

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu część północna A

II konsultacje społeczne

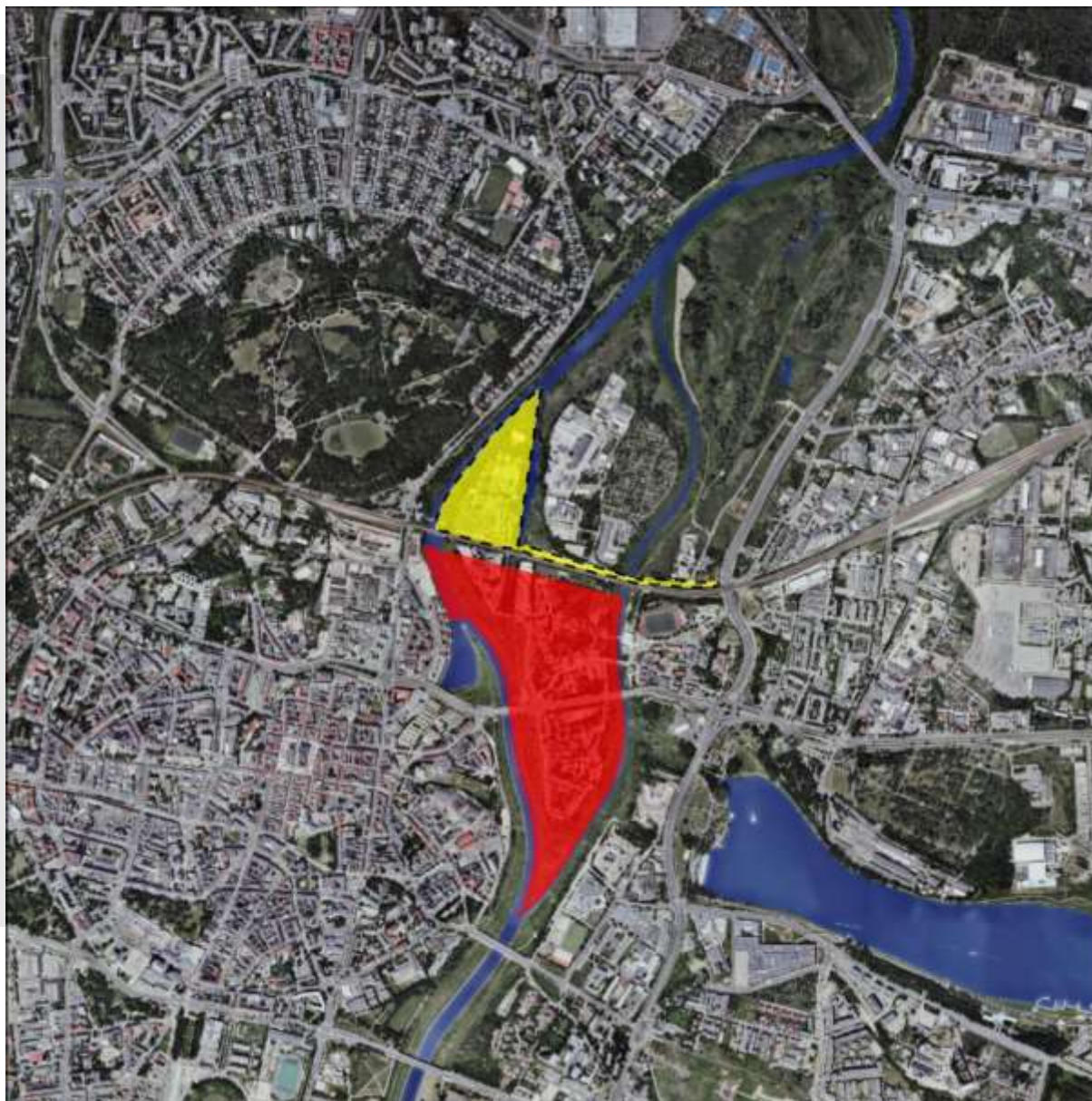
Poznań, 30 października 2017 r.

Zespół projektowy:

Katarzyna Derda, Dagmara Deja,
Dariusz Marcinek, Danuta Rybarczyk,
Michalina Tomczuk, Stanisław Głowacki

Kontekst - Części Ostrowa Tumskiego i okolic

OTOCZENIE PLANISTYCZNE



Swaa

„Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część północna A

Swb

„Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część katedralna

Swc

„Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa



- * REWITALIZACJA HISTORYCZNEGO ZAŁOŻENIA;
- * OŻYWIENIE ZANIEDBANEJ, ŚRÓDMIEJSKIEJ TKANKI MIEJSKIEJ, (KORZYŚĆ ZARÓWNO Z PUNKTU WIDZENIA URBANISTYCZNEGO, ALE TEŻ GOSPODARCZEGO);
- * OTWARCIE MIASTA NA RZEKĘ;
- * POWSTANIE NOWEJ ATRAKCJI TURYSTYCZNEJ (ROZPOZNAWALNOŚĆ POZNANIA);
- * NOWE LOKALE MIESZKANIOWE.

Rozwiązania zabudowy portowej z Europy

Aker Brygge - Oslo



[tripadvisor.com](https://www.tripadvisor.com)



akerbrygge.no



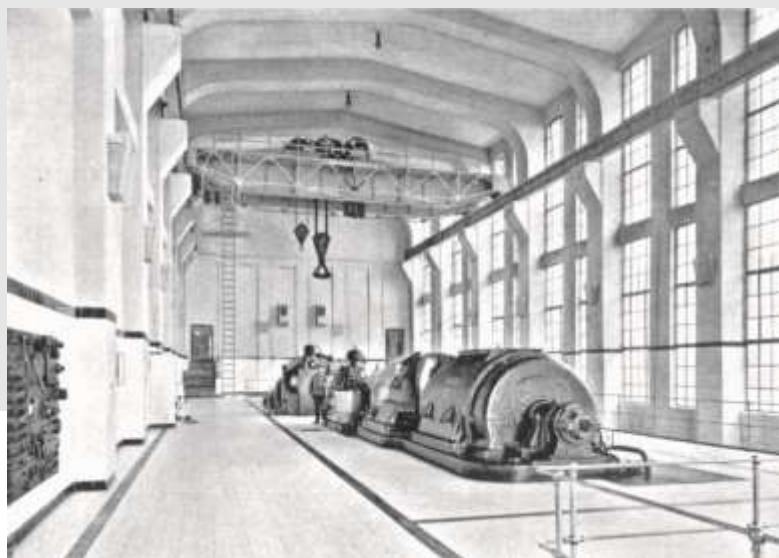
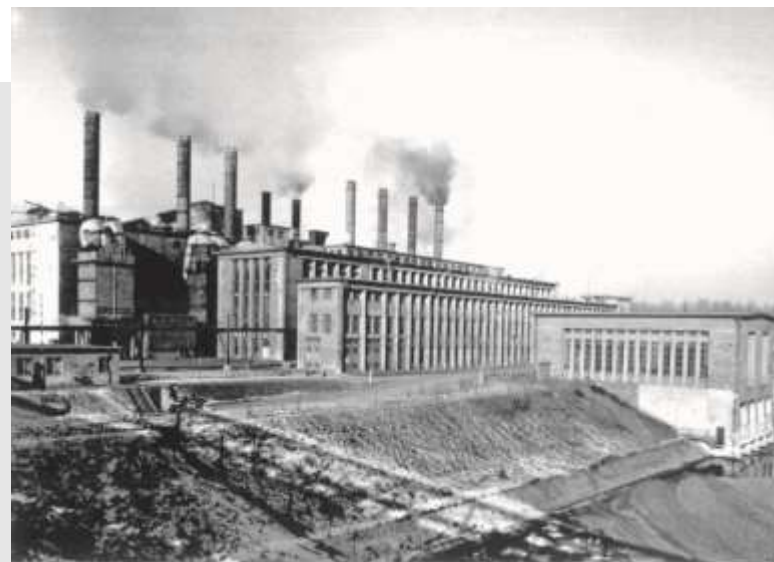
[giovannicarrier.com](http://www.giovannicarrier.com)



[tripadvisor.com](https://www.tripadvisor.com)

Kontekst - Części Ostrowa Tumskiego i okolic

MAŁA CZĘŚĆ WYSPY



bramapoznania.pl

wystawa: Elektrownia Garbary. Dokument Potencjalny

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

USTALENIA KONSERWATORSKIE

KWESTIE INFRASTRUKTURALNE

ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

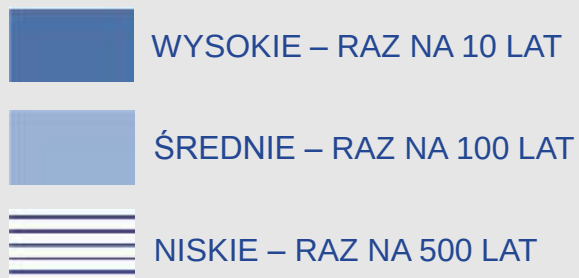
ZAŁOŻENIA PLANISTYCZNE

ZAGROŻENIE POWODZIOWE

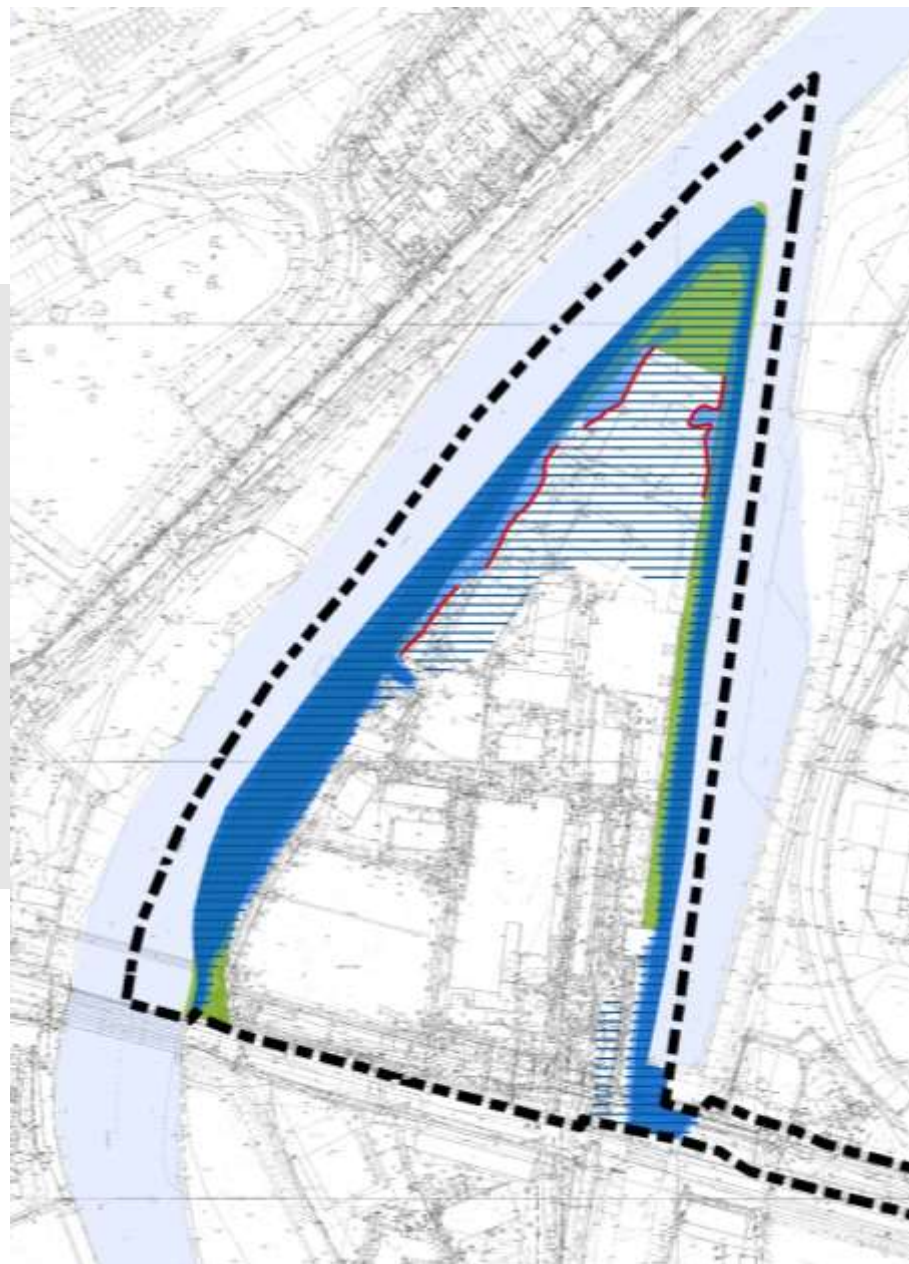
Uwarunkowania jakie wynikają z położenia wyspy

ŚRODOWISKOWE

GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA
POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST:



Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wysokie.

