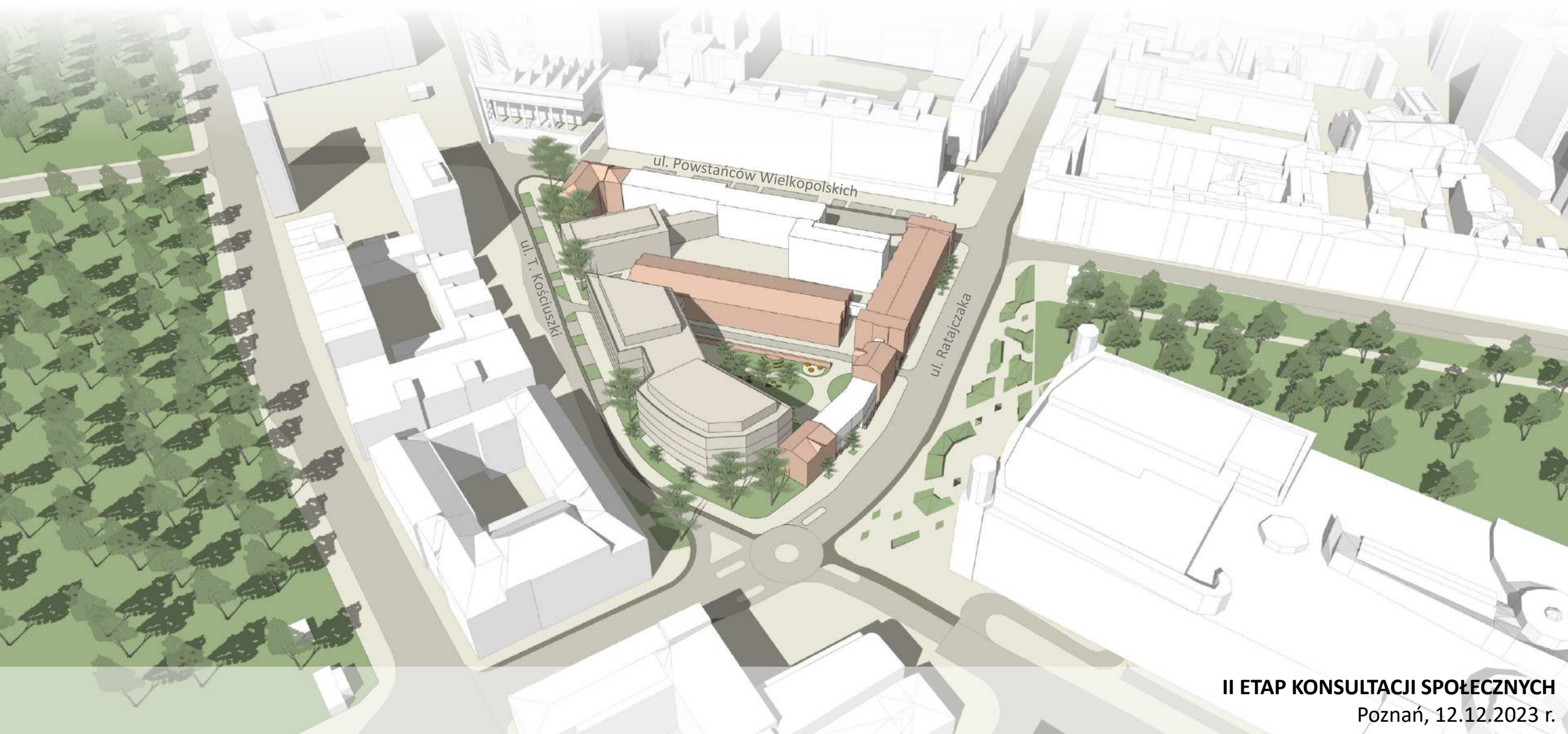
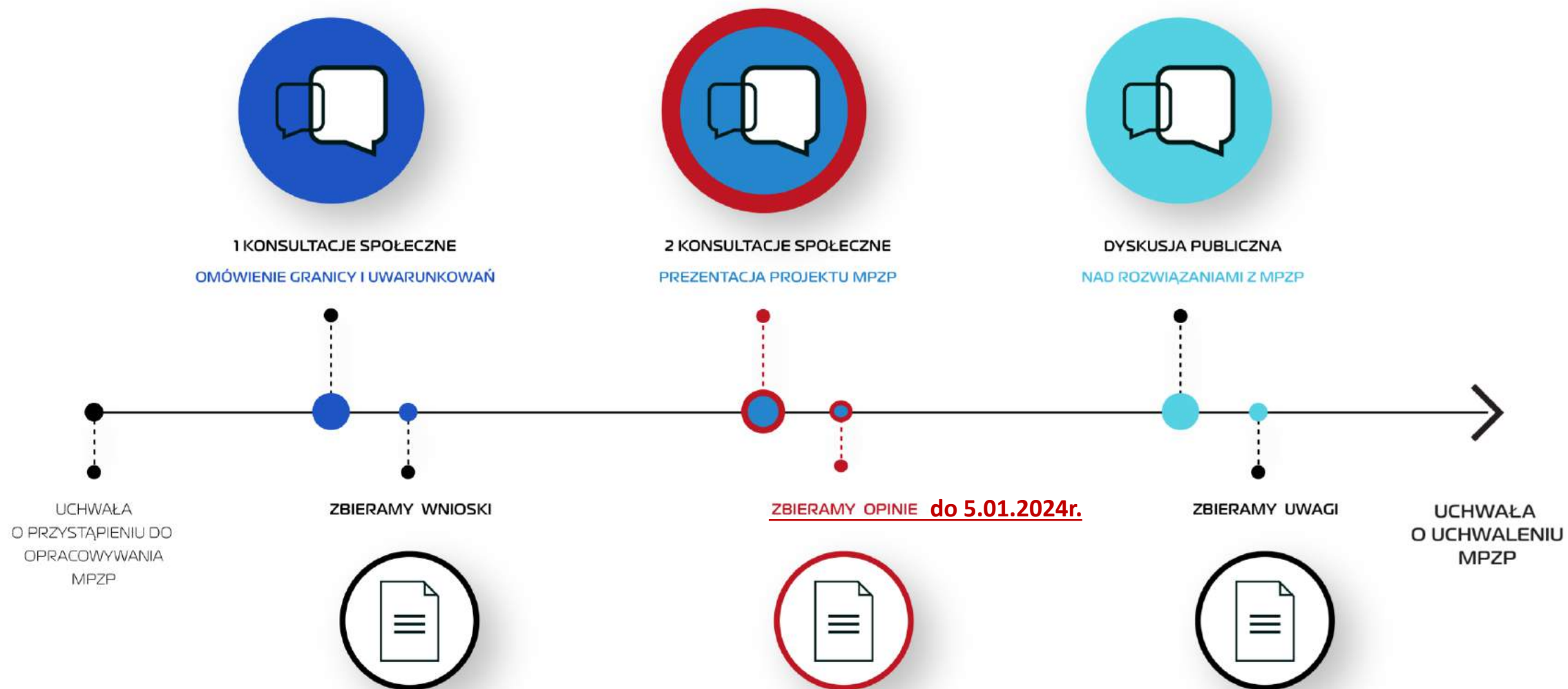


Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki ” w Poznaniu

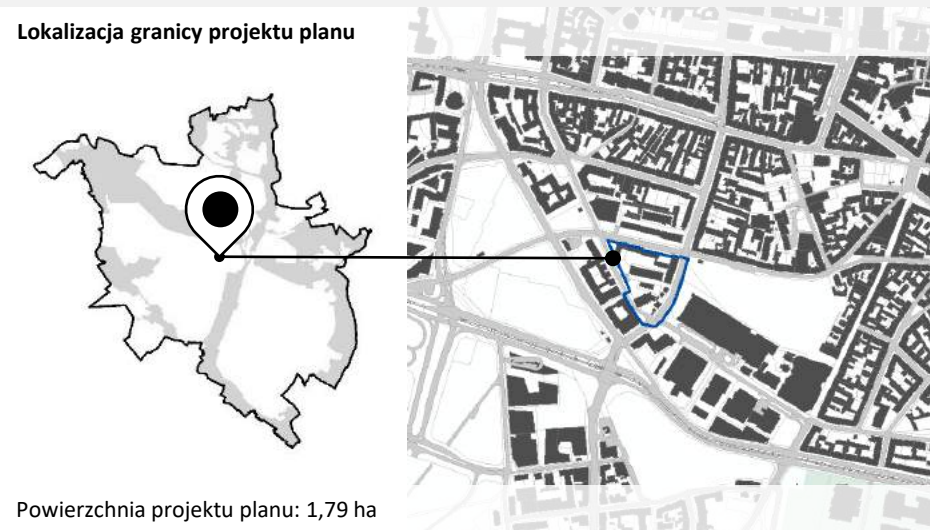




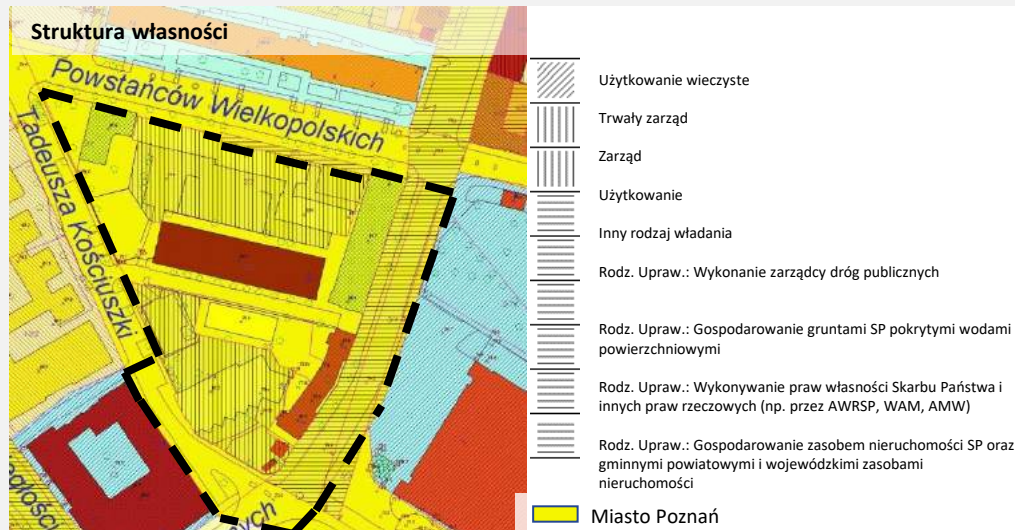
Lokalizacja | Struktura własności | Sytuacja planistyczna | Studium 2023

Uchwała o przystąpieniu NR XVI/249/VIII/2019 z 3 września 2019 r.

