

# Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu

## II konsultacje społeczne

Poznań, 28 lutego 2018 r.

### Zespół projektowy:

Adam Derc – kierownik zespołu

Patrycja Perz – projektant

Tomasz Rymarski – projektant

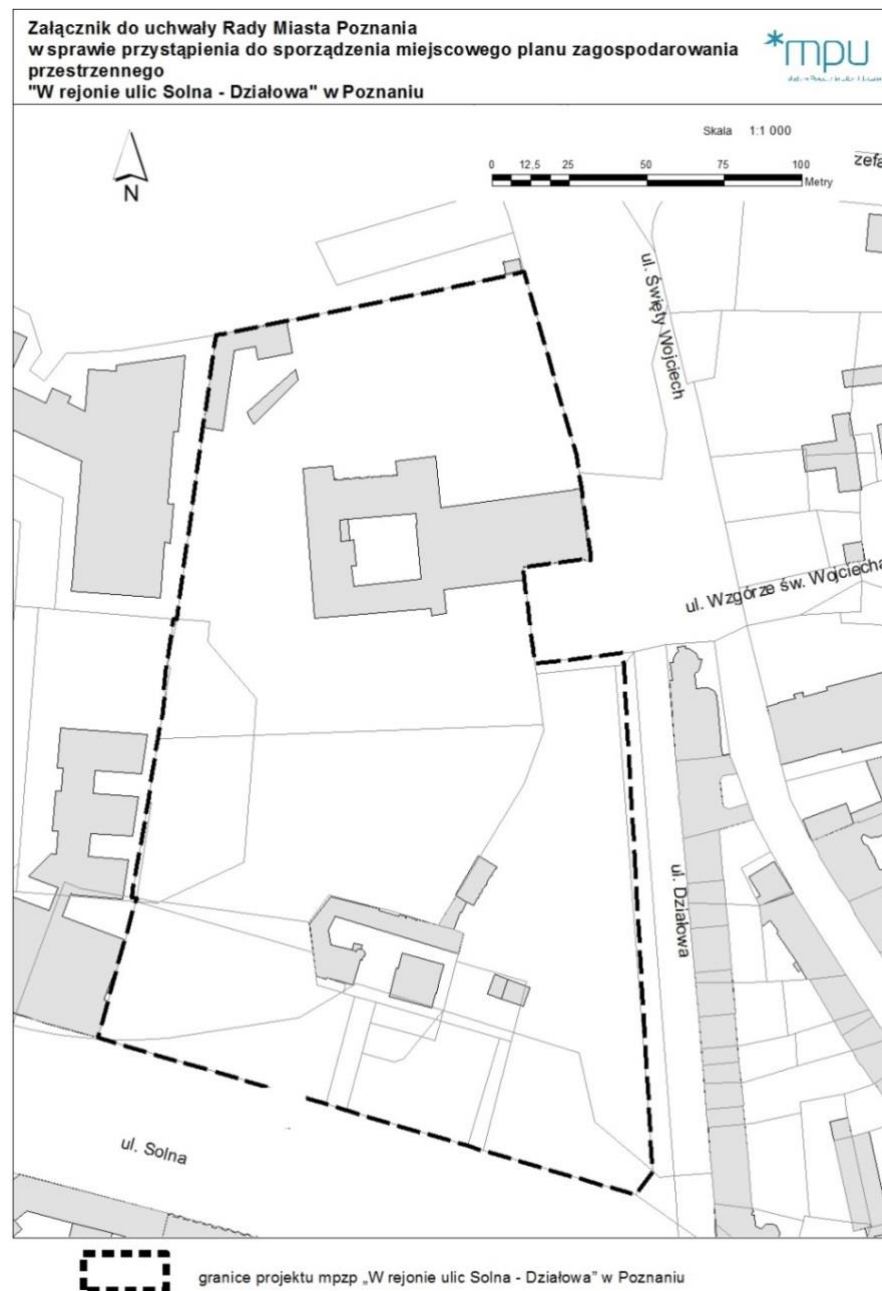
Joanna Woźniak – koordynator komunikacji  
i infrastruktury