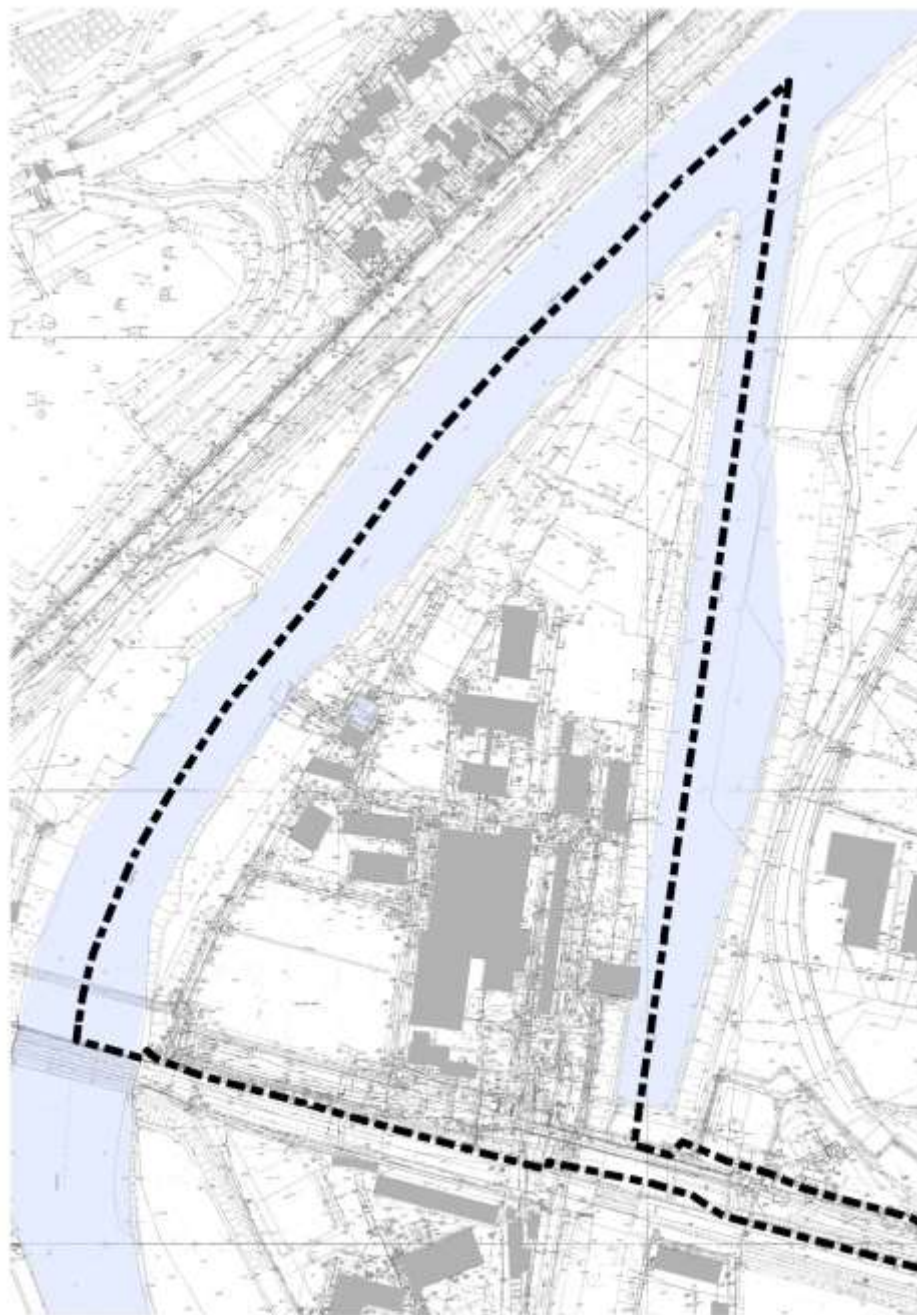


KWESTIA REKULTYWACJI

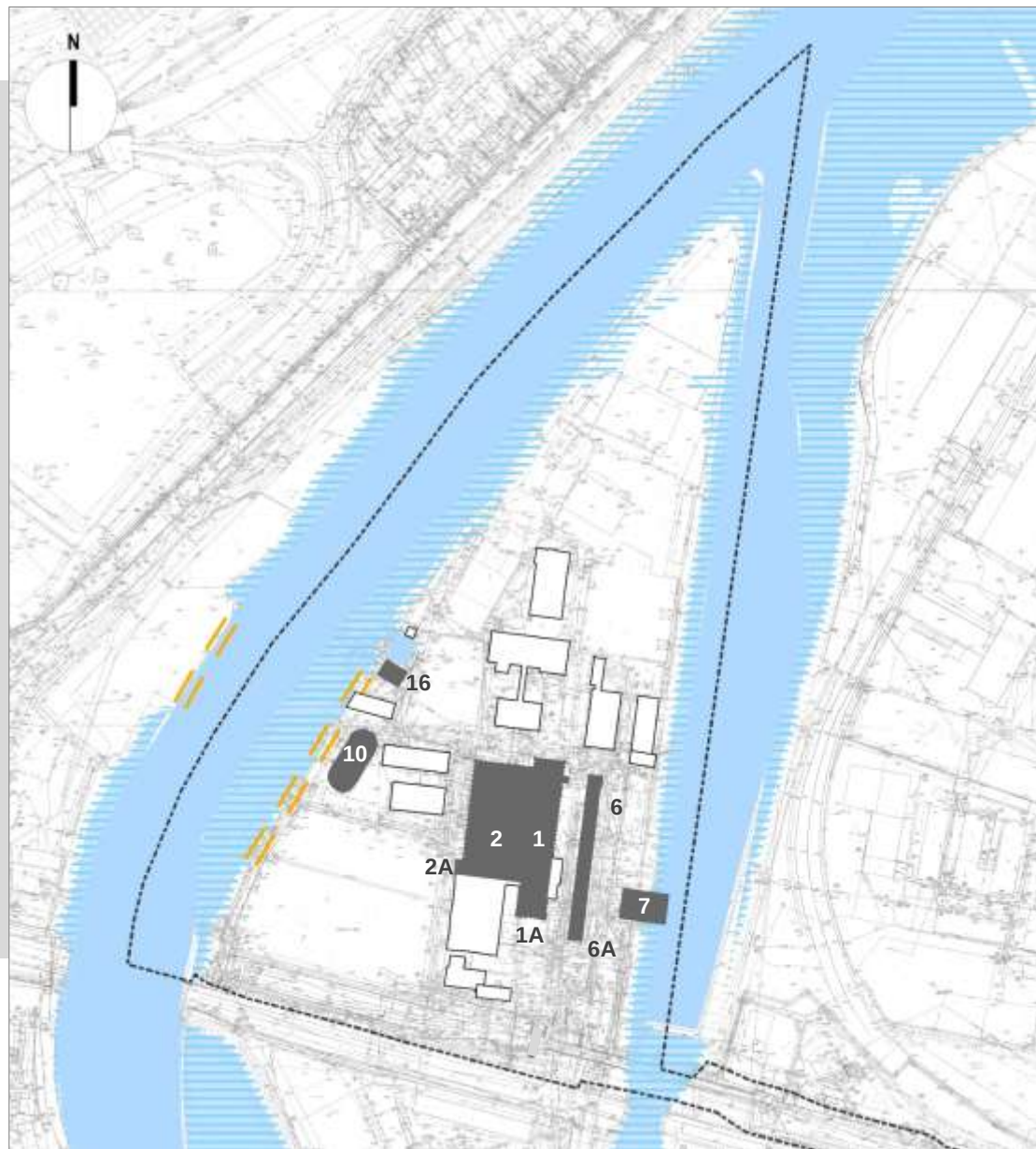
Uwarunkowania jakie wynikają z położenia wyspy

ŚRODOWISKOWE

Adaptując tereny poprzemysłowe do nowych funkcji, w tym mieszkalnych, wymagane jest przeprowadzenie procesu rekultywacji.



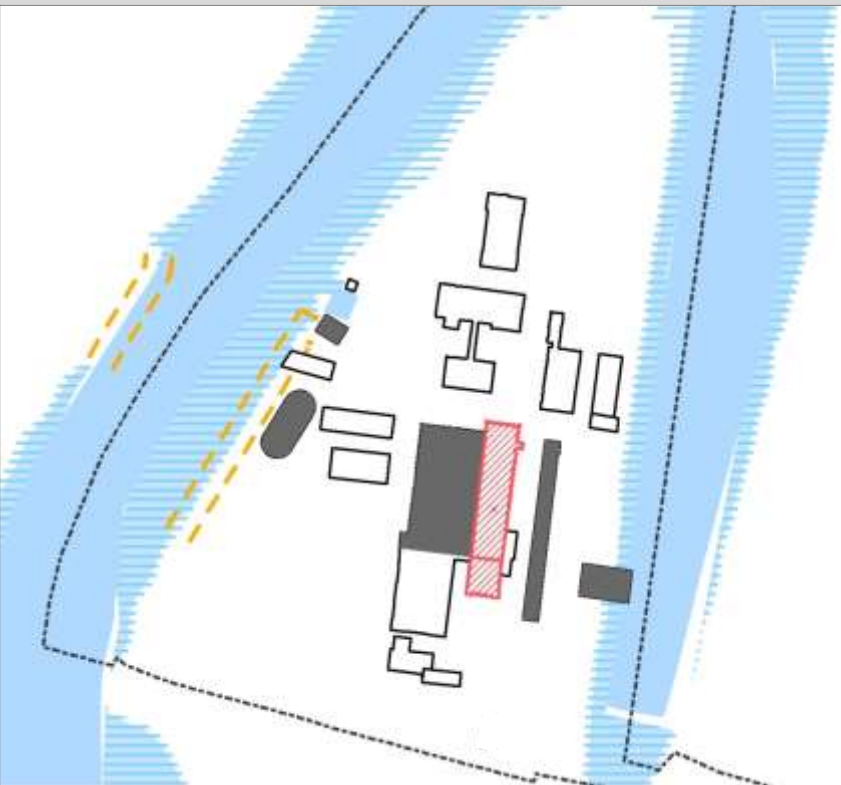
USTALENIA KONSERWATORSKIE



Elektrownia w 1929 r.
(źródło: Narodowe Archiwum Cyfrowe)



- 1 hala siłowni elektrowni (1929 r.)
- 1A rozbudowa hali siłowni elektrowni (1952 r.)
- 2 kotłownia parowa (1929 r.)
- 2A wieża elewatora transportu pionowego węgla
- 6 rozdzielnia prądu – 6 kV (1929 r.)
- 6A rozbudowa rozdzielni prądu (50. XX w.)
- 7 stacja pomp i oczyszczalnia wody chłodzącej
- 10 redita fortu Roon (schron),
- 16 stacja pomp i oczyszczalnia wody chłodzącej



1 - hala siłowni elektrowni (1929 r.)

1A - rozbudowa hali siłowni elektrowni (1952 r.)

Projekt planu ustala:

- ochronę budynku maszynowni z nastawnią z 1929 r. wraz z rozbudową z 1952 r.;
- dopuszczenie lokalizacji odkrytego tarasu na lub nad budynkami;
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



2 - kotłownia parowa (1929 r.)

Projekt planu ustala:

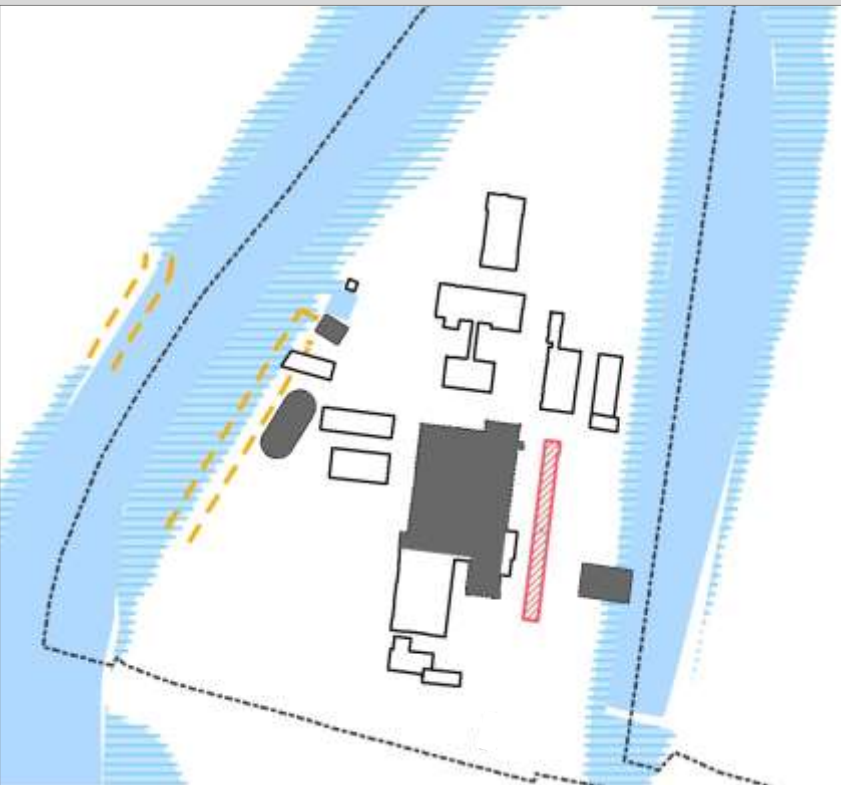
- ochronę budynku starej kotłowni z 1929 r. z dopuszczeniem przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji;
- dopuszczenie lokalizacji odkrytego tarasu na lub nad budynkiem;
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



2a – Wieża elewatora transportu pionowego węgla

Projekt planu ustala:

- ochronę budynku starej kotłowni z 1929 r. z dopuszczeniem przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji;
- dopuszczenie strefy podwyższonej wysokości
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

