowadzonych prac może wystąpić niebezpieczeństwo utraty zdrowia osób dokonujących rozbiórki.

### **UWAGA**

Wszystkie roboty budowlane winny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP i pod nadzorem osoby do tego uprawnionej, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

Brodnica, sierpień 2017 r.

Opracował :

.....