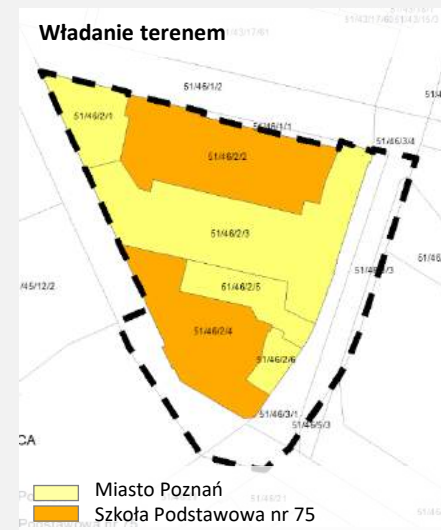
Lokalizacja granicy projektu planu



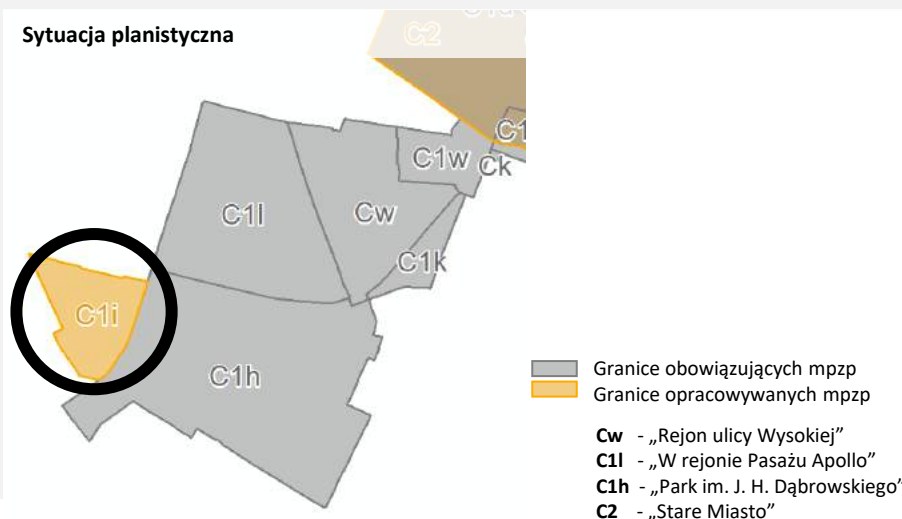
Powierzchnia projektu planu: 1,79 ha



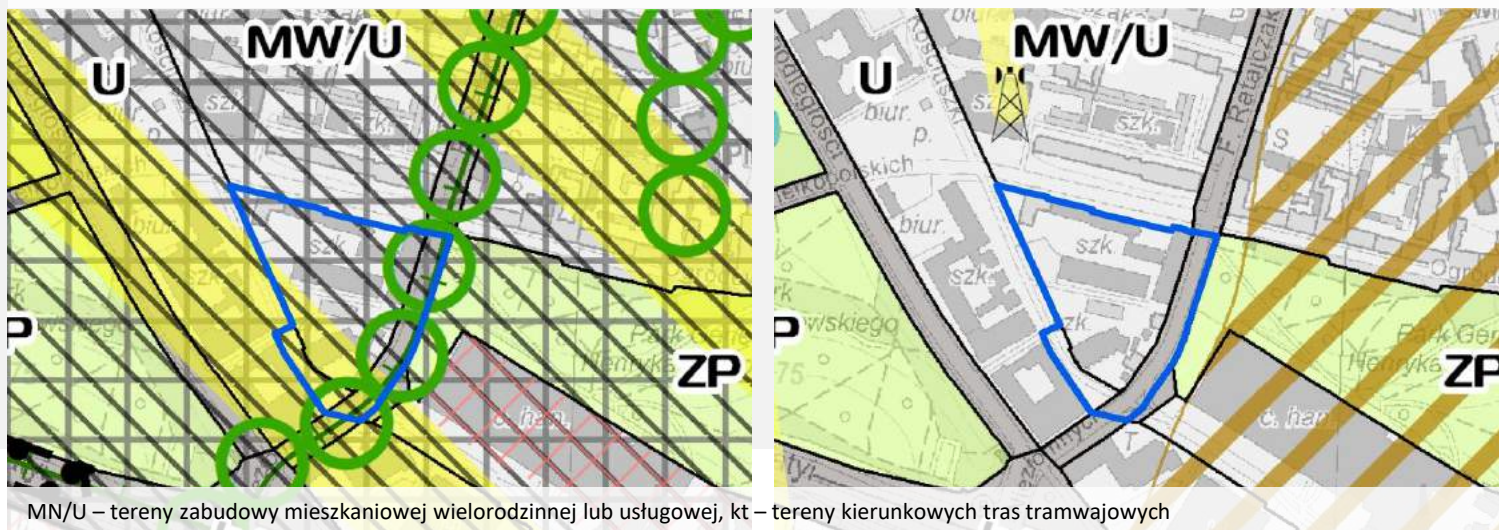
Władanie terenem

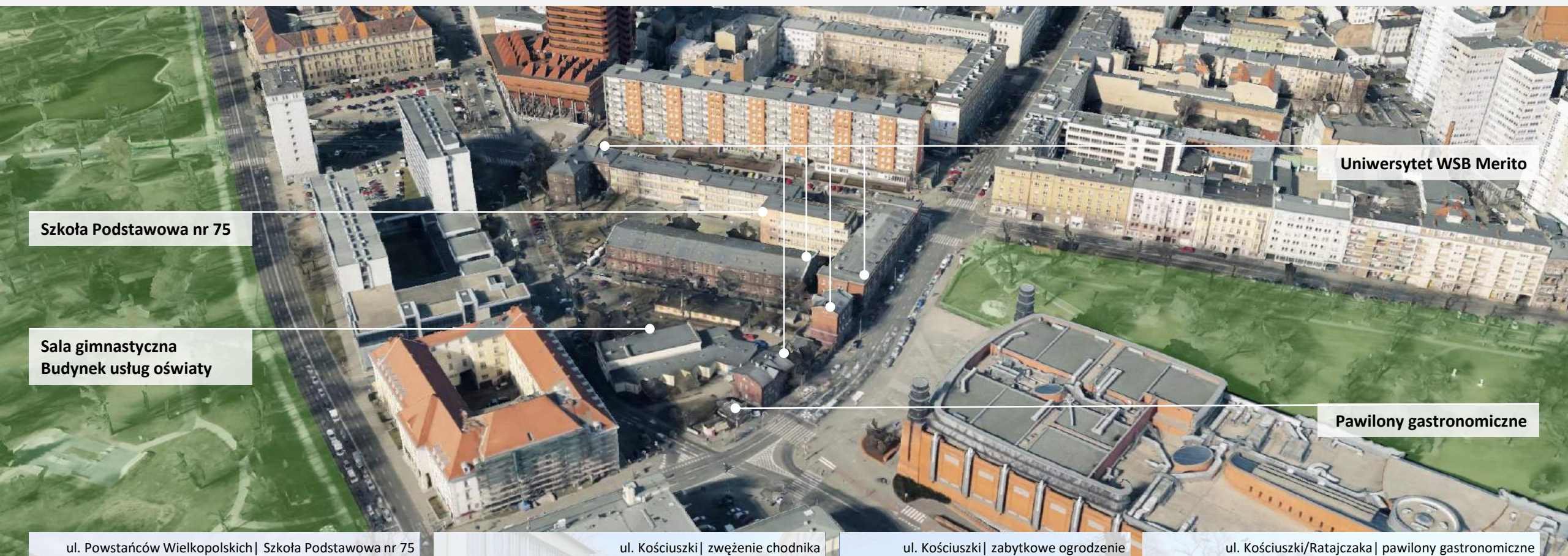


Sytuacja planistyczna



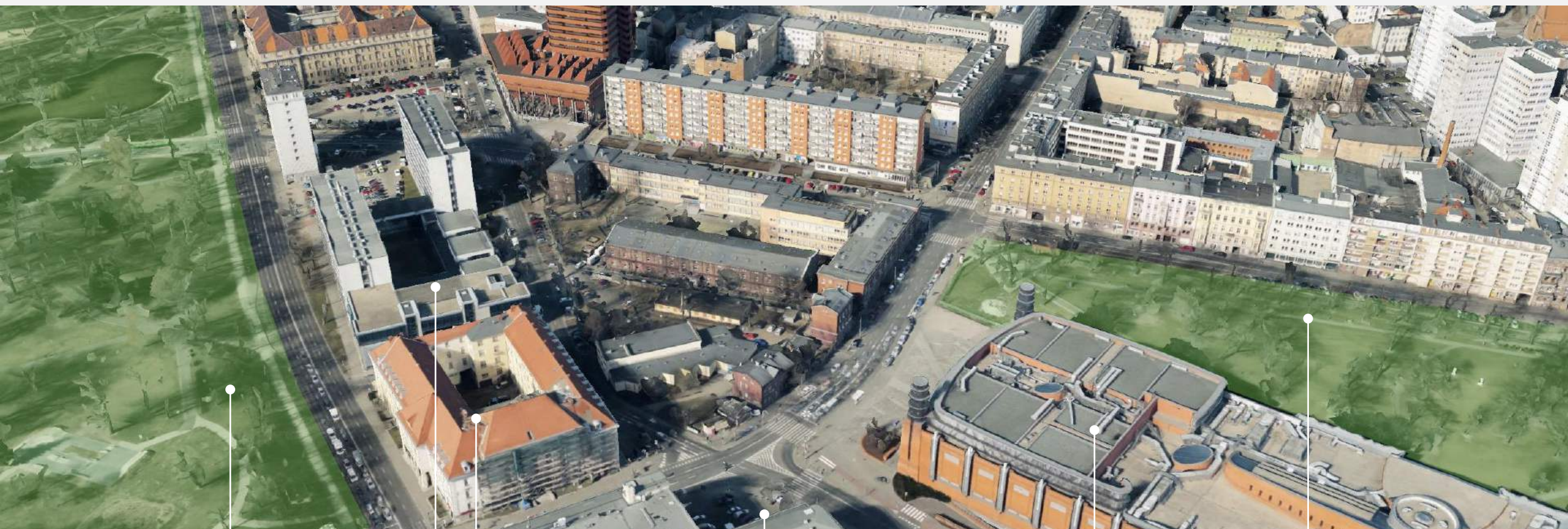
Studium Uwarunkowań i Kierunków w Zagospodarowaniu Przestrzennym z 2023 r. (zał. 2A i 2B)





Aktualne zagospodarowanie terenu

Bezpośrednie sąsiedztwo



Park Karola Marcinkowskiego



Biblioteka NOVUM UAM



Wielkopolska Izba Rzemieślnicza



Teatr Muzyczny



Stary Browar



Park im. J. H. Dąbrowskiego



Aktualne zagospodarowanie terenu

Analiza urbanistyczna



-  GRANICA PROJEKTU PLANU
-  BUDYNKI NISKIE – poniżej 12 M
-  BUDYNKI ŚREDNIOWYSOKIE – 13-25 M
-  BUDYNKI WYSOKIE I – 26-40 M
-  BUDYNKI WYSOKIE II – 41-55 M
-  BUDYNKI WYSOKOŚCIOWE – powyżej 55 M
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  CZYTELNE KRAWĘDZIE KWARTAŁÓW ZABUDOWY



Al. Niepodległości - decyzja WZ
(105m.)
źródło: www.epoznan.pl

ul. T. Kościuszki – Uniwersytet Ekonomiczny (80m.)