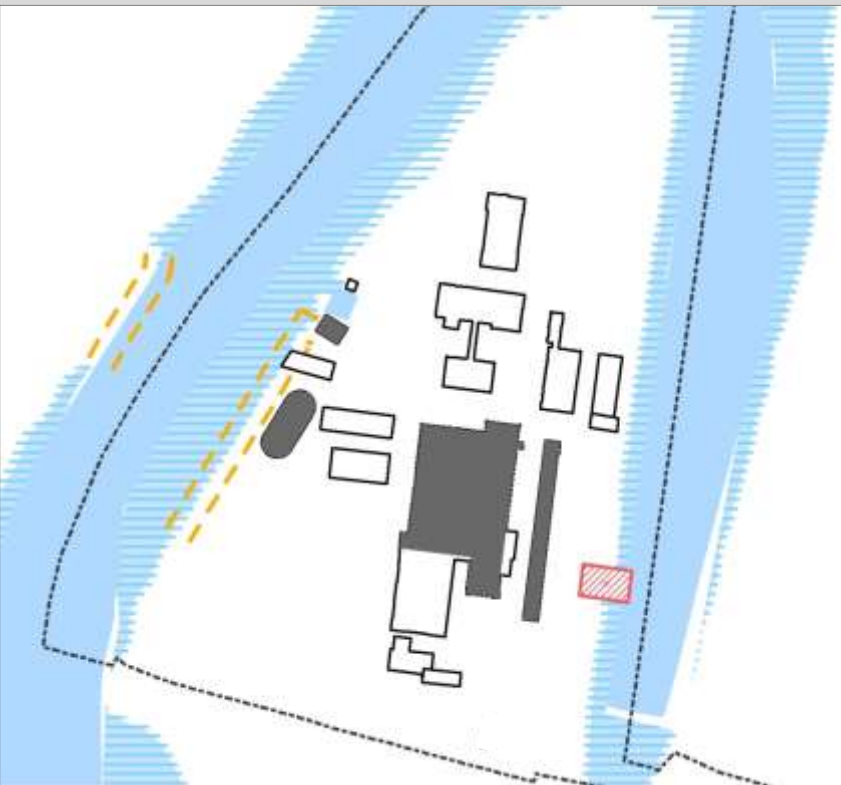


6 - rozdzielnia prądu – 6kV (1929 r.)

6A - rozbudowa rozdzielni prądu (50. XX w.)

Projekt planu ustala:

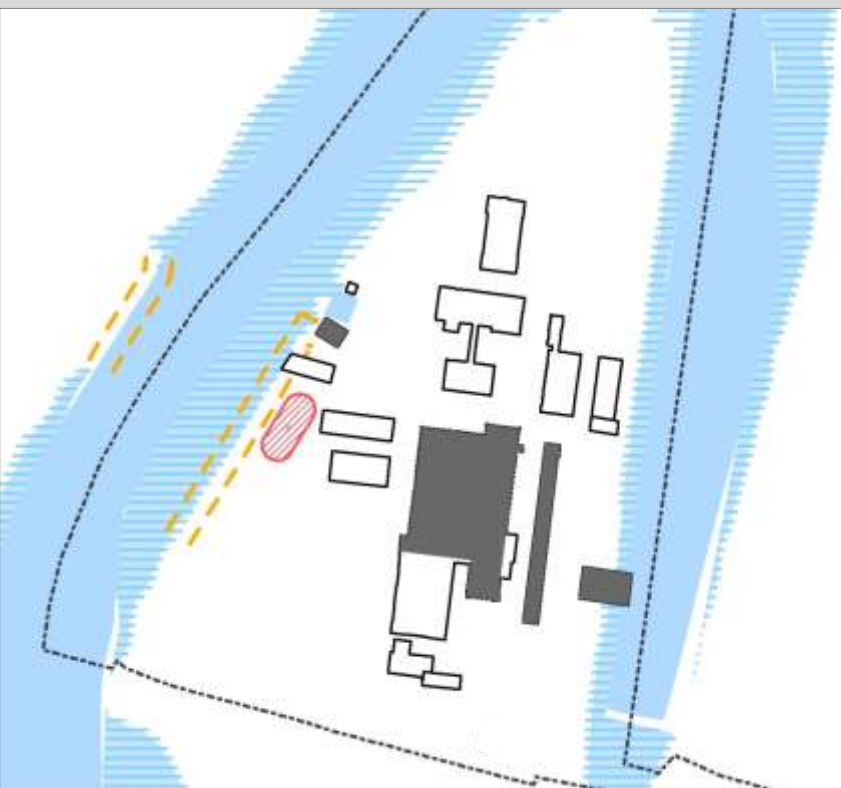
- ochronę budynku rozdzielni prądu z 1929 r. wraz z łącznikiem i rozbudową z 1957 r;
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



7 – stacja pomp i oczyszczalnia wody chłodzącej

Projekt planu ustala:

- ochronę budynku pompowni wody surowej wraz z ujęciem wody zlokalizowanym bezpośrednio przy budynku;
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



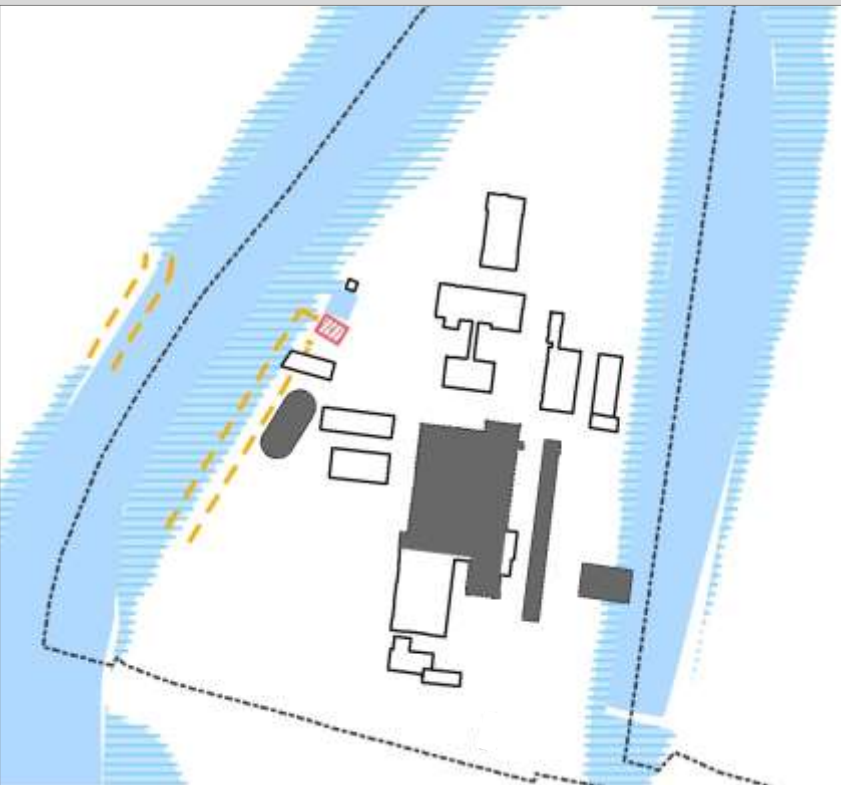
10 – redita fortu Roon (schron)

Projekt planu ustala:

- ochronę redity Fortu Roon, z dopuszczeniem
 - przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji,
 - nadbudowy do wysokości istniejącej części obiektu,

wysokość budynku nie niższa niż 7 m i nie wyższa niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

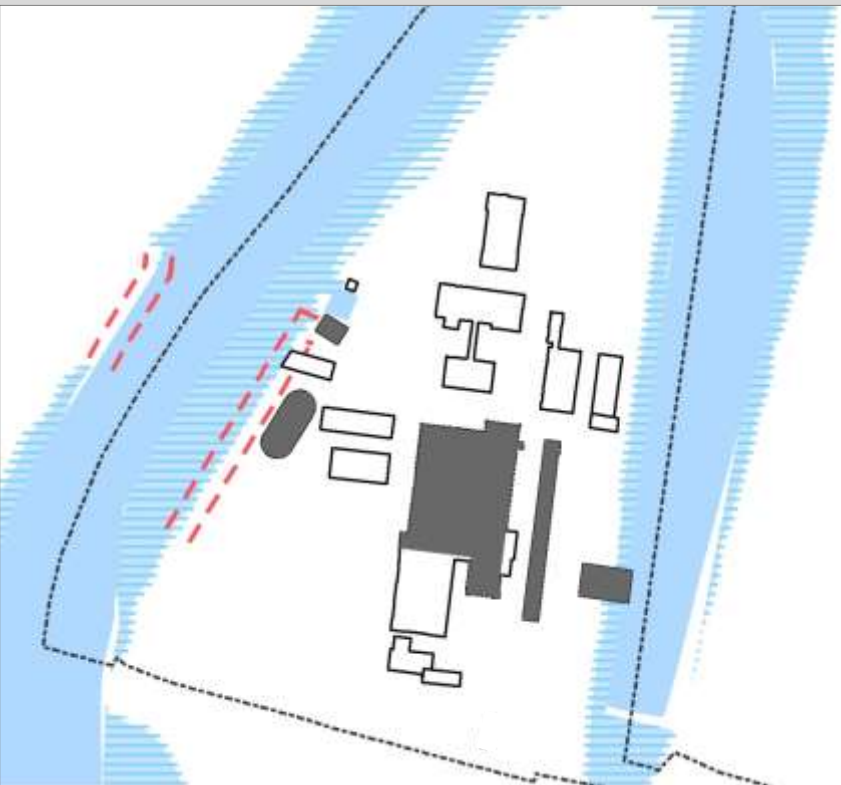
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



16 – stacja pomp i oczyszczalnia wody chłodzącej

Projekt planu ustala:

- ochronę budynku oczyszczalni wody chłodzącej, z dopuszczeniem przebudowy w zakresie adaptacji do nowych funkcji;
- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.



Ceglany mur

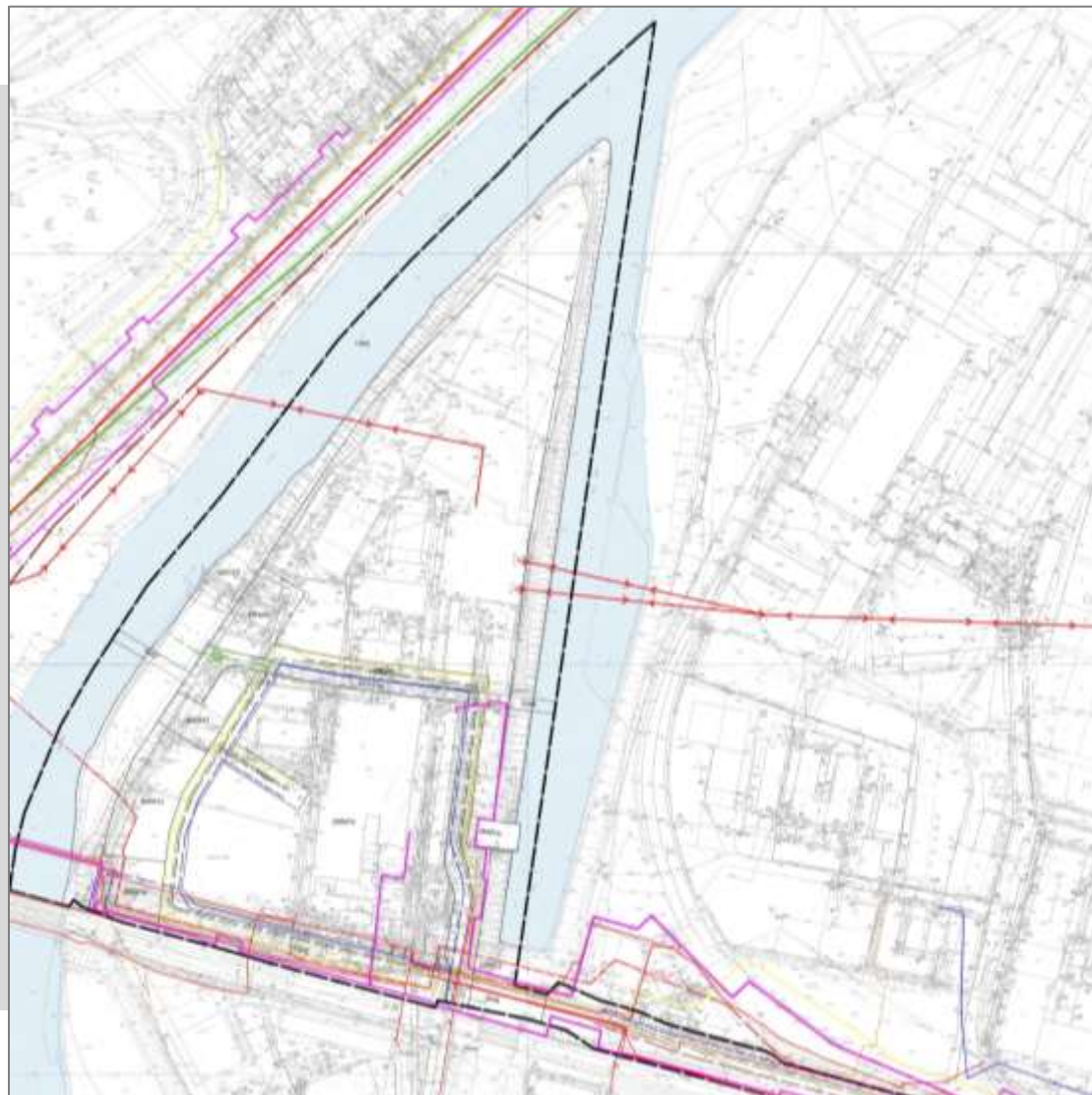
Projekt planu ustala:

- ochronę muru oporowego, z możliwością przebudowy przy lokalizacji obiektu mostowego.