źródło: www.poznan.naszemiasto.pl



ul. T. Kościuszki – hotel Ibis (69m.)



ul. T. Kościuszki – Andersia Silver – w trakcie budowy (116m.)

źródło: www.wyborcza.pl, na podstawie Wechta Inwestycje

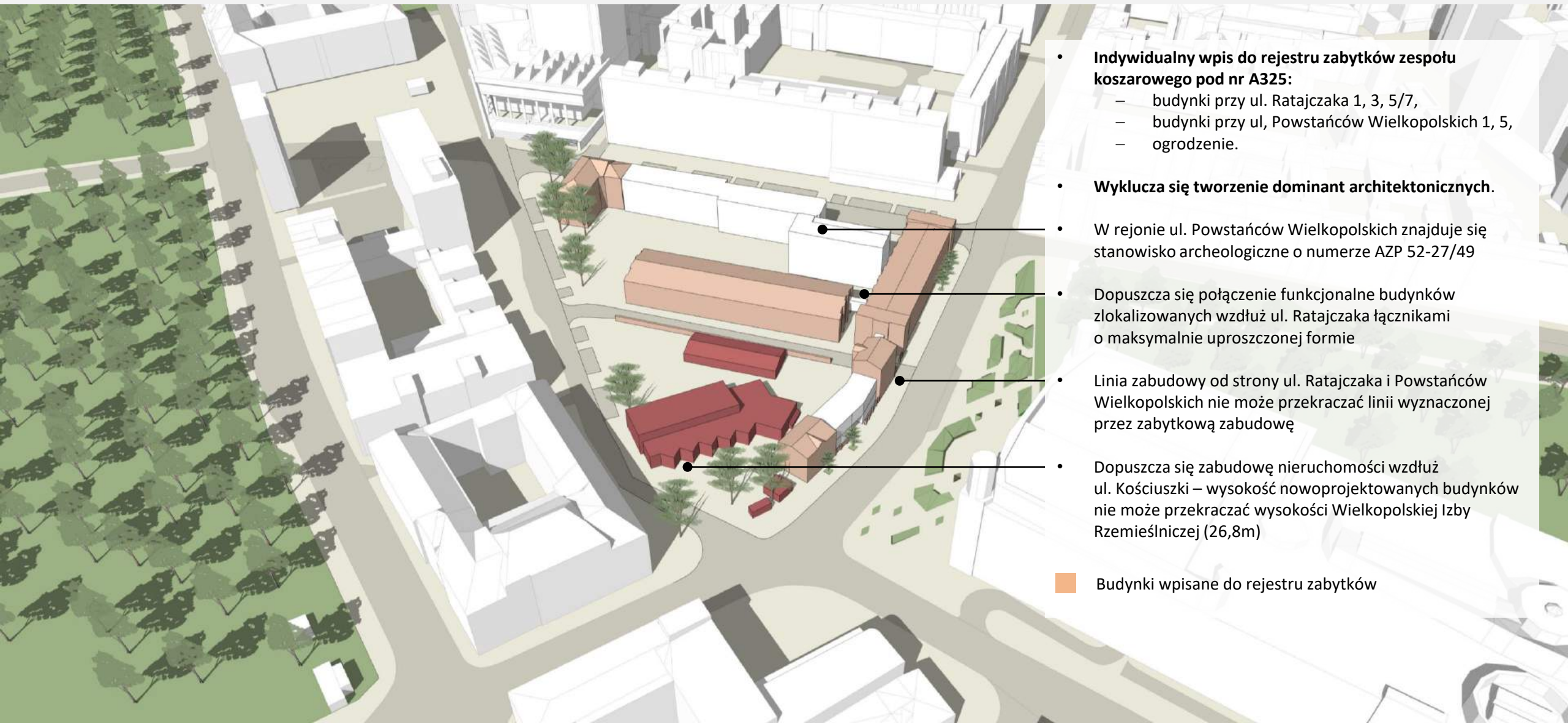


ul. T. Kościuszki – Andersia Tower (90m.)



Uwarunkowania konserwatorskie

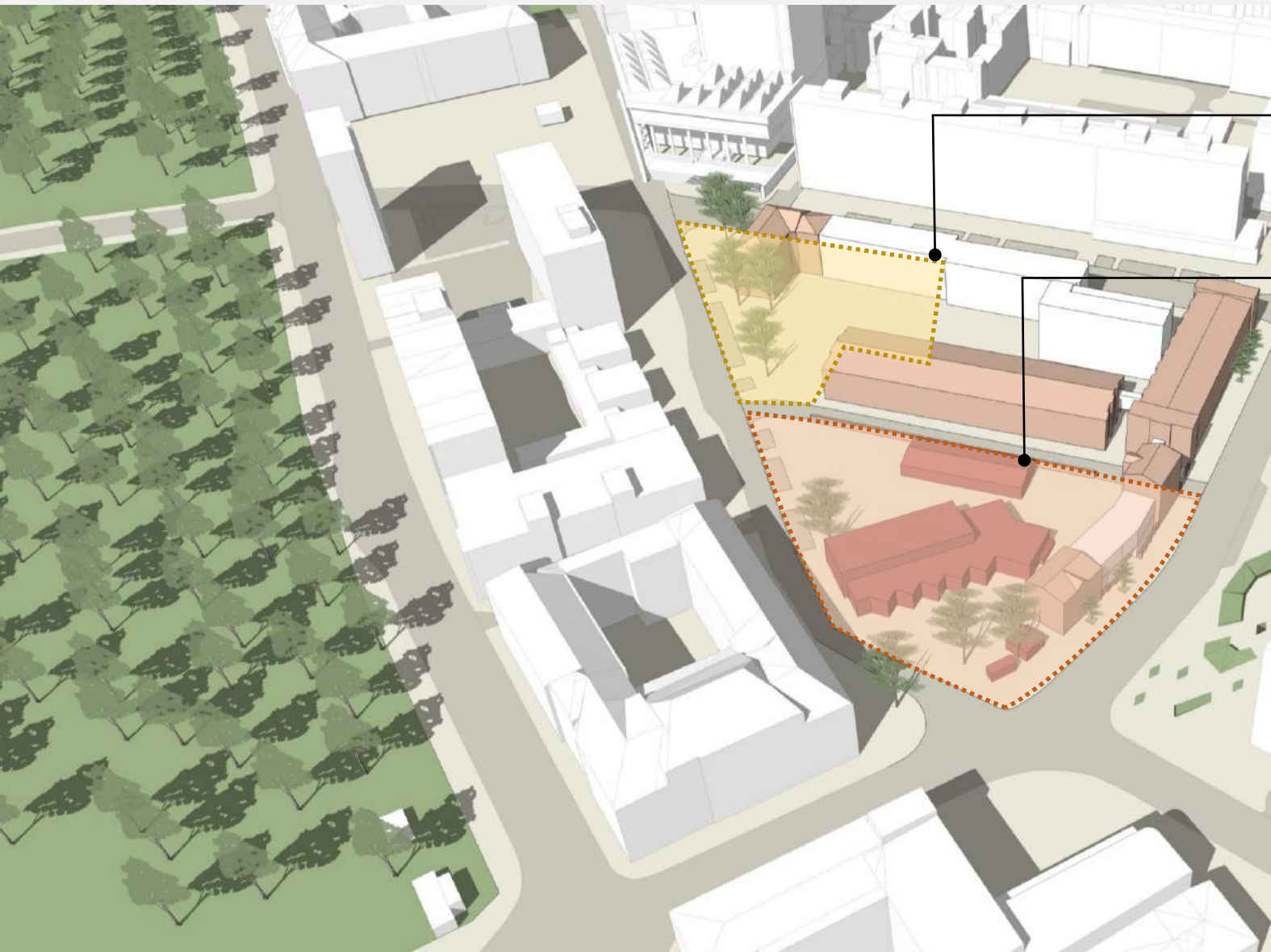
Obiekty wpisane do rejestru zabytków



- **Indywidualny wpis do rejestru zabytków zespołu koszarowego pod nr A325:**
 - budynki przy ul. Ratajczaka 1, 3, 5/7,
 - budynki przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1, 5,
 - ogrodzenie.
 - **Wyklucza się tworzenie dominant architektonicznych.**
 - W rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich znajduje się stanowisko archeologiczne o numerze AZP 52-27/49
 - Dopuszcza się połączenie funkcjonalne budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Ratajczaka łącznikami o maksymalnie uproszczonej formie
 - Linia zabudowy od strony ul. Ratajczaka i Powstańców Wielkopolskich nie może przekraczać linii wyznaczonej przez zabytkową zabudowę
 - Dopuszcza się zabudowę nieruchomości wzdłuż ul. Kościuszki – wysokość nowoprojektowanych budynków nie może przekraczać wysokości Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej (26,8m)
- Budynki wpisane do rejestru zabytków

Uwarunkowania projektowe

Wydane decyzje o warunkach zabudowy



Szkoła Podstawowa nr 75

Decyzja o warunkach zabudowy nr **411/2017** z dnia 30.06.2017 r. – budowa nowego skrzydła Szkoły Podstawowej nr 75

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu

Decyzja nr **487/2019** o warunkach zabudowy z dnia 31.07.2019 – budowa Kampusu Wyższej Szkoły Bankowej Merito

Budynek zrealizowany na podstawie decyzji WZ



Źródło: centrumprasowe.merito.pl

Koncepcja zagospodarowania terenu

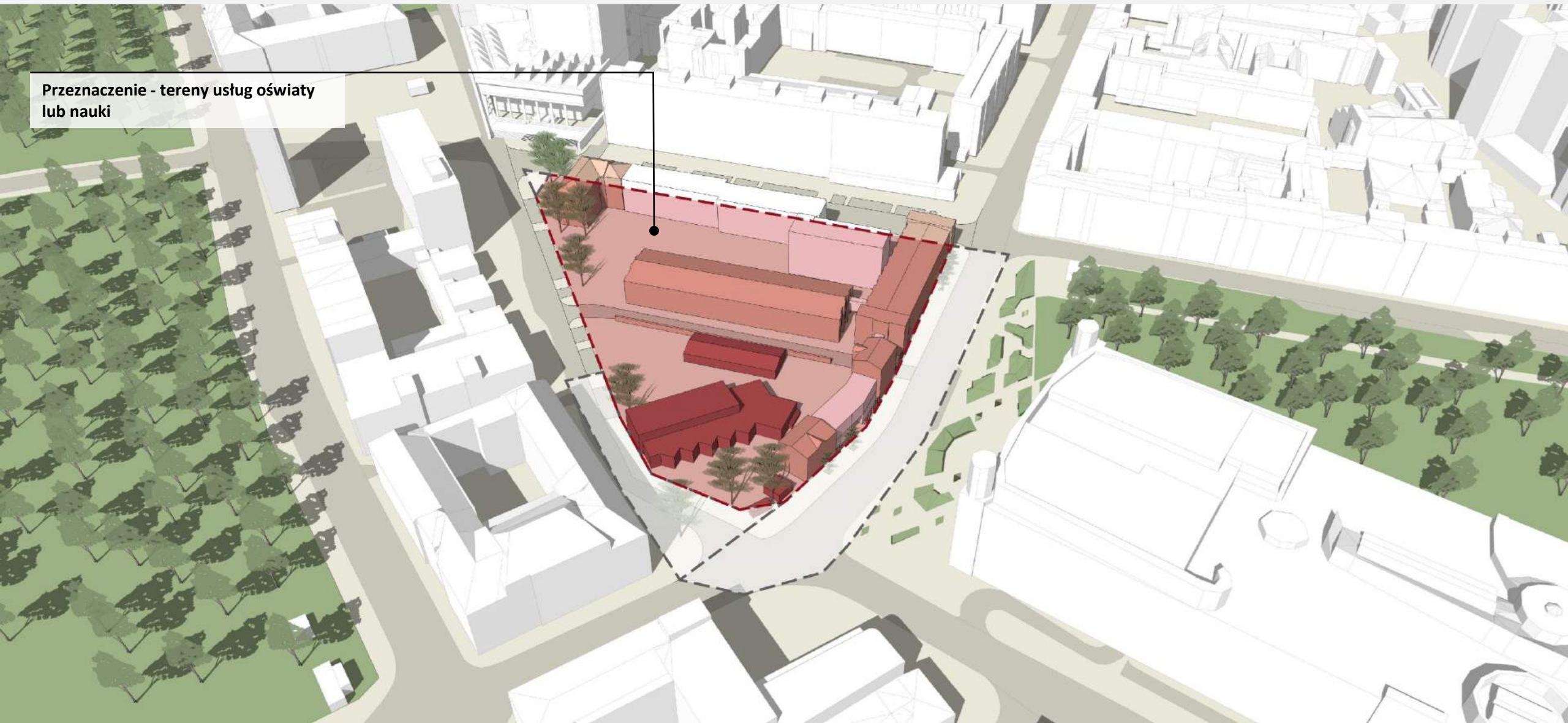
Główne założenia koncepcji



Koncepcja zagospodarowania terenu

Główne założenia koncepcji

Przeznaczenie - tereny usług oświaty
lub nauki

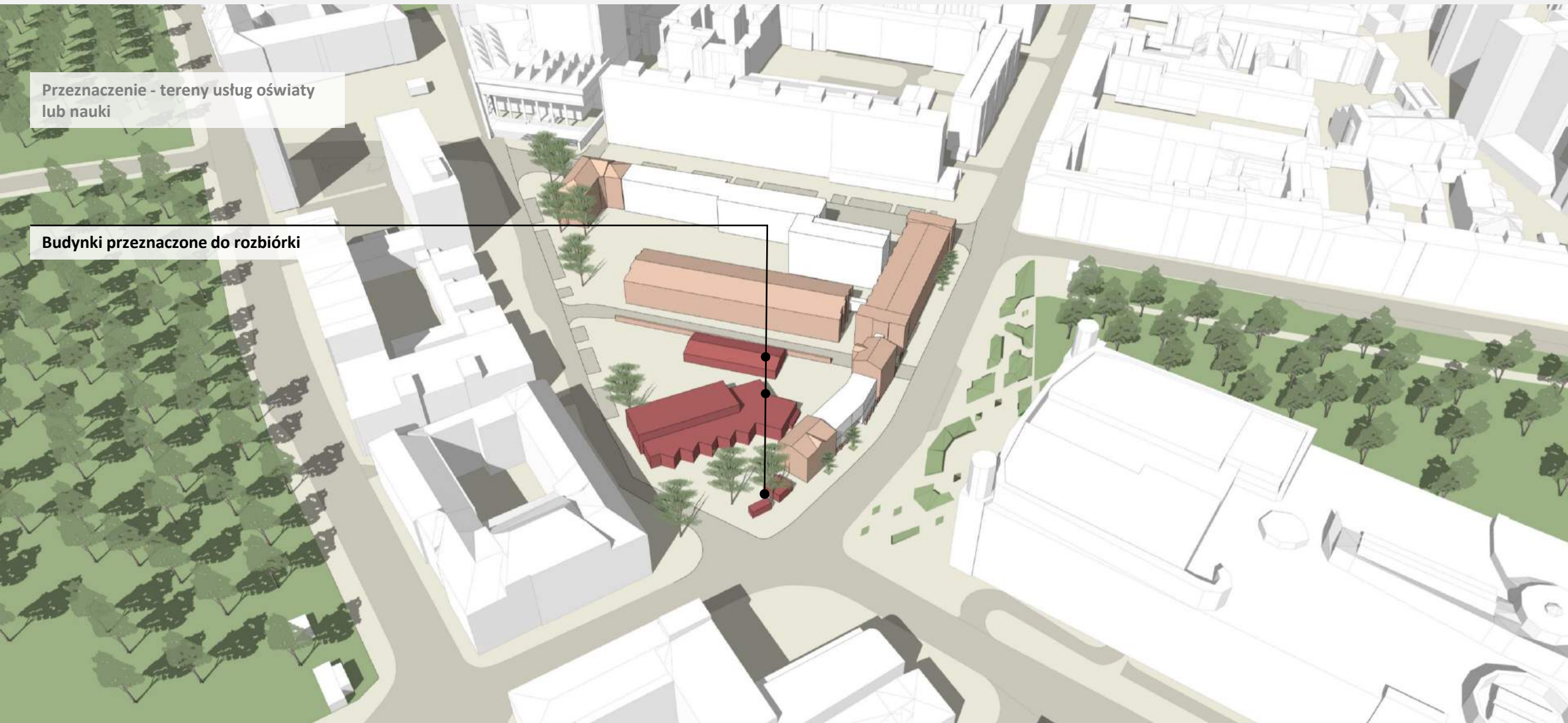


Koncepcja zagospodarowania terenu

Główne założenia koncepcji

Przeznaczenie - tereny usług oświaty
lub nauki

Budynki przeznaczone do rozbiórki



Koncepcja zagospodarowania terenu

Główne założenia koncepcji



Przeznaczenie - tereny usług oświaty
lub nauki

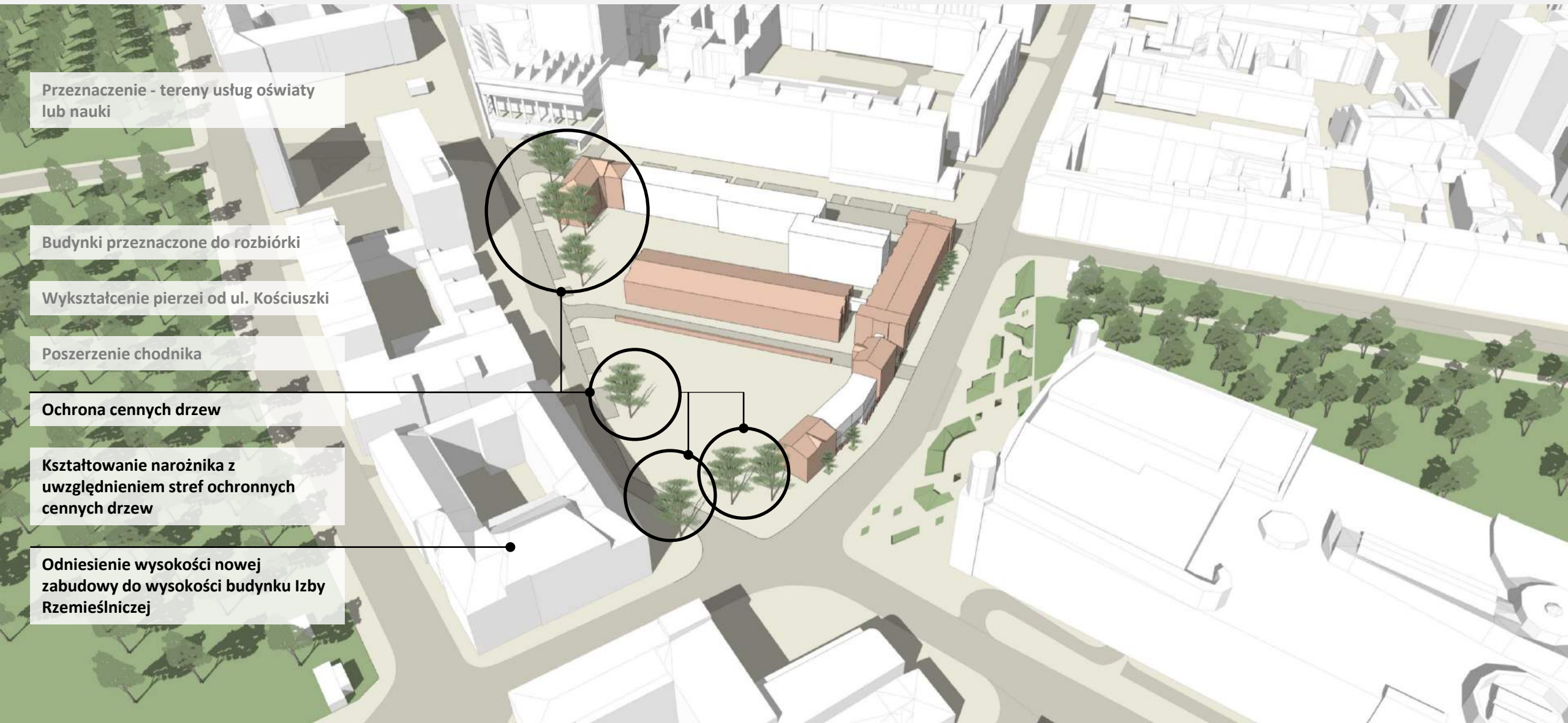
Budynki przeznaczone do rozbiórki

Wykształcenie pierzei od ul. Kościuszki

Poszerzenie chodnika

Koncepcja zagospodarowania terenu

Główne założenia koncepcji



Przeznaczenie - tereny usług oświaty
lub nauki

Budynki przeznaczone do rozbiórki

Wykształcenie pierzei od ul. Kościuszki

Poszerzenie chodnika

Ochrona cennych drzew

Kształtowanie narożnika z
uwzględnieniem stref ochronnych
cennych drzew

Odniesienie wysokości nowej
zabudowy do wysokości budynku Izby
Rzemieśniczej

Koncepcja zagospodarowania terenu

Główne założenia koncepcji



Przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej (usług oświaty lub nauki)