KWESTIE INFRASTRUKTURALNE

Uwarunkowania jakie wynikają z położenia wyspy

INFRASTRUKTURALNE



Fragment projektu planu miejscowego dla cz. północnej Wyspy

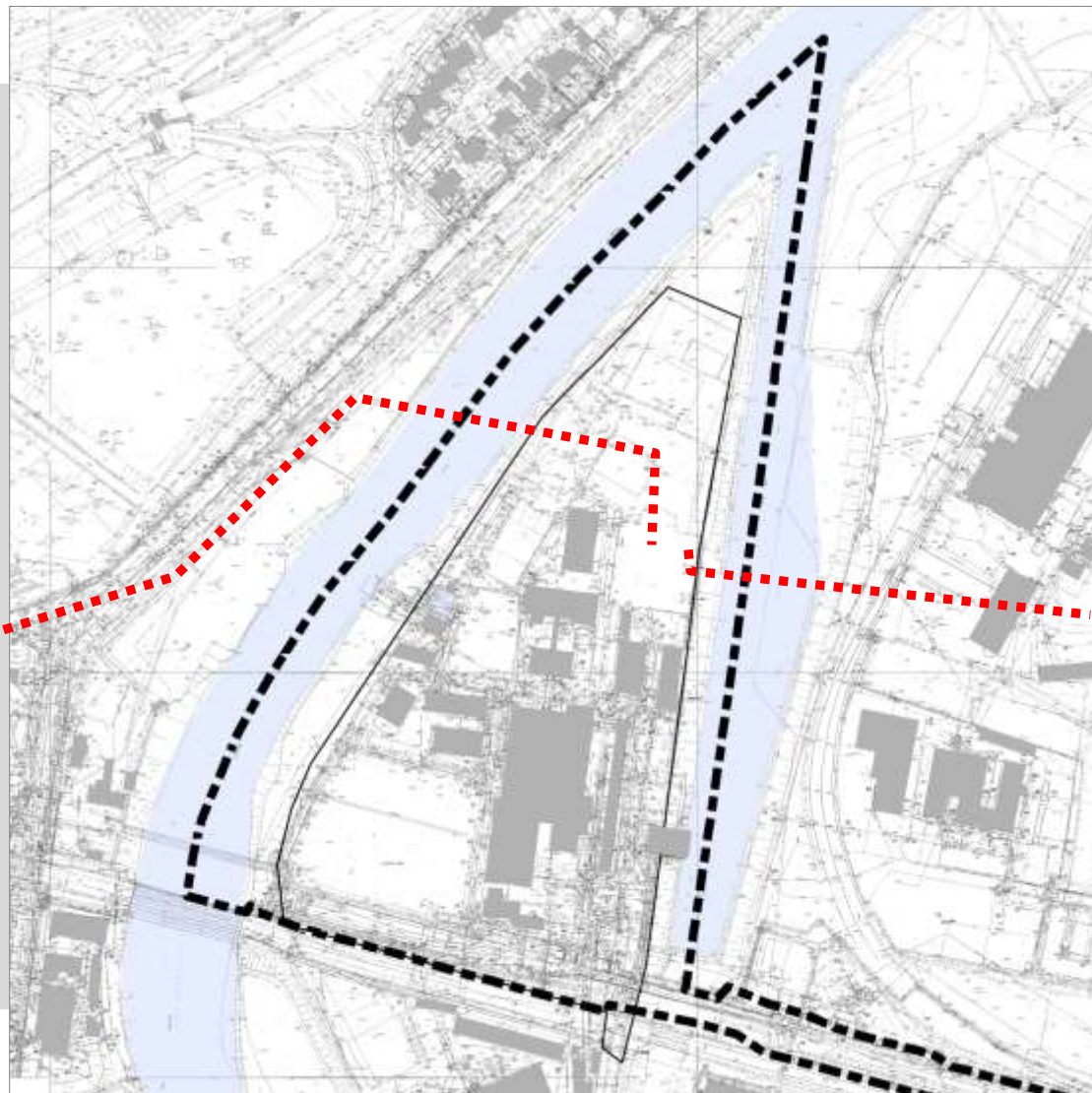
Istniejąca infrastruktura

Skablowanie linii elektroenergetycznej

Przeniesienie stacji GPZ na wschodnią część wyspy

Uwarunkowania jakie wynikają z położenia wyspy

INFRASTRUKTURALNE



Fragment projektu planu miejscowego dla cz. północnej Wyspy

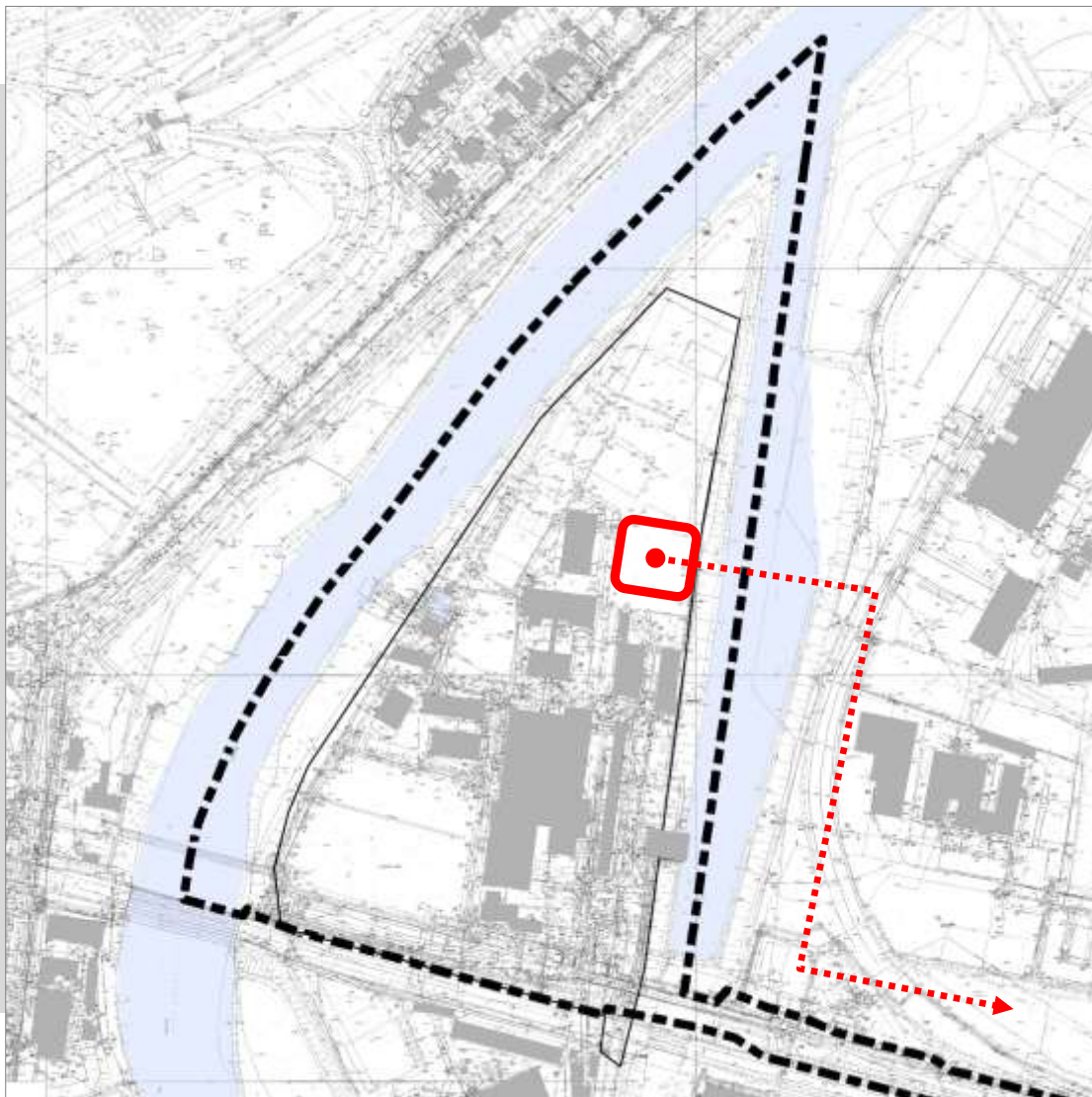
Istniejąca infrastruktura

Skablowanie linii elektroenergetycznej

Przeniesienie stacji GPZ na wschodnią część wyspy

Uwarunkowania jakie wynikają z położenia wyspy

INFRASTRUKTURALNE



Fragment projektu planu miejscowego dla cz. północnej Wyspy

Istniejąca infrastruktura

Skablowanie linii elektroenergetycznej

Przeniesienie stacji GPZ na wschodnią część wyspy

ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

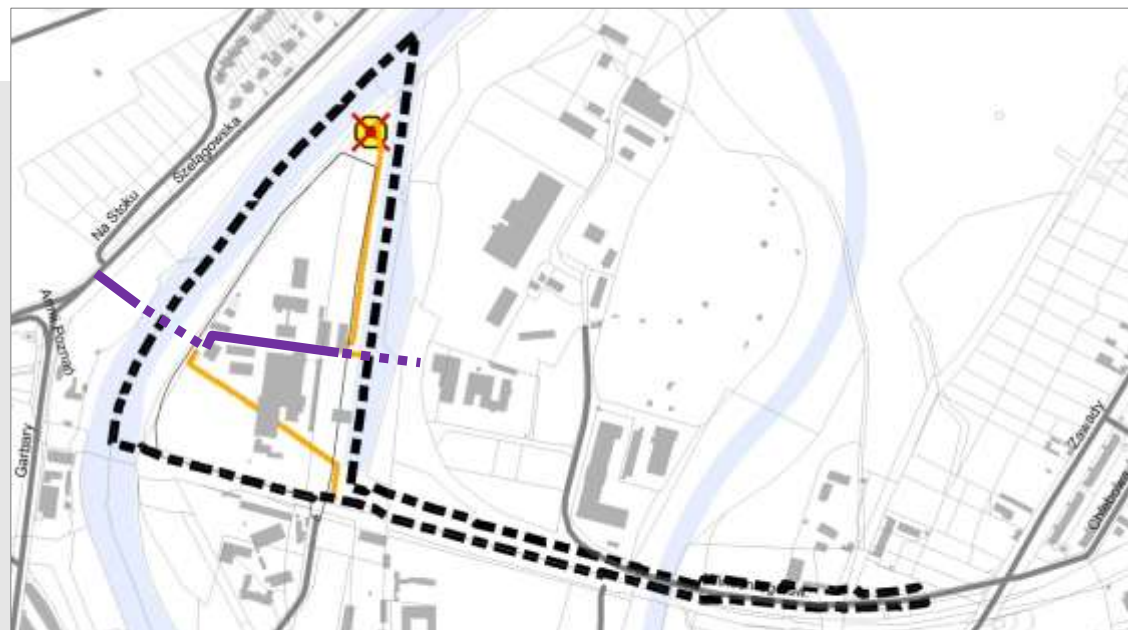
Problem obsługi komunikacyjnej terenu

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

RUCH PIESZO – ROWEROWY

z ul. Szelańskiej
przez kładkę w stronę ul. Panny Marii

z placu na wschodniej cz. wyspy
przez kładkę w stronę punktu
widokowego



Problem obsługi komunikacyjnej terenu

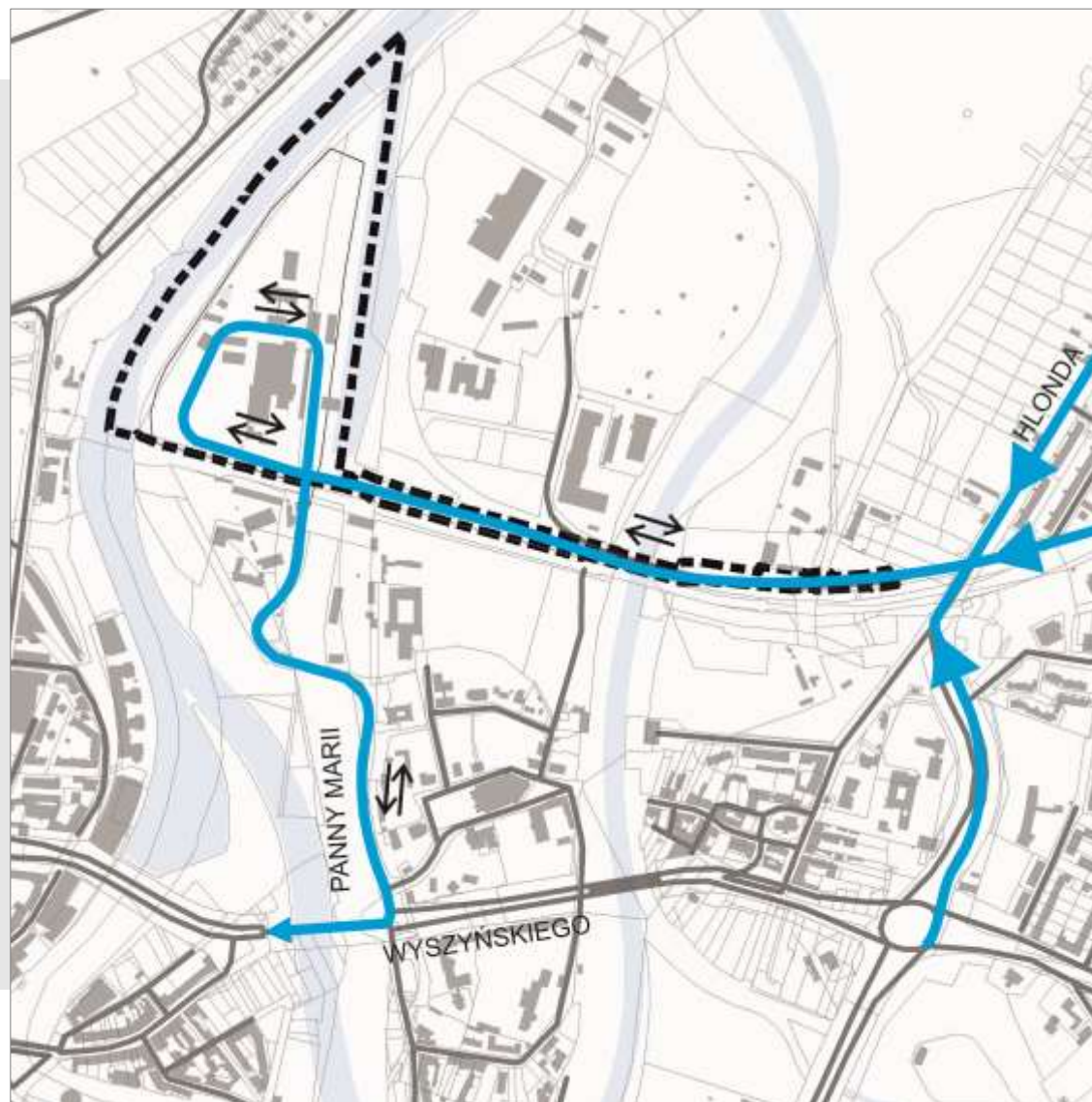
UKŁAD KOMUNIKACYJNY

DOJAZD

z ul. Hlonda

z ul. Zawady

z Ronda Śródka

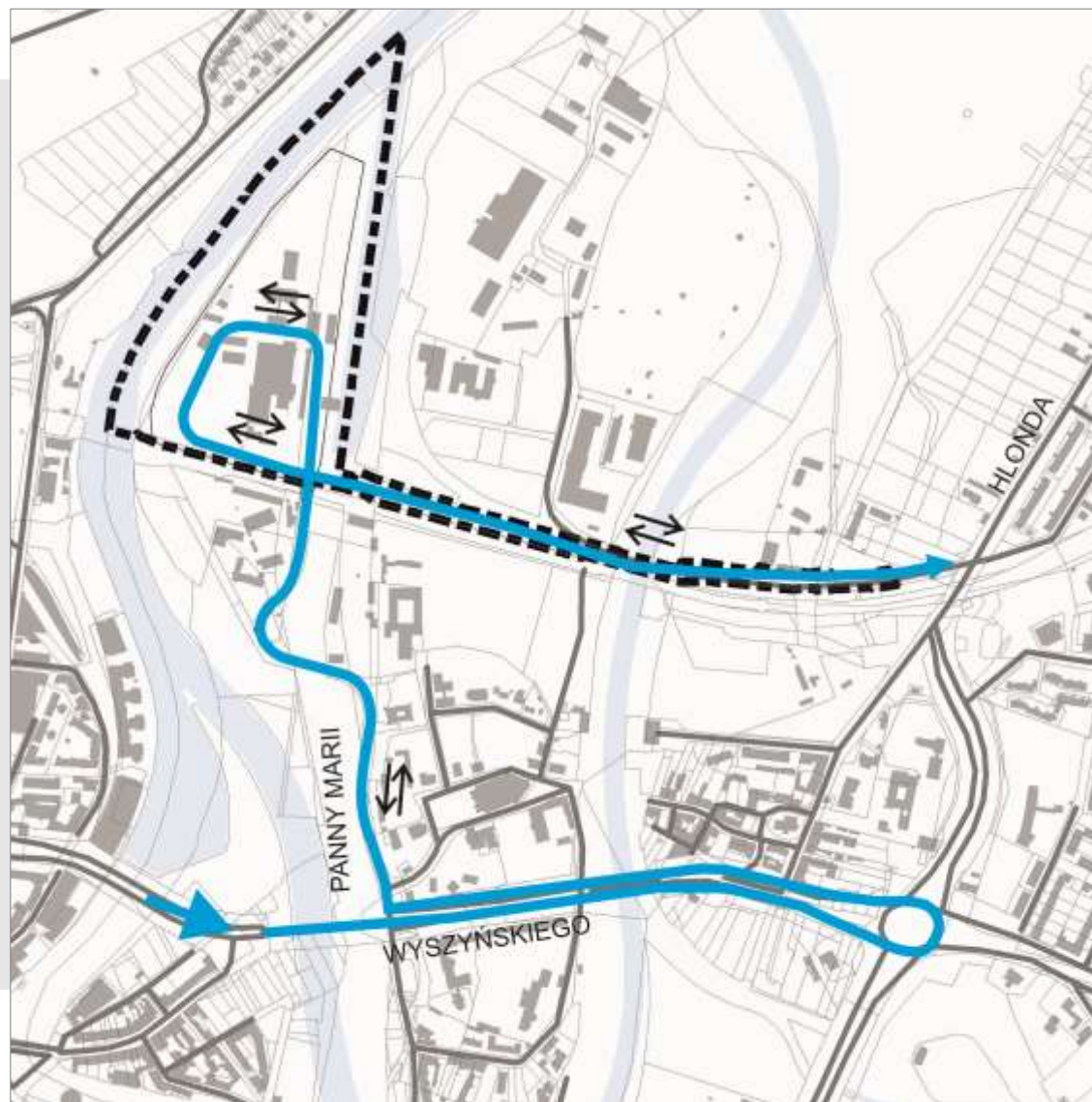


Problem obsługi komunikacyjnej terenu

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

DOJAZD

z ul. Marii Panny

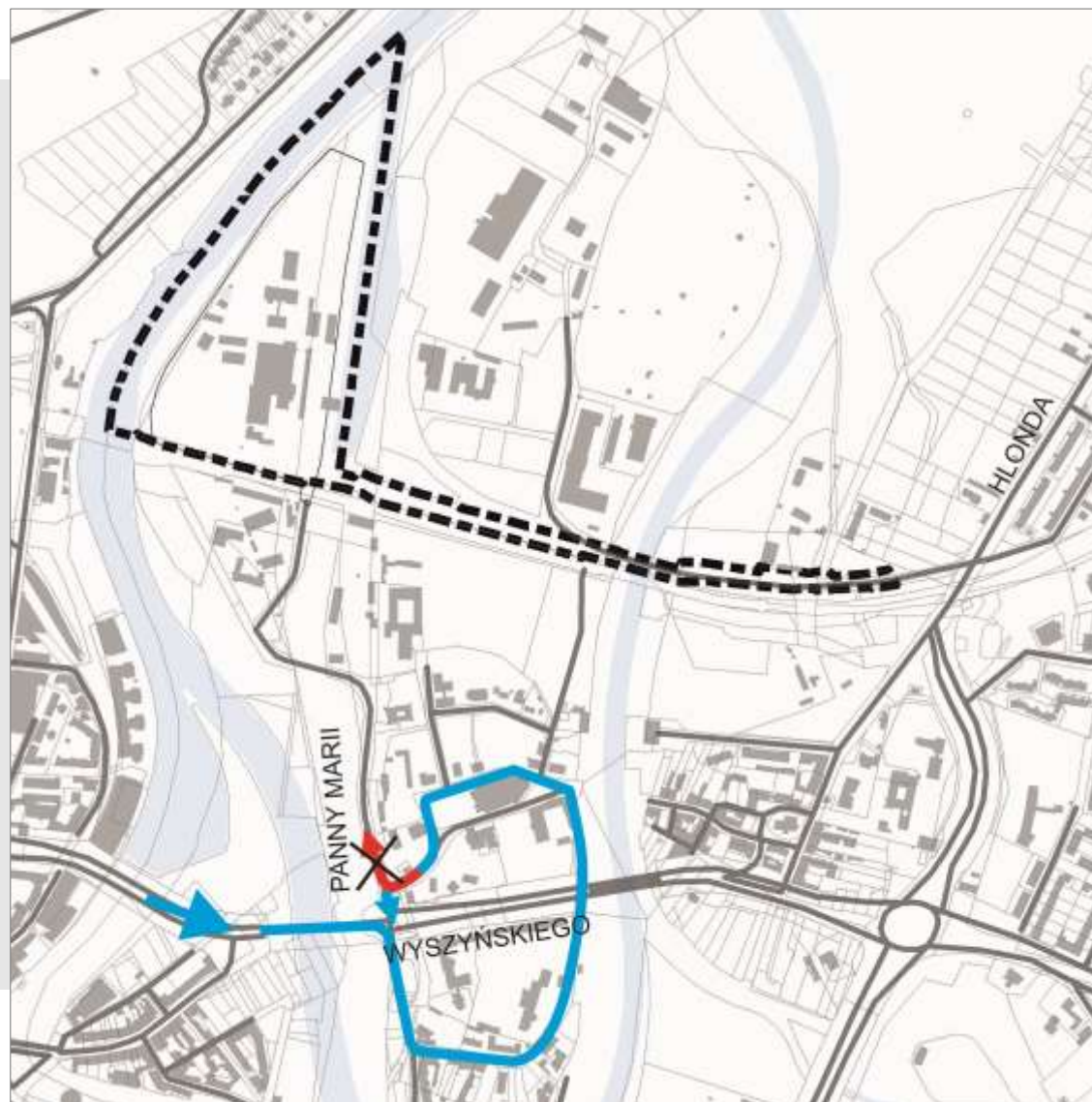


Problem obsługi komunikacyjnej terenu

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

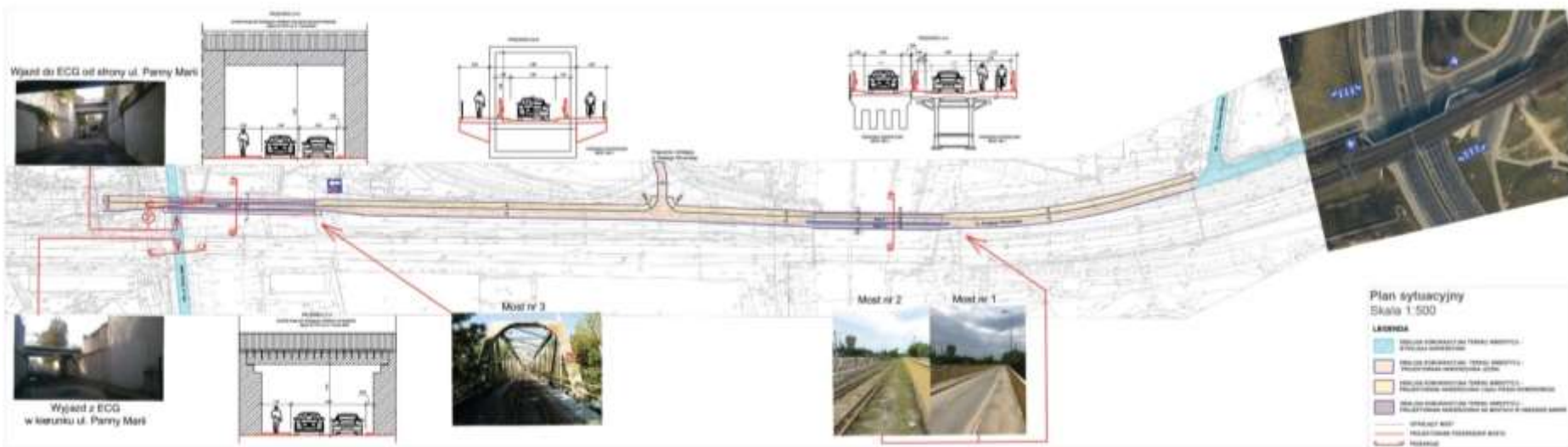
DOJAZD

Zmiana organizacji ruchu od
strony ul. Zagórze przez Ostrów
Tumski – **brak możliwości skrętu w
prawo**

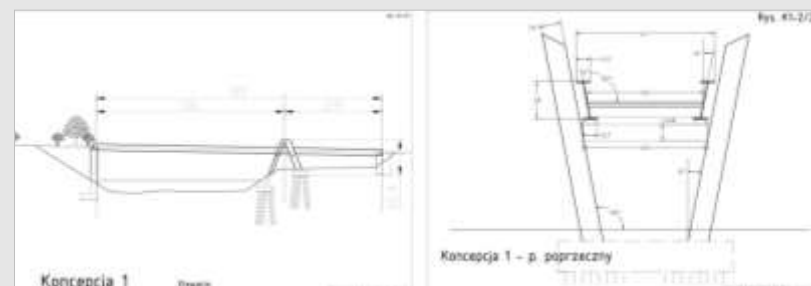


Problem obsługi komunikacyjnej terenu

UKŁAD KOMUNIKACYJNY ETAPOWY WG. KONCEPCJI
PRZEKAZANEJ PRZEZ WŁAŚCICIELA TERENU - VEOLIA



Propozycja **NOWEJ KŁADKI** pieszko-rowerowej na śladzie „Wielkiej Śluzy”



Most kolejowy linii E-20 nad Kanałem Ulgi rzeki Warty i dla bocznicy Elektrociepłowni Garbary