Budynki przeznaczone do rozbiórki

Poszerzenie chodnika

Wykształcenie pierzei od ul. Kościuszki

Ochrona cennych drzew

Kształtowanie narożnika z uwzględnieniem stref ochronnych cennych drzew

Odniesienie wysokości nowej zabudowy do wysokości budynku Izby Rzemieśniczej

Wytworzenie otwartej przestrzeni na nowopowstałym dziedzińcu ze strefą zieleni

Dopuszczenie lokalizacji łączników między budynkami w nawiązaniu do istniejących

Dopuszczenie realizacji przejść i przejazdów w zabytkowym ogrodzeniu

Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem płaskim

Parametry nowej zabudowy na terenie 4UO/UN: powierzchnia zabudowy – ok. 1750 m² / wysokość – 24 m / 6 kondygnacji nadziemnych / dach płaski / wycofana pierwsza i ostatnia kondygnacja / przejście bramowe



Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem mansardowym

Parametry nowej zabudowy na terenie 4UO/UN: powierzchnia zabudowy – ok. 1750 m² / wysokość – 24 m / 6 kondygnacji nadziemnych / dach mansardowy



Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem płaskim

Parametry nowej zabudowy na terenie 4UO/UN: wysokość – 24 m / powierzchnia zabudowy – ok. 1750 m² / 6 kondygnacji nadziemnych / dach płaski / wycofana pierwsza i ostatnia kondygnacja / przejście bramowe



Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem mansardowym

Parametry nowej zabudowy na terenie 4UO/UN: wysokość – 24 m / powierzchnia zabudowy – ok. 1750 m² / 6 kondygnacji nadziemnych / dach mansardowy



Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem płaskim



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Starego Browaru



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Izby Rzemieślniczej



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Biblioteki Novum UAM



Widok na dziedziniec od strony zabytkowej zabudowy

Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem mansardowym



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Starego Browaru



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Izby Rzemieślniczej



Widok od strony ul. Kościuszki, przy budynku Biblioteki Novum UAM



Widok na dziedziniec od strony zabytkowej zabudowy

Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem płaskim



Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki - Ratajcza



Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki



Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki - Ratajcza



Widok z lotu ptaka / ul. Ratajcza

Koncepcja zagospodarowania terenu

Model zabudowy terenu – wariant z dachem mansardowym



Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki - Ratajcza



Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki



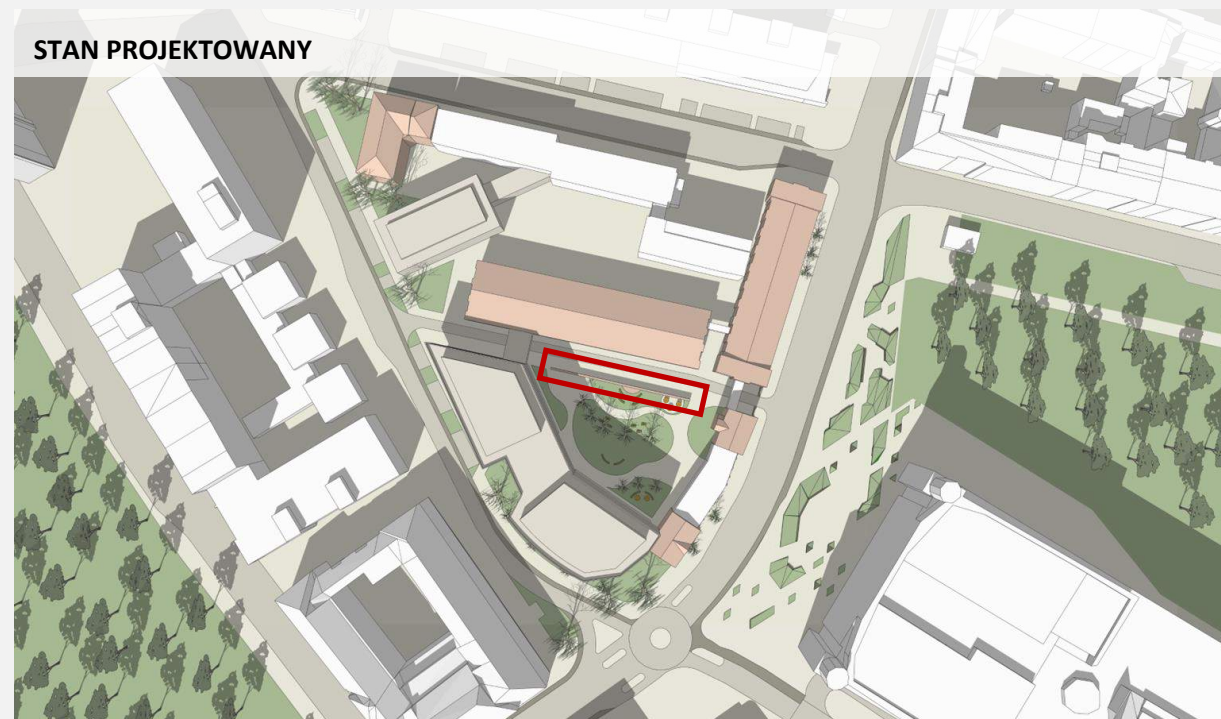
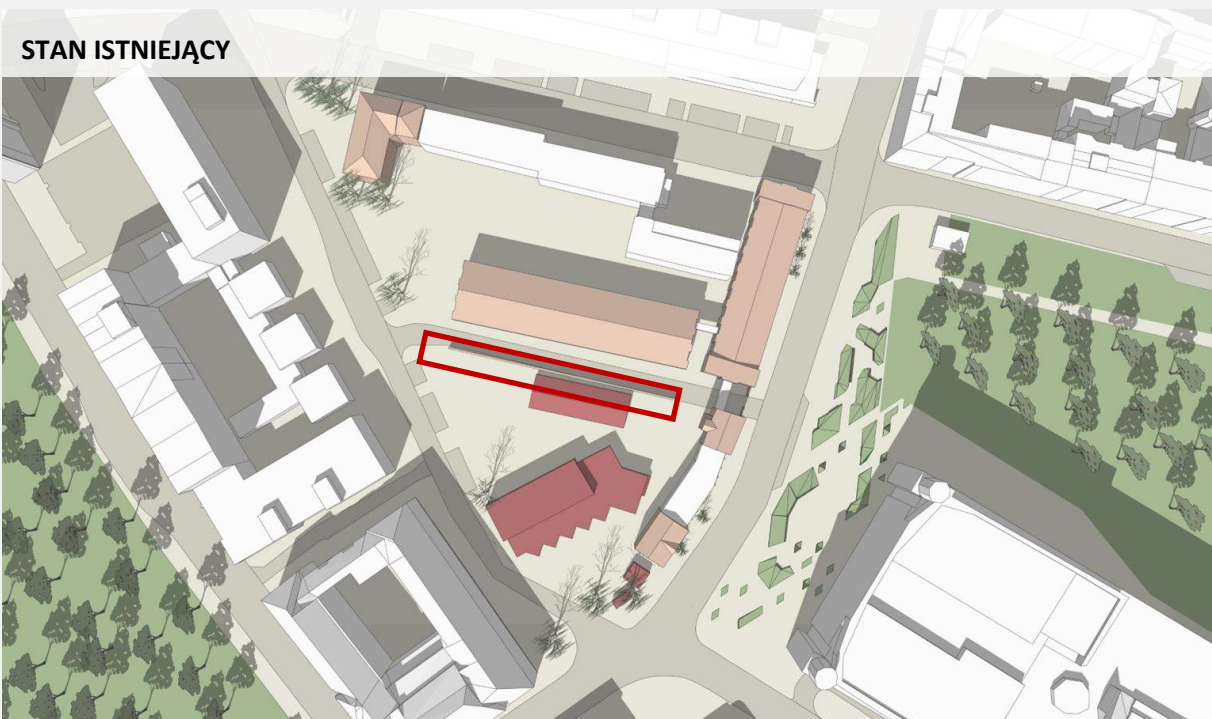
Widok z lotu ptaka / ul. Kościuszki - Ratajcza



Widok z lotu ptaka / ul. Ratajcza

Koncepcja zagospodarowania terenu

Mur wpisany do rejestru zabytków – dopuszczenie realizacji przejść i przejazdów



Mur od ul. Kościuszki



Mur od ul. Kościuszki



Mur na terenie WSB



Mur na terenie WSB

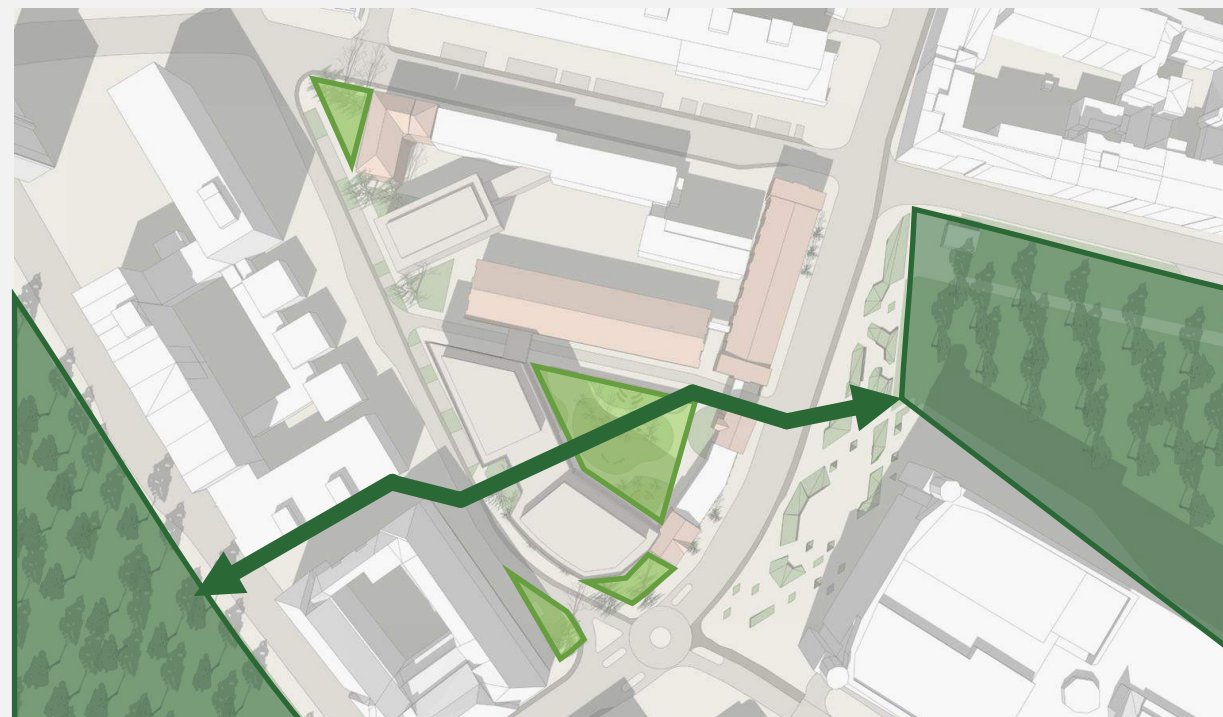


Koncepcja zagospodarowania terenu

Uzupełnienie miejskiego systemu zieleni



STAN AKTUALNY



STAN PROJEKTOWANY

Ogólnodostępny zielony dziedziniec Kampusu WSB Merito jako uzupełnienie miejskiego systemu zieleni pomiędzy Parkiem K. Marcinkowskiego a Parkiem J.H. Dąbrowskiego

 STREFY ZIELENi WSKAZANE NA RYSUNKU PLANU

Inspiracje

Ogólnodostępna strefa zieleni na dziedzińcu Kampusu WSB Meritum



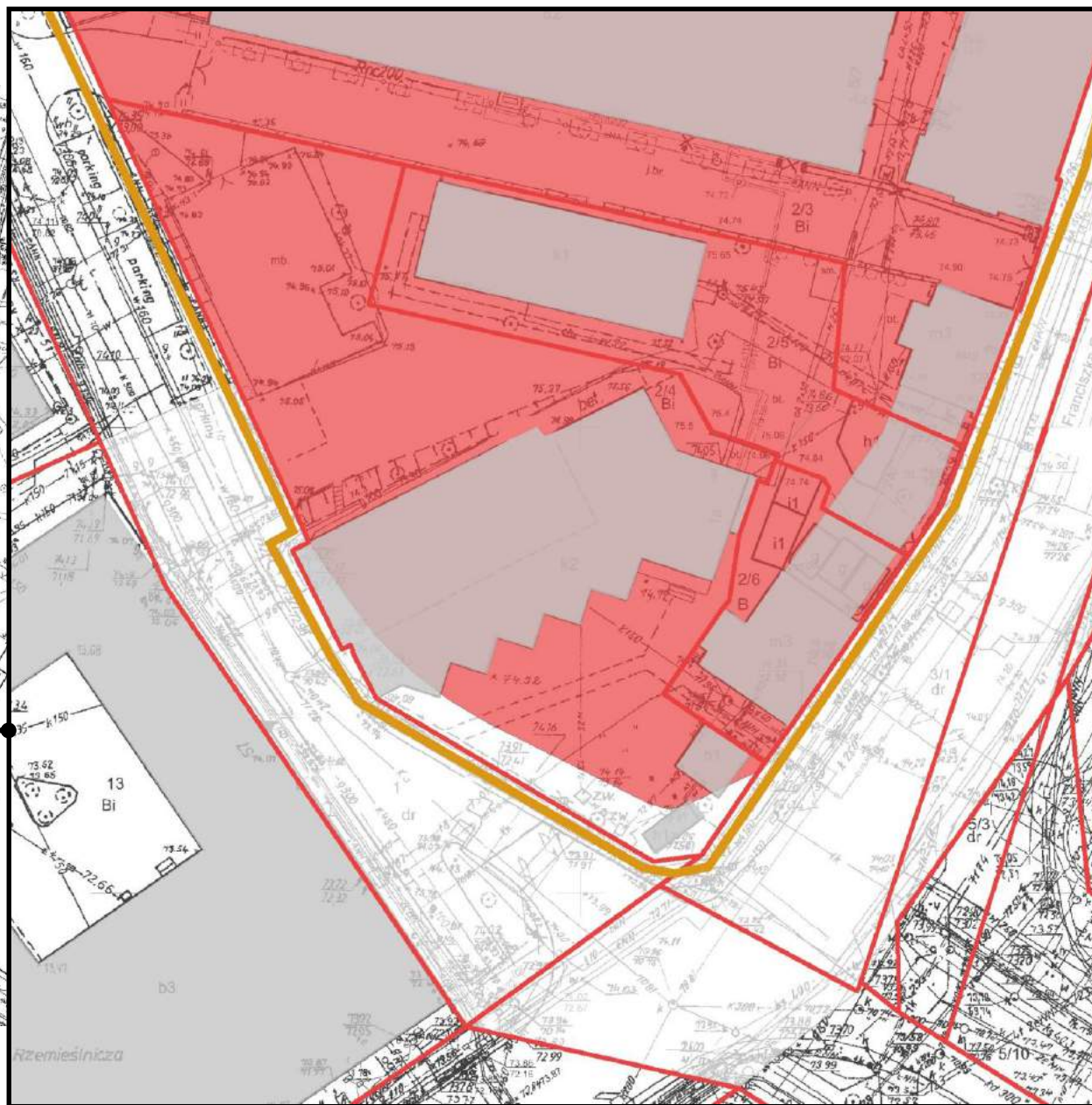


OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  **UG/UN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY LUB NAUKI
-  **KD-L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  **KD-D** TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (AZP 52-27/49)
-  OGRODZENIA CHRONIONE PLANEM
-  STREFY ŁĄCZNIKÓW
-  STREFY ZIELONI
-  DRZEWA CHRONIONE PLANEM
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA RZĘDU DRZEW
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRALA CIEPŁOWNICZA