ZAŁOŻENIA PLANISTYCZNE

Kontekst - Części Ostrowa Tumskiego i okolic

Z DOMINANTAMI WYSOKOŚCIOWYMI

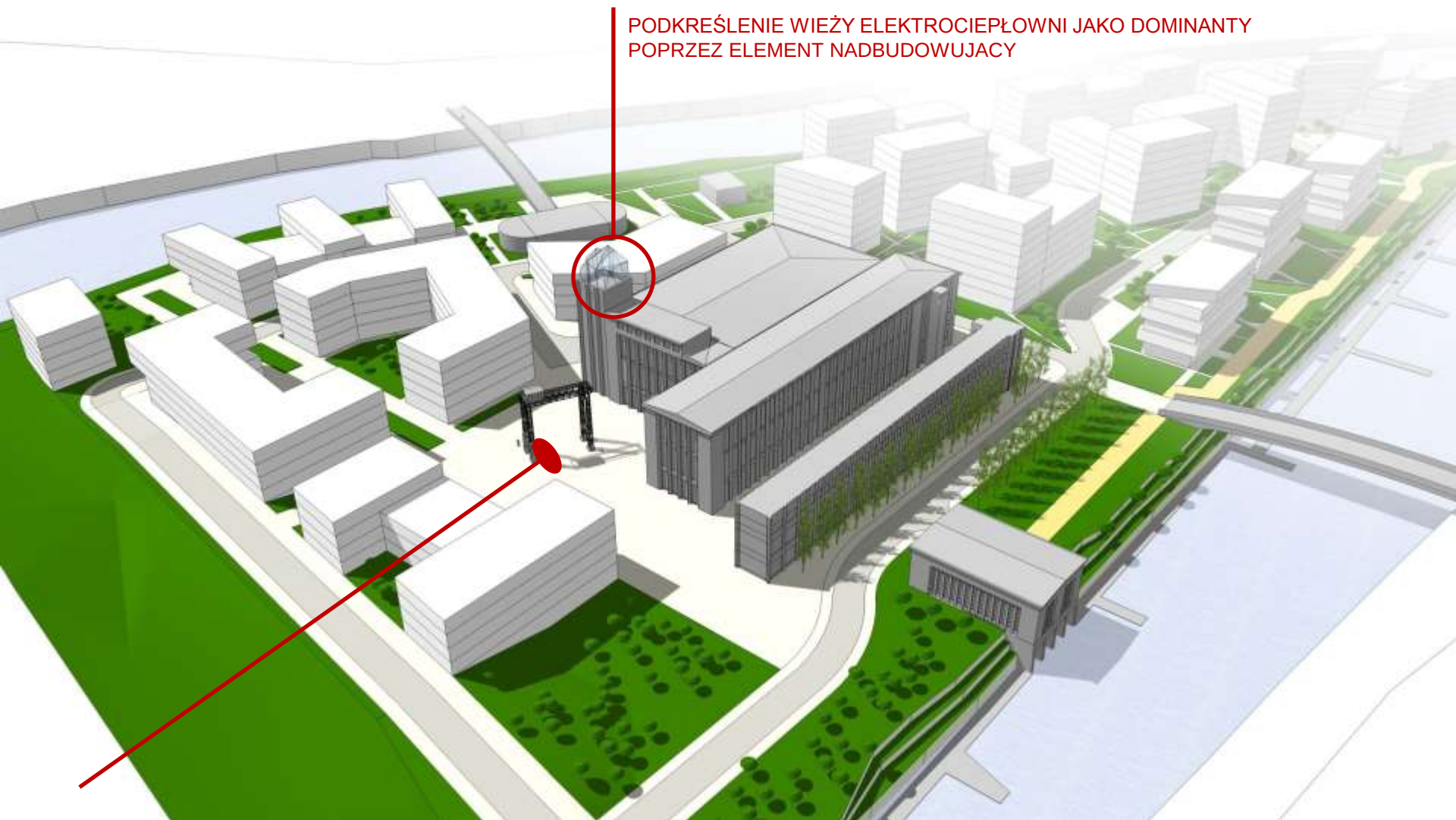


-

KONCEPCJA



PODKREŚLENIE WIEŻY ELEKTROCIĘPŁOWNI JAKO DOMINANTY
POPRAZECZ ELEMENT NADBUDOWUJACY



WYKSZTAŁCENIE PLACU
WĘGLOWEGO

Widoki na Elektrociepłownię

PLAC WĘGLOWY



Widoki na Elektrociepłownię

PLAC WĘGLOWY



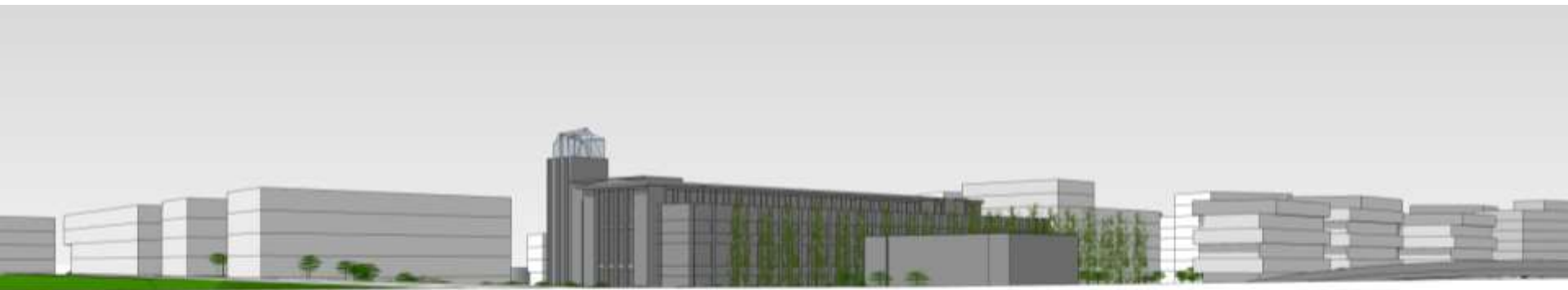


Zakaz:

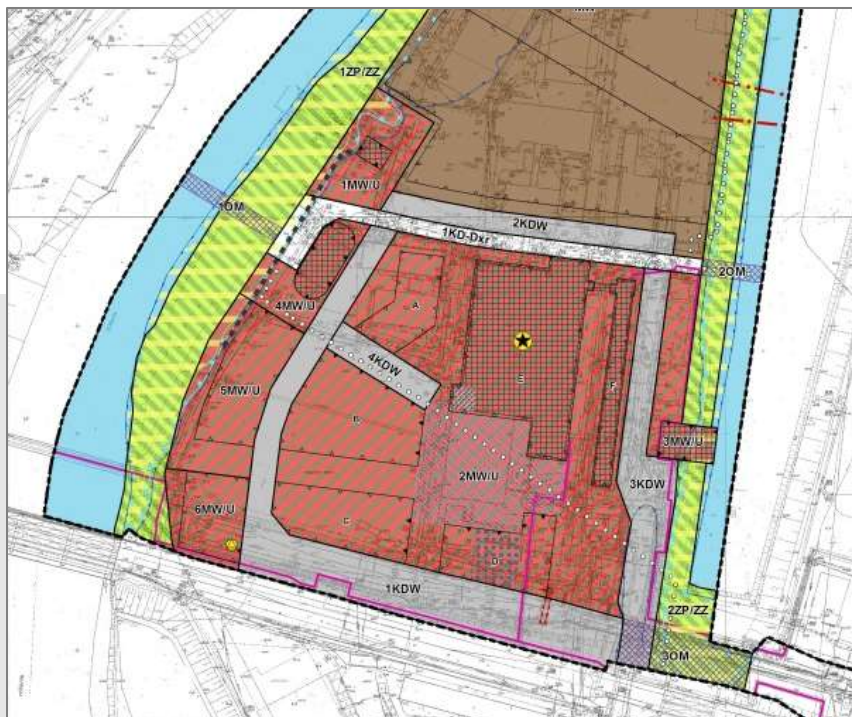
- sytuowania naziemnych miejsc postojowych,
- dostępu dróg publicznych do strefy placu,
- lokalizacji wielokondygnacyjnych garaży otwartych sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy,
- wolno stojących obiektów handlowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m².

Widoki na Elektrociepłownię

Z NASYPU KOLEJOWEGO

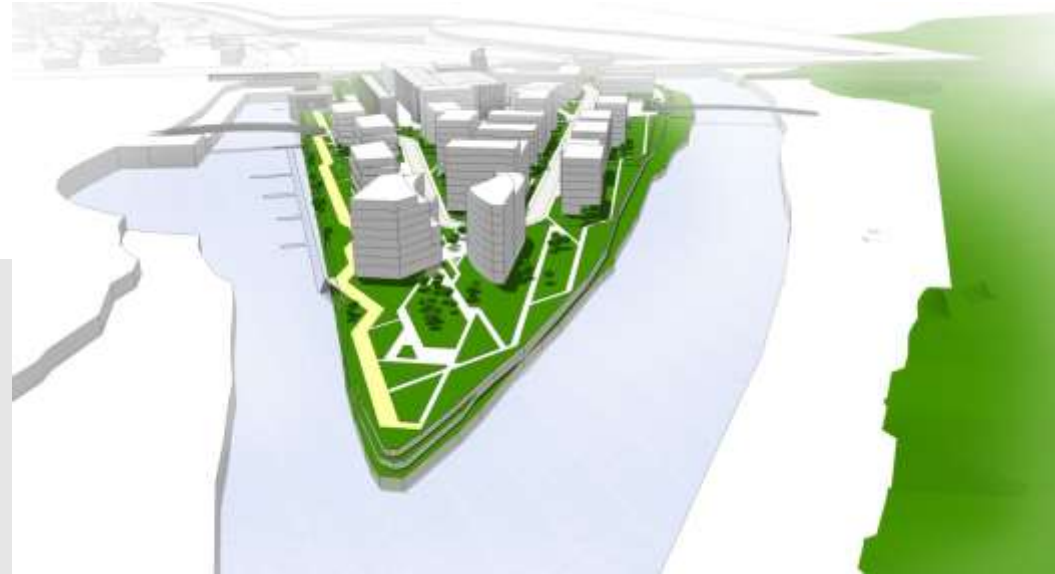
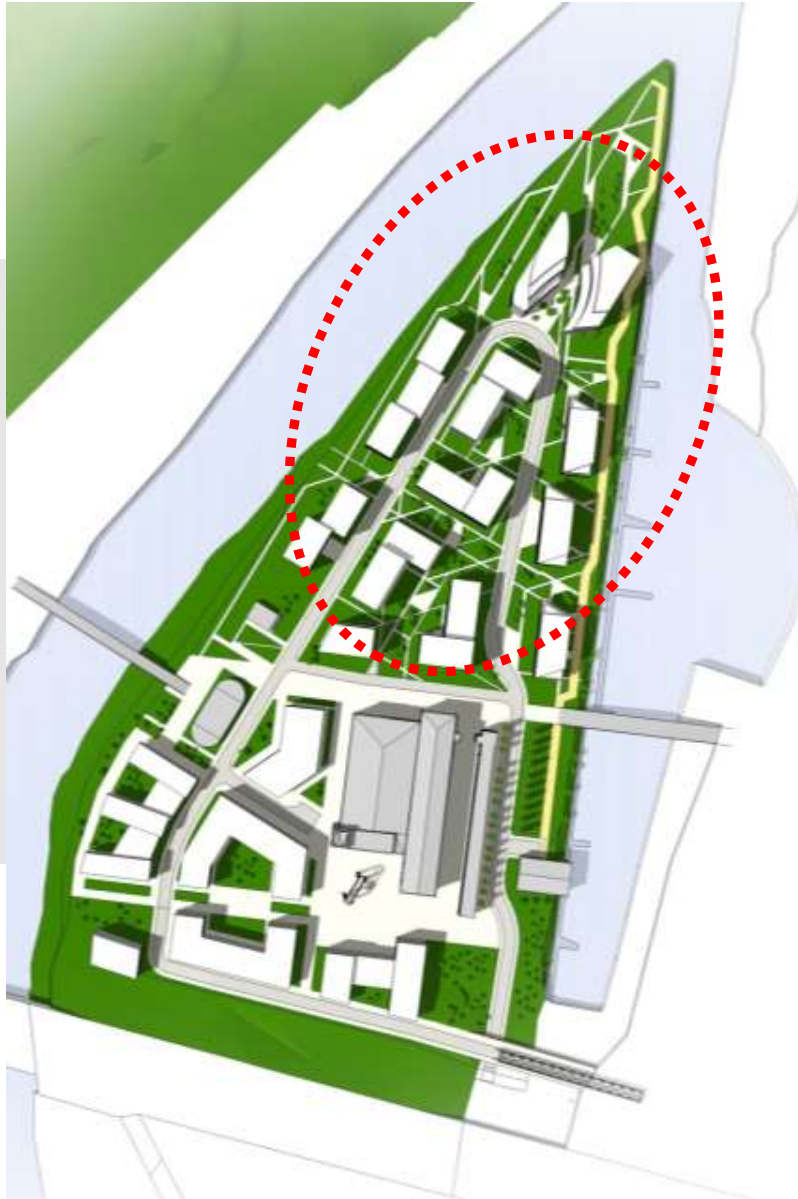