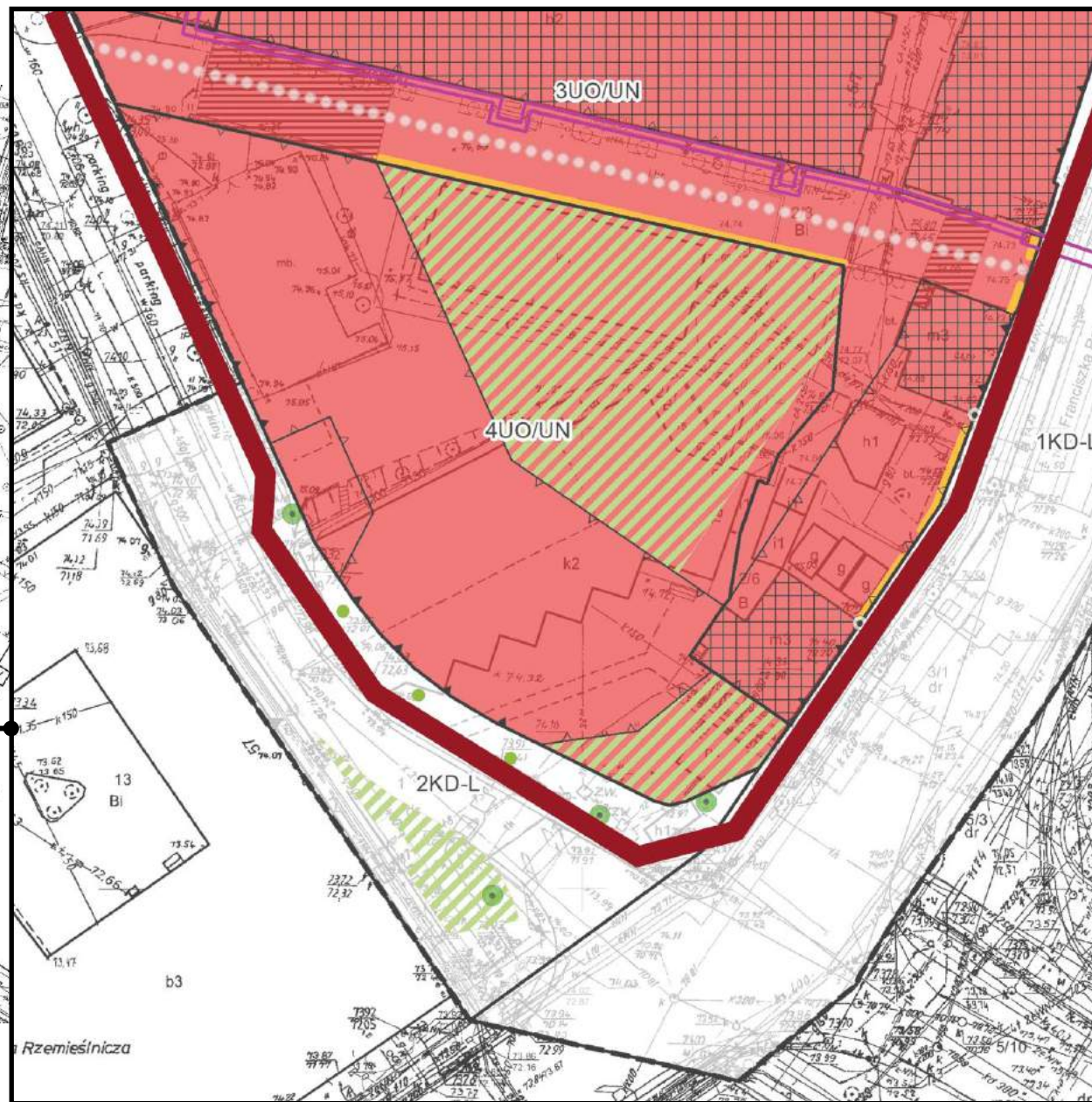
Projekt rysunku planu

Poszerzenie chodnika – ul. Kościuszki



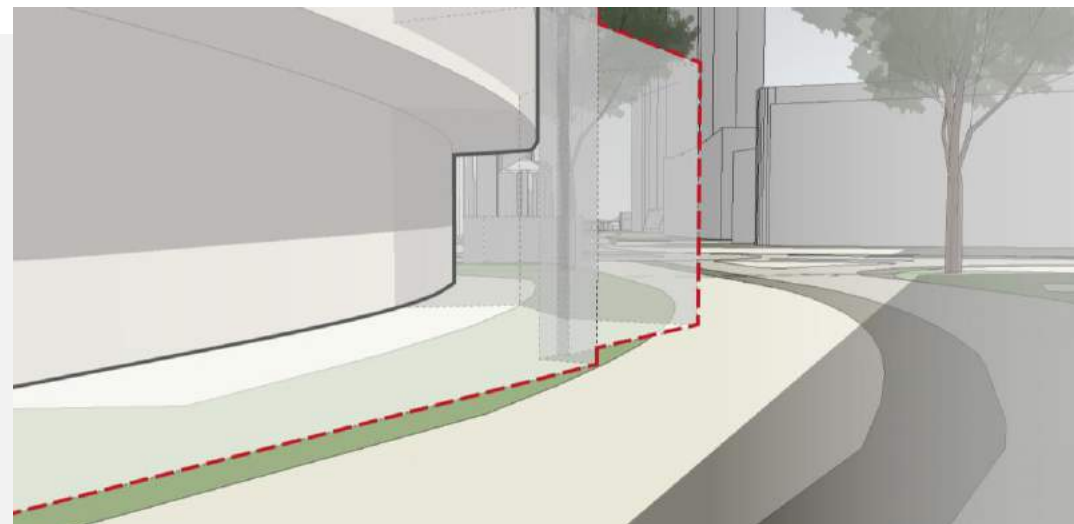
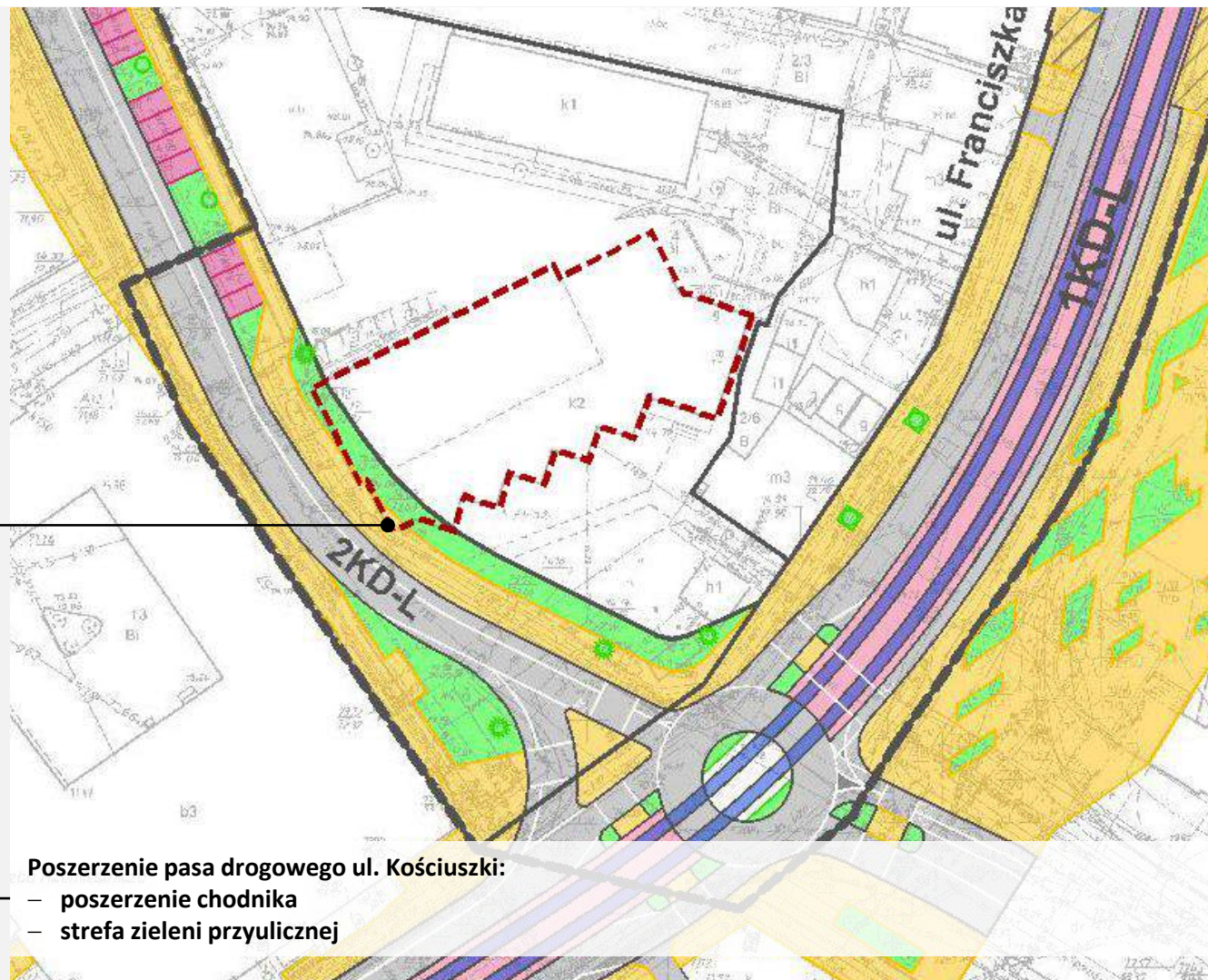
Projekt rysunku planu

Poszerzenie chodnika – ul. Kościuszki



Plansza transportu

Korekta szerokości ul. Kościuszki



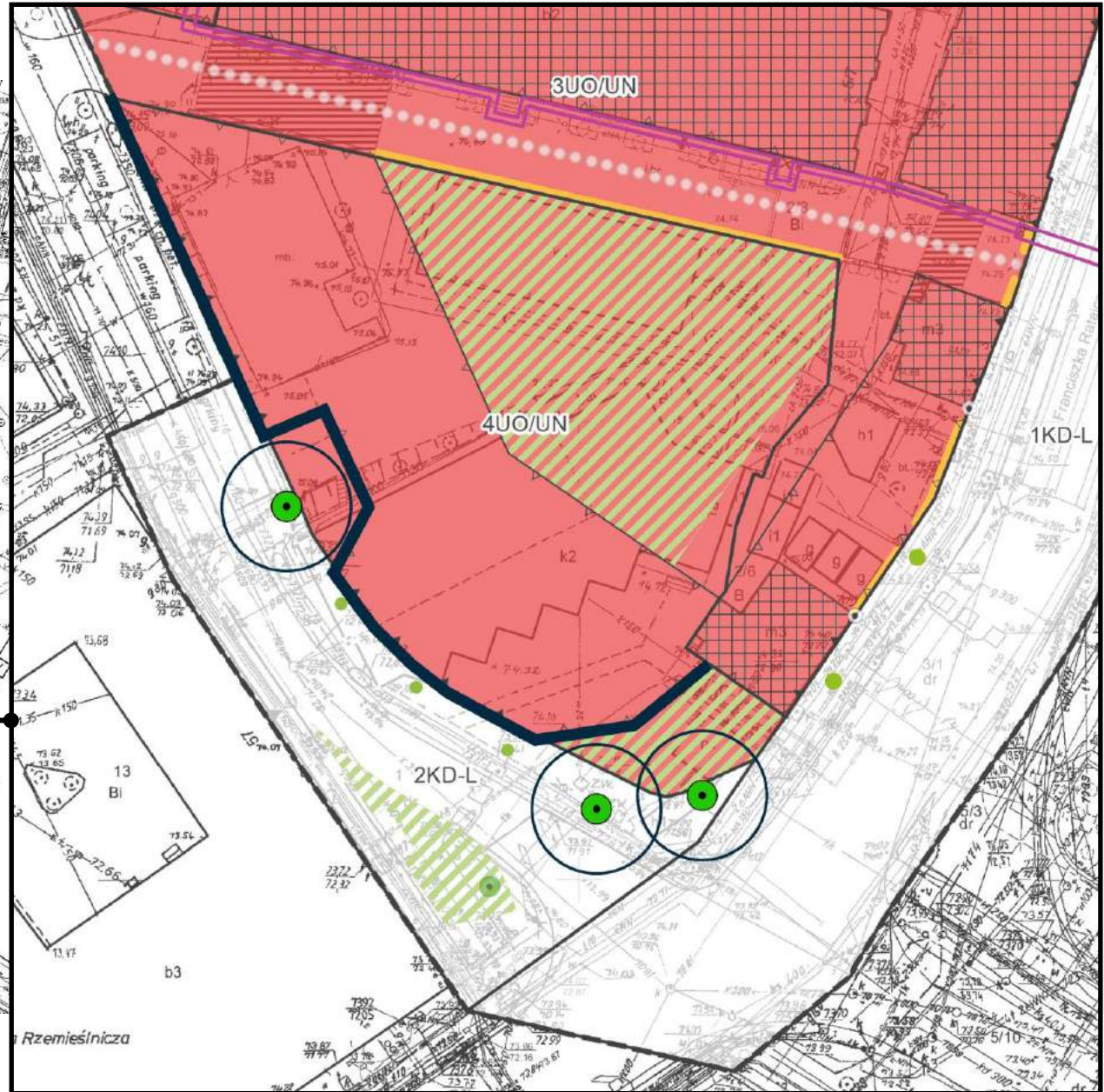
— obrys budynku projektowanego - - - obrys istniejącego budynku