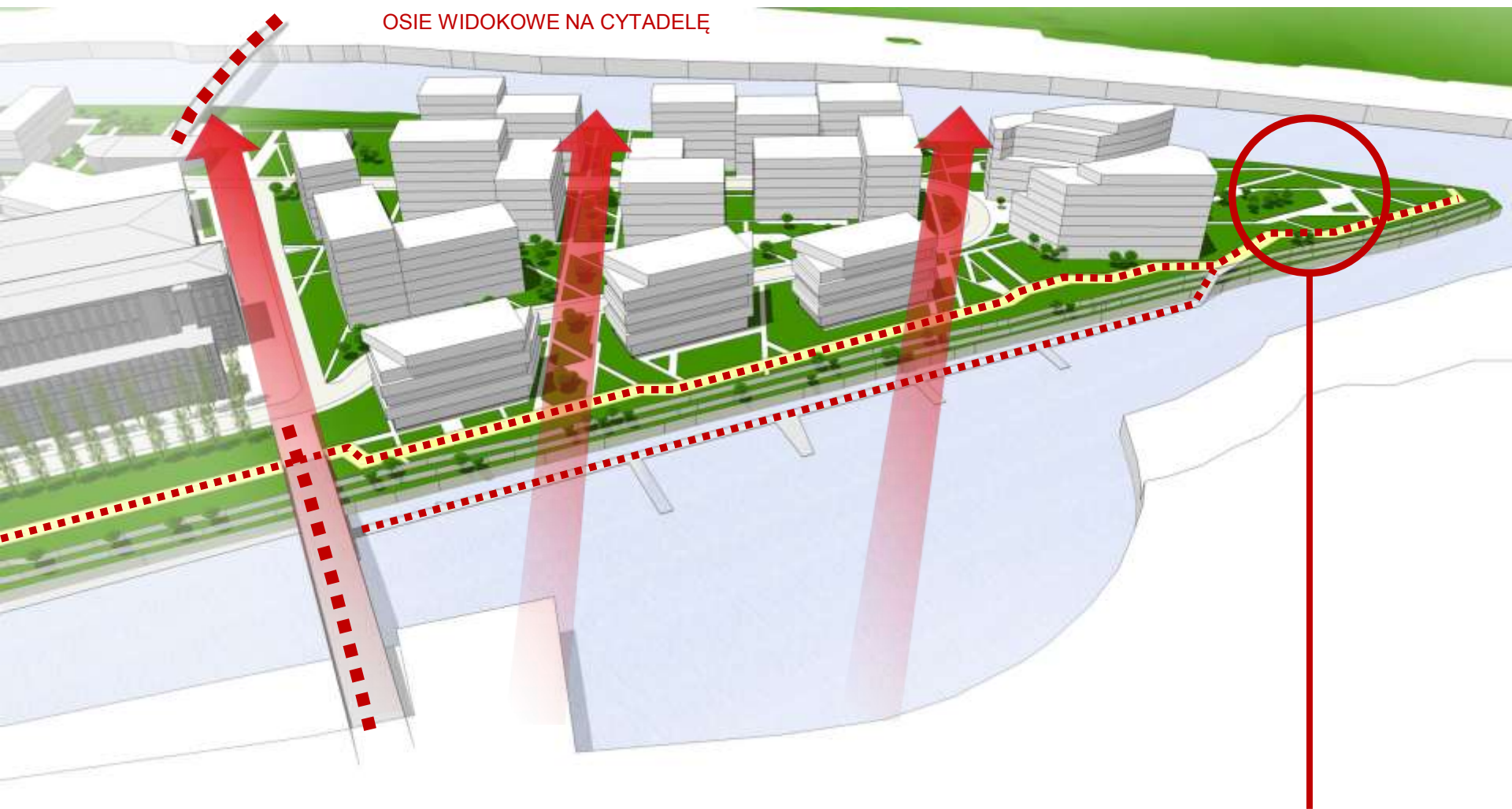
USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA CZĘŚCI POŁUDNIOWEJ:



OZNACZENIE TERENU	STREFA	MIN. POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	MAKS. POW. ZABUDOWY	WYSOKOŚĆ BUD.	KONDYGNACJE	DACH
1MW/U		40% (działki budowlanej)	10% (działki budowlanej)	do 6		
2MW/U	A	10% (terenu)	55% (terenu)	10-14 m	III-IV	do 12°
	B			13-16 m	IV-V	
	C			10-14 m (13-16)	III-IV (IV-V)	
	D			10-14 m (13-16)	III-IV (IV-V)	
	E			20-28 m, 29-38 m		
	F			13-15 m		
3MW/U		40% (działki budowlanej)	30% (działki budowlanej)	7-9 m		
4MW/U		15% (działki budowlanej)	45% (działki budowlanej)	7-9 m	do II	
5MW/U		10% (działki budowlanej)	60% (działki budowlanej)	10-14 m	III-IV	
6MW/U		10% (działki budowlanej)	65% (działki budowlanej)	13-16 m	IV-V	

Zagospodarowanie części północnej





OSIE WIDOKOWE NA CYTADELE

KŁADKI
BULWAR
MARINA

PUNKT WIDOKOWY

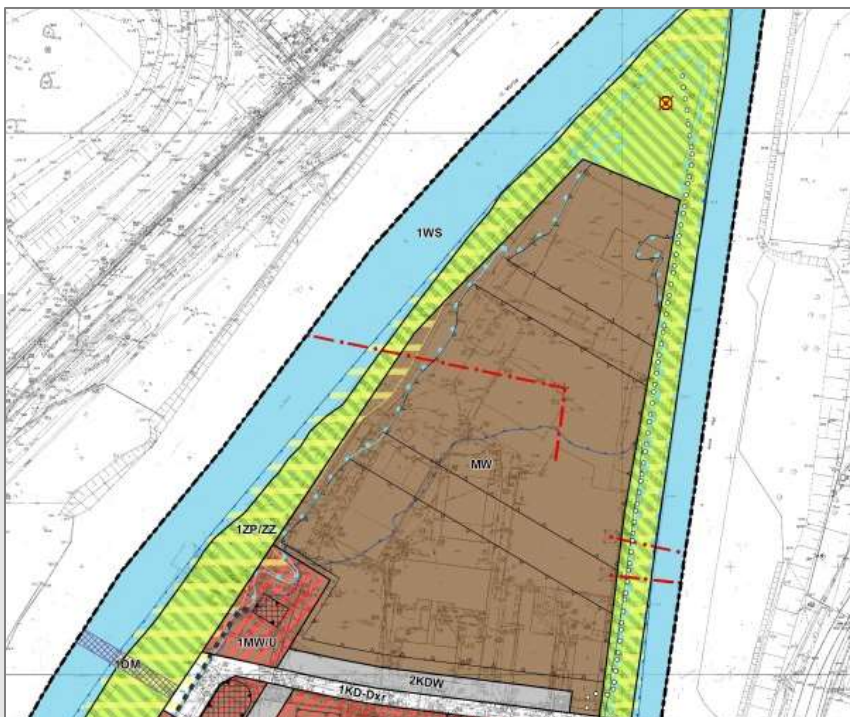
Widok na Cytadelę



Widok od strony ul. Szelańskiej



USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA CZĘŚCI PÓŁNOCNEJ:

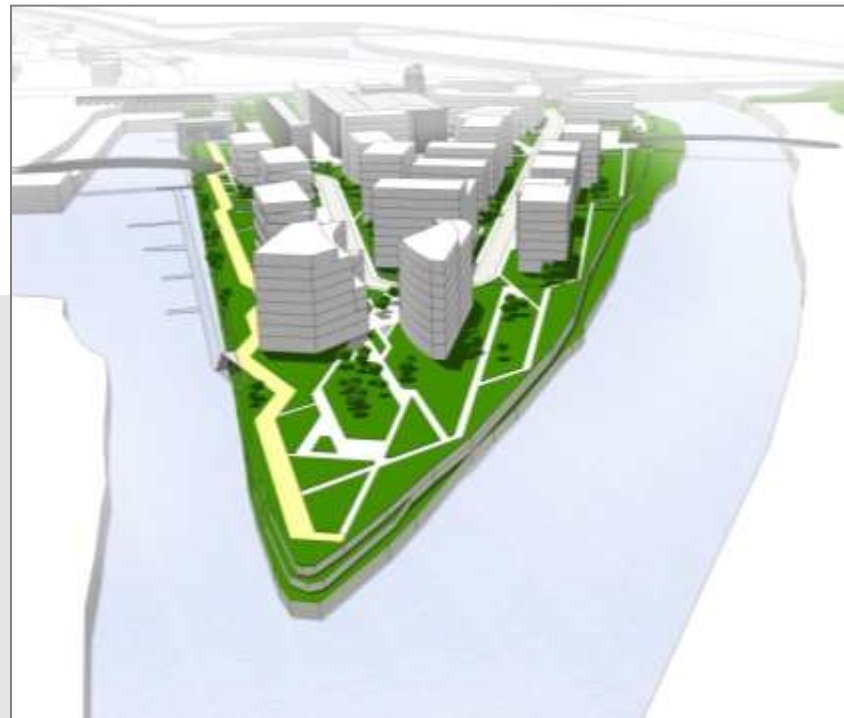


OZNACZENIE TERENU	MIN. POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	MAKS. POW. ZABUDOWY	WYSOKOŚĆ BUD.	KONDYGNACJE	DACH
MW	30% (działki budowlanej)	40% (działki budowlanej)	12-27 m	IV-VIII	do 12°

Zróżnicowanie wysokości zabudowy:

VIII KONDYGNACJA maks. 30%
VI KONDYGNACJA min. 20% maks. 40%

Zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem muru wpisanego do rejestru zabytków oraz ogrodzeń ażurowych służących zabezpieczeniu placów zabaw, boisk



1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ, 3ZP/ZZ, 4ZP/ZZ

Lokalizacja

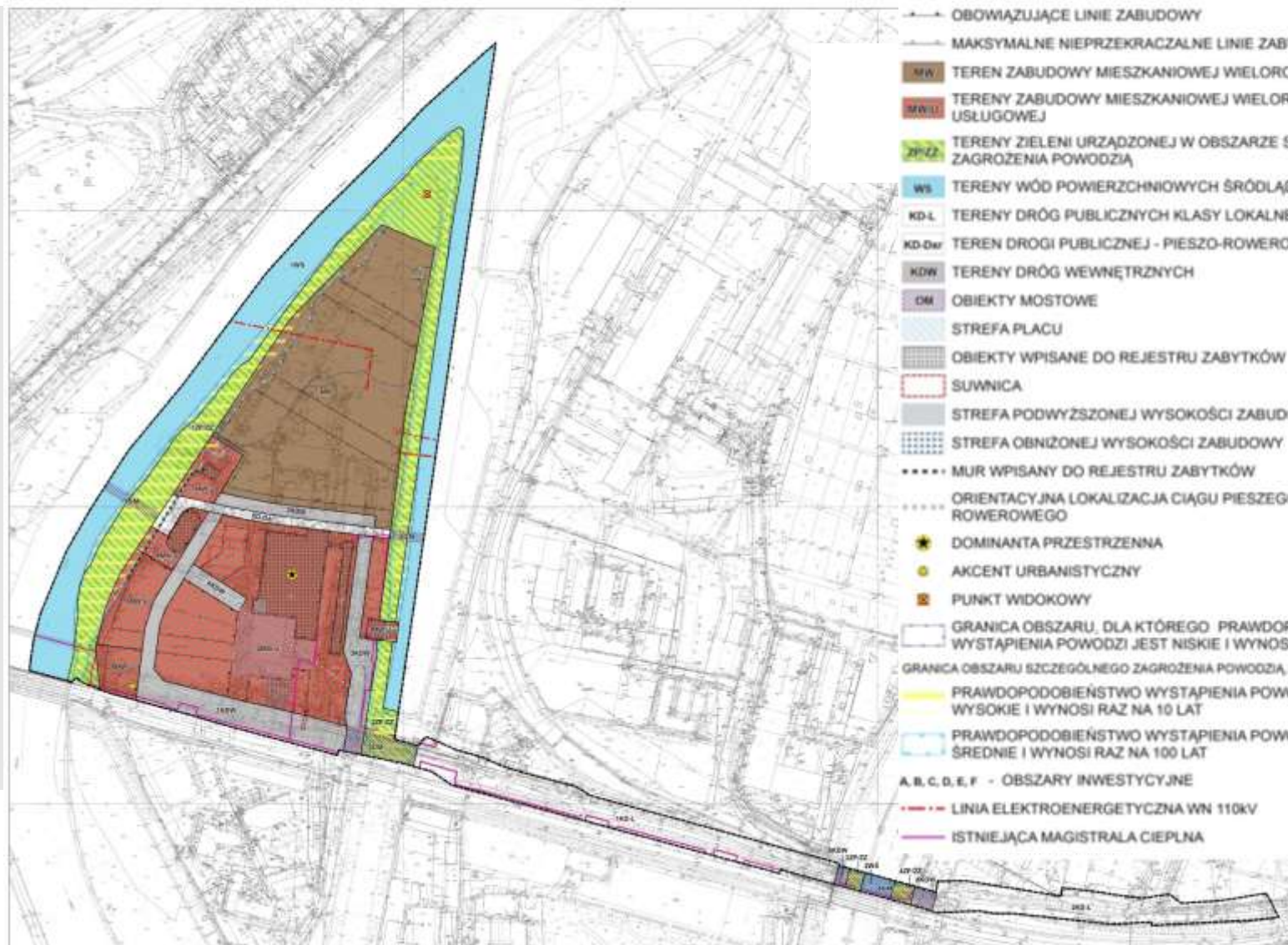
- obiektów mostowych,
- punktu widokowego,
- bulwaru nadrzecznego od strony kanału Ulgi rzeki Warty;

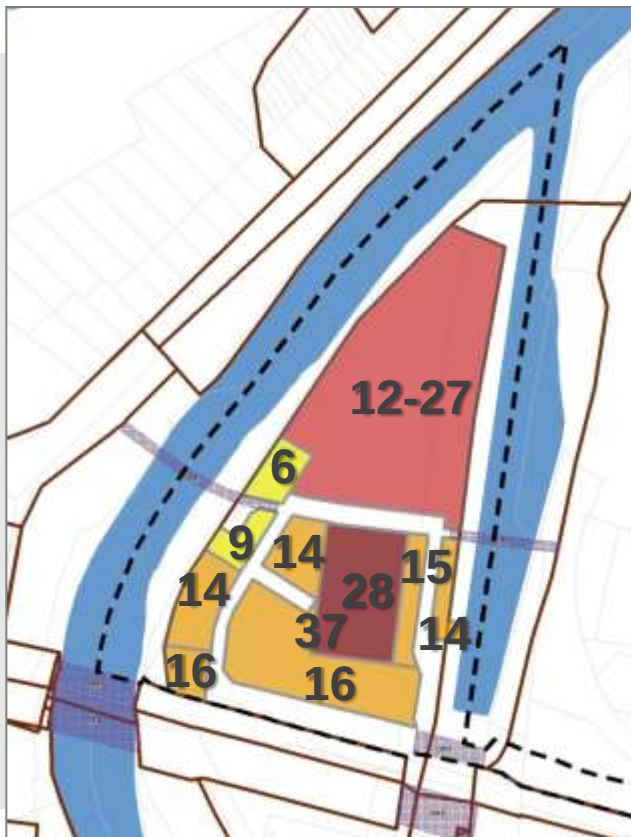
Dopuszczenie lokalizacji

- przystani wodnych,
- bulwarów nadrzecznych,
- budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych.

KWESTIE FUNKCJONALNE

Załącznik Nr 1
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"REJON OSTROWA TUMSKIEGO" W POZNANIU - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA A





STREFY WYSOKOŚCI
ZABUDOWY



KONCEPCJA



PROJEKT MPZP

Parametry zabudowy wynikające z koncepcji

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:
bez budynków konserwatorskich:

budynki na PÓŁNOCY: 40 178,96 M² (x 0,7)
43 046,63 M² (x 0,75)

budynki na POŁUDNIU:

2MW/U:
strefa A: 2 733,31 M²
strefa B: 5 388,64 M²
strefa C: 4 564,85 M²
strefa D: 3 682,73 M²

5MW/U: 3448,79 M²

6MW/U: 1309,21 M²

całość - budynki na POŁUDNIU: 21 127,52 M² (x 0,7)
22 636,63 M² (x 0,75)

Suma 65682 m² (x 0,75)



KONCEPCJA



PROJEKT MPZP

Widoki na Elektrociepłownię

Z ULICY SZELAŃGOWSKIEJ



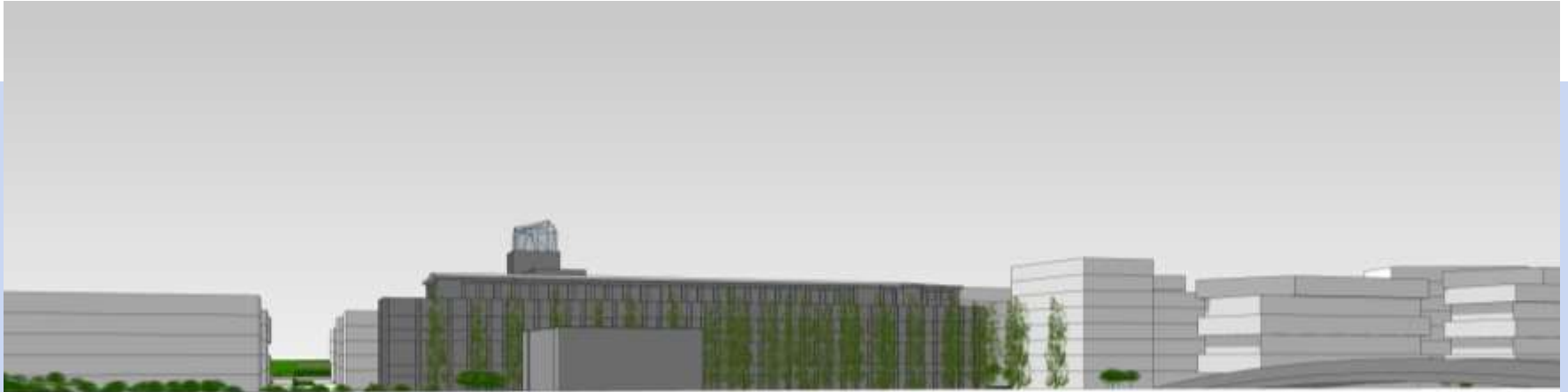
Widoki na Elektrociepłownię

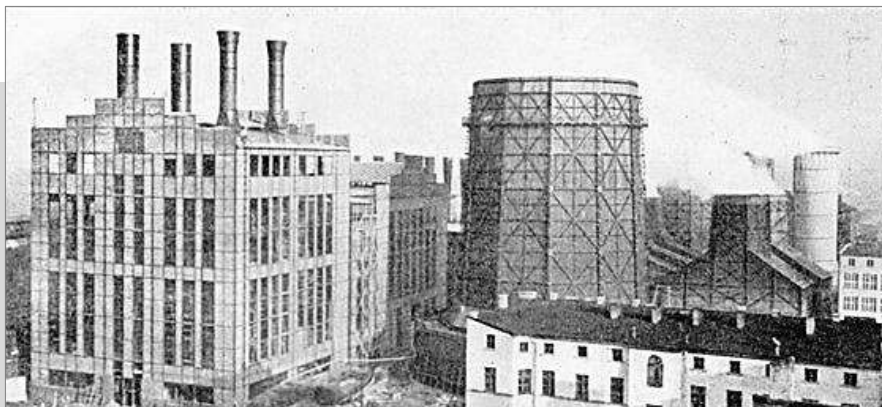
Z DWORCA GARBARY



Widoki na Elektrociepłownię

ZE WSCHODNIEJ CZĘŚCI WYSPY





rewitalizacje.blog.pl



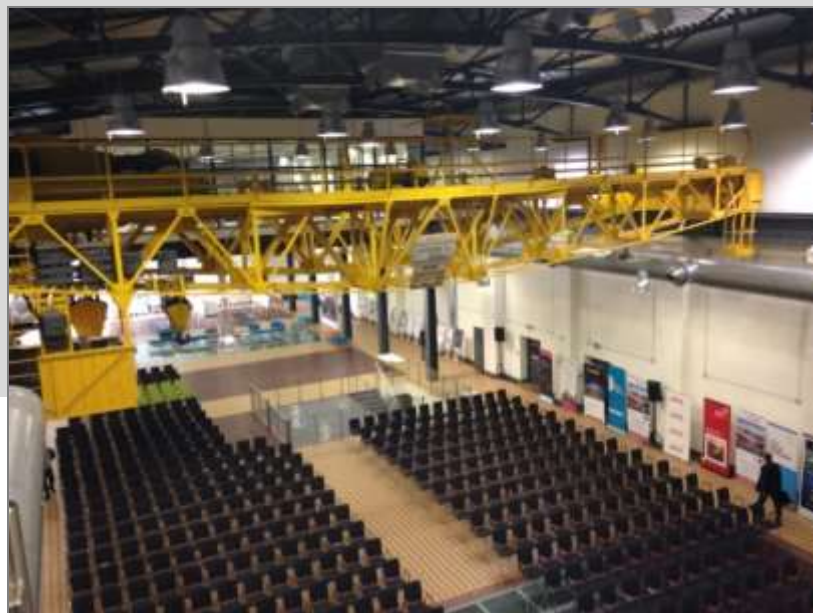
Elektrociepłownia, Łódź

Koszt prac budowlanych adaptacji terenu – 134 mln zł

Wnętrze głównego budynku elektrowni w Poznaniu i Łodzi



Elektrociepłownia Poznań



Elektrociepłownia Łódź

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu

ul. Bolesława Prusa 3

tel. 61 8455-000 (sekretariat)

www.mpu.pl

**OPINIE DO PROJEKTU PLANU
ZBIERANE BĘDĄ
DO 17 LISTOPADA 2017 R.**

Zespół projektowy:

kierownik zespołu Z2: **mgr Katarzyna Derda**, tel.: +48 61 8455 041

koordynator komunikacji i infrastruktury: **inż. Stanisław Głowacki**, tel.: +48 61 8455 044

starszy asystent projektanta: **mgr inż. Dariusz Marcinek**, tel.: +48 61 8455 042

Opinie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu - część północna A

można składać w terminie do 17 listopada 2017 r.

Imię i nazwisko:

Adres:

Treść opinii:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Odpowiedz również na pytania:

- Jaką funkcję mogłoby pełnić budynek gmachu głównego elektrociepłowni?
- W jaki sposób mogłyby być wykorzystane pozostałe zabytkowe budynki?
(fort Roosa, rozdzielnia, stacje pomp i oczyszczalni wody chłodzącej)

.....

.....

.....

.....

.....

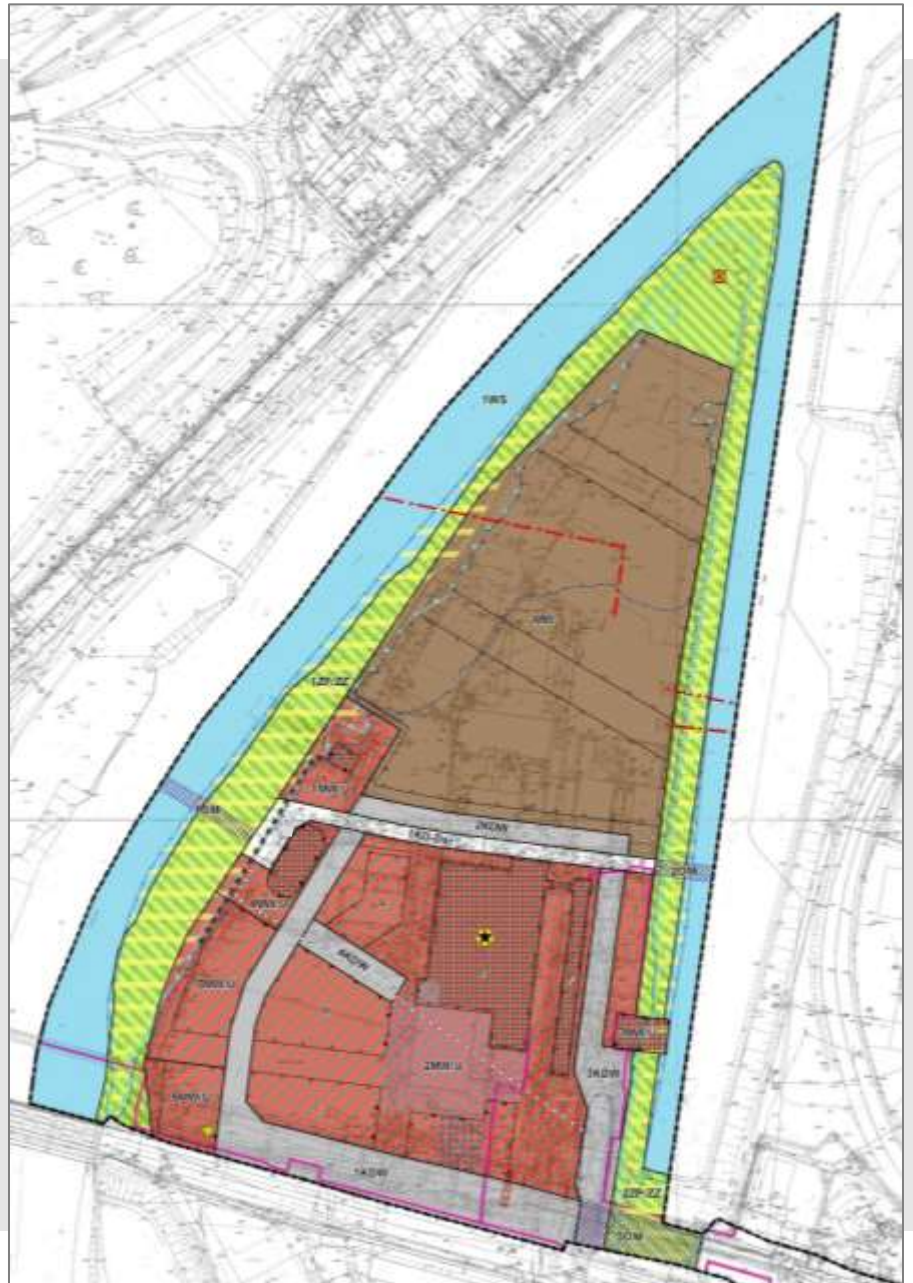
.....

.....
(podpis)

Prezentacja z II konsultacji społecznych jest do pobrania na stronie:
www.mpu.pl/plany.php - plan o symbolu **Swaa**

KONTAKT

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
ul. Bolesława Prusa 3, 60-819 Poznań
e-mail: mpu@poznan.mpu.pl, www.mpu.pl
tel. 61 8455-000



* Dziękujemy