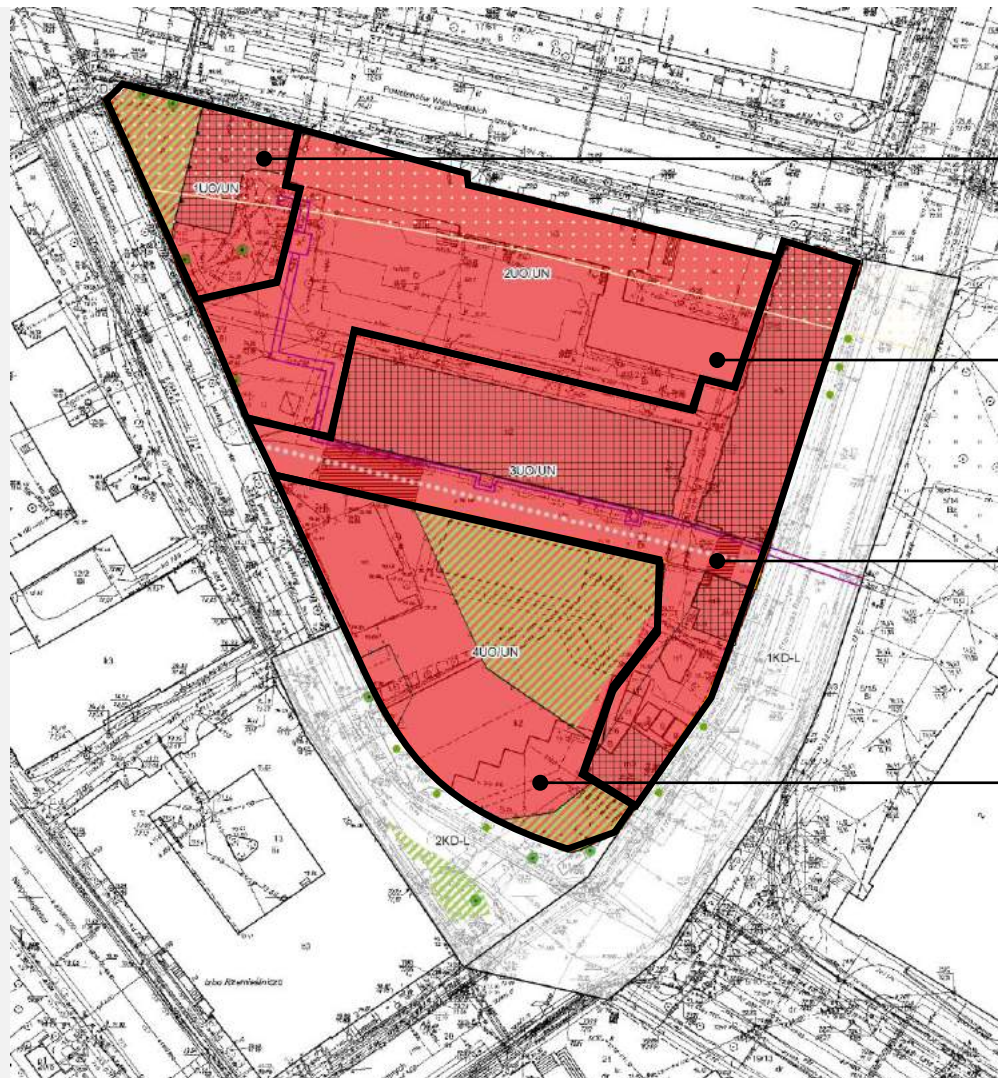


Stan istniejący

Projekt rysunku planu

TEREN 4UO/UN – sposób kształtowania linii zabudowy





UO/UN – terenu zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki

DLA TERENU 1UO/UN ustala się:

- lokalizację śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki,
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż **40%** powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
- nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejszą niż **0,4** i nie większą niż **2,0**,
- wysokość budynków: nie więcej niż **18 m**, liczba kondygnacji – min. 1 max. 5
- dach stromy.

DLA TERENU 2UO/UN ustala się:

- lokalizację śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki,
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż **55%** powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
- nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejszą niż **0,55** i nie większą niż **2,75**,
- wysokość budynków: nie więcej niż **18 m**, liczba kondygnacji – min. 1 max. 5,
- dach płaski.

DLA TERENU 3UO/UN ustala się:

- lokalizację śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki,
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż **70%** powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż **10%** powierzchni działki budowlanej,
- nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejszą niż **0,7** i nie większą niż **2,8**,
- wysokość budynków: nie więcej niż **15 m**, liczba kondygnacji – min. 1 max. 4,
- dach płaski lub stromy.

DLA TERENU 4UO/UN ustala się:

- lokalizację śródmiejskiej zabudowy usługowej – usług oświaty lub nauki,
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż **60%** powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
- nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejszą niż **1,8** i nie większą niż **4,8**,
- wysokość budynków: nie mniej niż **14 m** i nie więcej niż **24 m**, liczba kondygnacji – min. 3 max. 8,
- dach płaski lub stromy.

Na działkach budowlanych dla istniejącej zabudowy, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Plansza transportu



PLANSZA ZBIORCZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - MATERIAŁ PLANISTYCZNY DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "W REJONIE ULIC POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH, RATAJCZAKA
I KOŚCIUSZKI" W POZNANIU

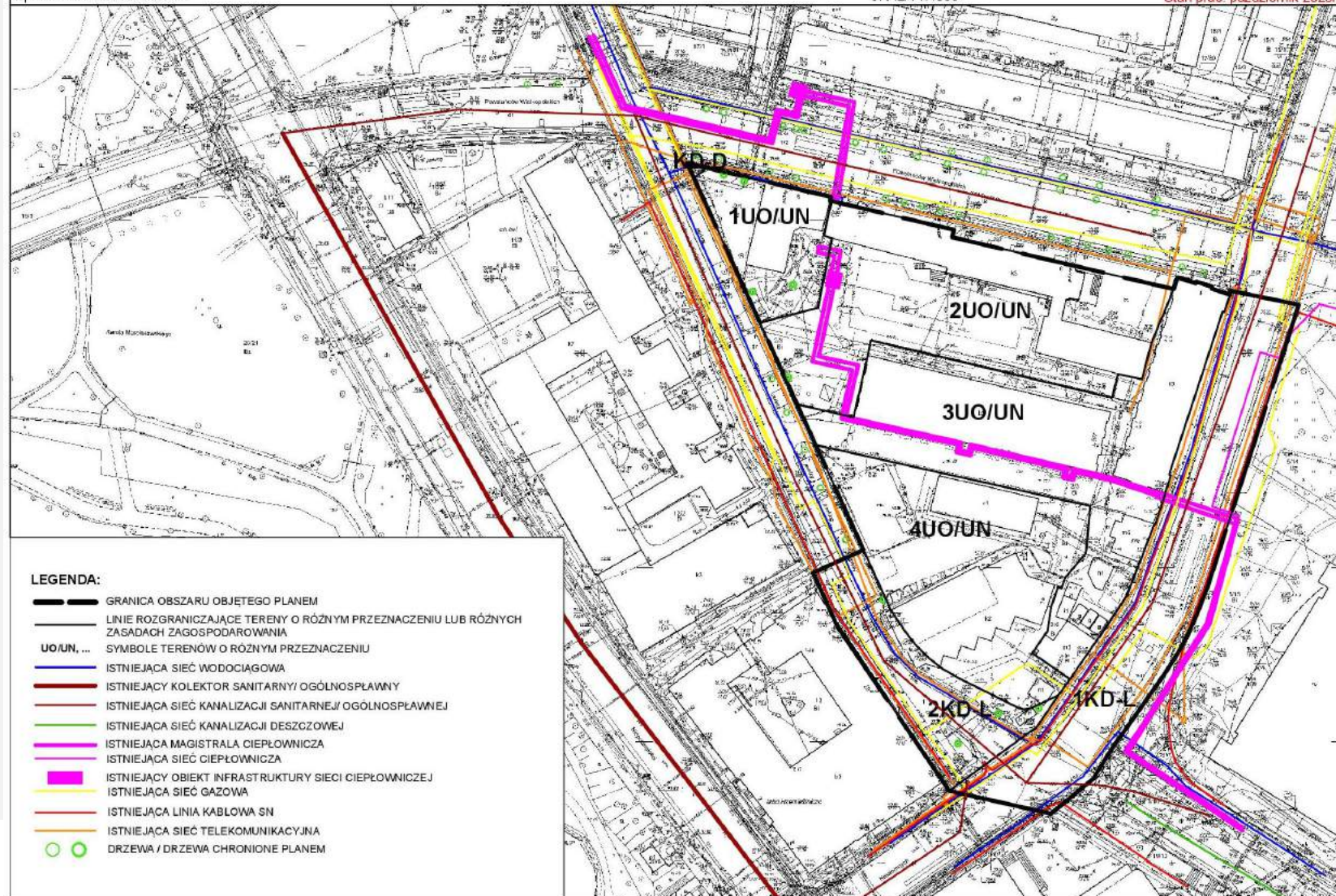
Opracowała: Marzena Whuk



Projekt



Etap: OW
Stan prac: październik 2023r.



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- UO/UN, ... SYMBOLE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY/ OGÓLNOSPŁAWNY
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ/ OGÓLNOSPŁAWNEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA CIEPŁOWNICZA
- ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- ISTNIEJĄCY OBIEKT INFRASTRUKTURY SIECI CIEPŁOWNICZEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA
- ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA SN
- ISTNIEJĄCA SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- DRZEWA / DRZEWA CHRONIONE PLANEM

Prognoza skutków finansowych

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto - NPV
Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia.
Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie.

		WARTOŚĆ	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty												
wykupy	wykup i rozbiórka budynków	40 000 zł		40 000 zł								
inwestycje	budowa układu komunikacyjnego	143 550 zł						143 550 zł				
	urządzenie zieleni	-					-					
	utrzymanie zieleni	-						-	-	-	-	-
RAZEM			0 zł	40 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	143 550 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
efekty												
nieruchomości	przychód ze sprzedaży gruntów	-										
opłaty	przyrost podatku od nieruchomości	-					0 zł	0 zł	-	0 zł	-	-
	renta planistyczna	-										
	opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	-										
	opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infr. tech.	-										
RAZEM				0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
WARTOŚĆ NETTO			0 zł	-40 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	-143 550 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
stopa dyskontowa		8%										
NPV		-124 754 zł										

Przyjęto wynik finansowy: - 125 000 zł

Opinie i propozycje zmian do projektu mpzp „**W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki**” w Poznaniu
można składać w nieprzekraczalnym terminie:

od 12 grudnia br. do 5 stycznia 2024 r.

Kontakt: **Miejska Pracownia Urbanistyczna**
ul. Za Bramką 1
61 - 842 Poznań

telefon: 616 396 470 (sekretariat)

fax: 616 396 498

e-mail: mpu@poznan.mpu.pl

str. int.: www.mpu.pl

Zespół projektowy:

Kierownik zespołu projektowego:

Adam Derc tel. 616 396 490

Michalina Prewencka tel. 616 396 488

Dominika Cofta-Słowikowska tel. 616 396 489

Kierownik zespołu transportu i infrastruktury:

Joanna Woźniak tel. 616 396 494

Maciej Roszkiewicz tel. 616 396 493

Piotr Małyszka tel. 616 396 493