Karolina Adamczak-Bondyra – komunikacja

# Projekt mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu

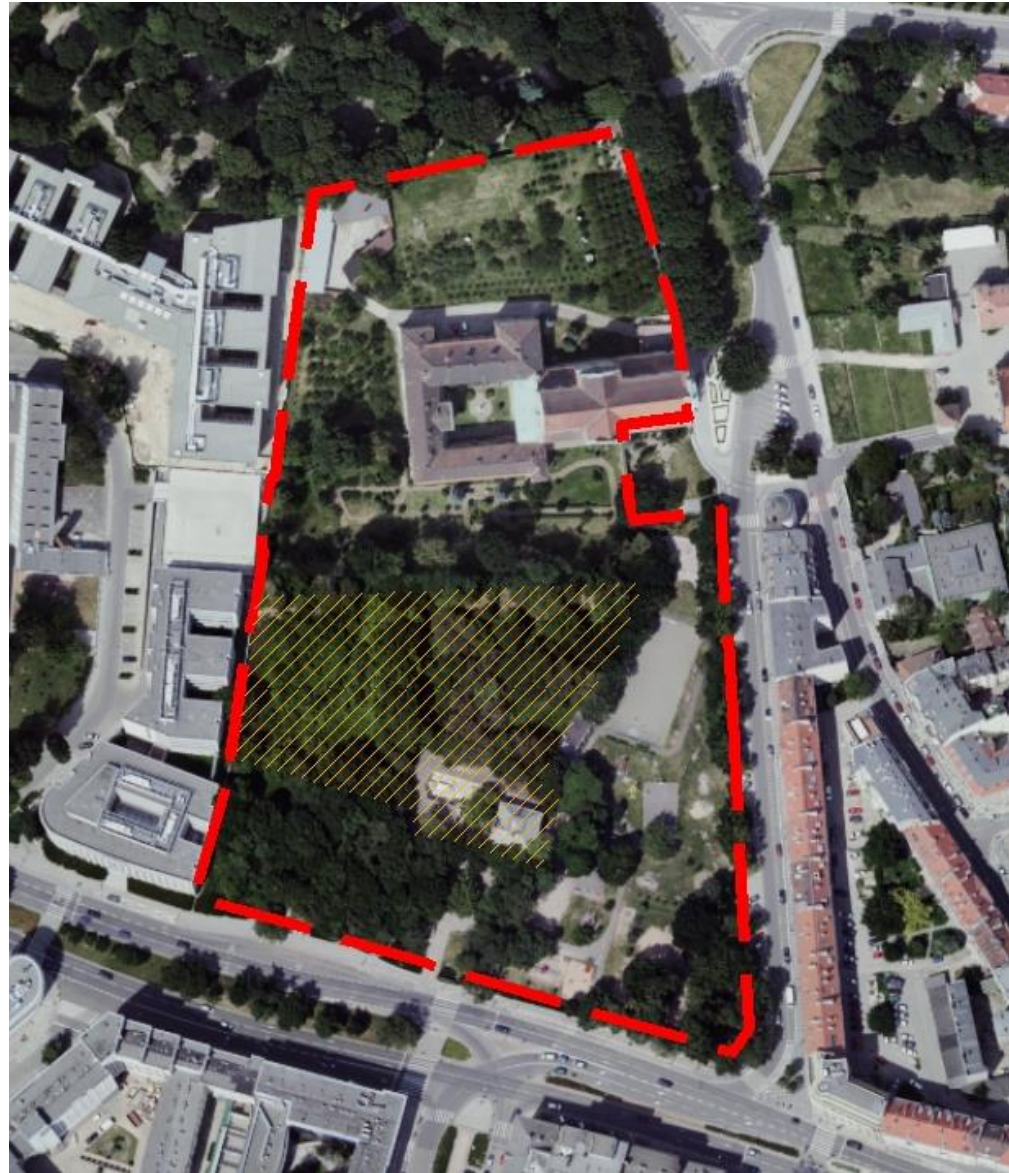
Uchwała nr XXXIV/566/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**W rejonie ulic Solna - Działowa**” w Poznaniu.

Powierzchnia obszaru około: **3,8 ha**



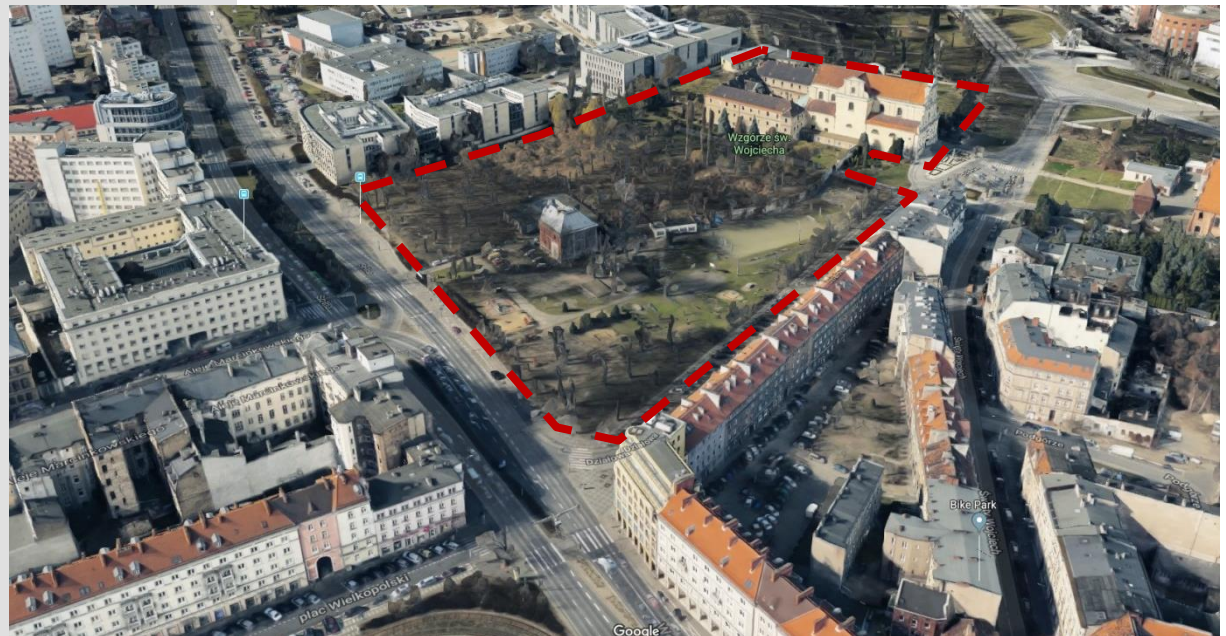
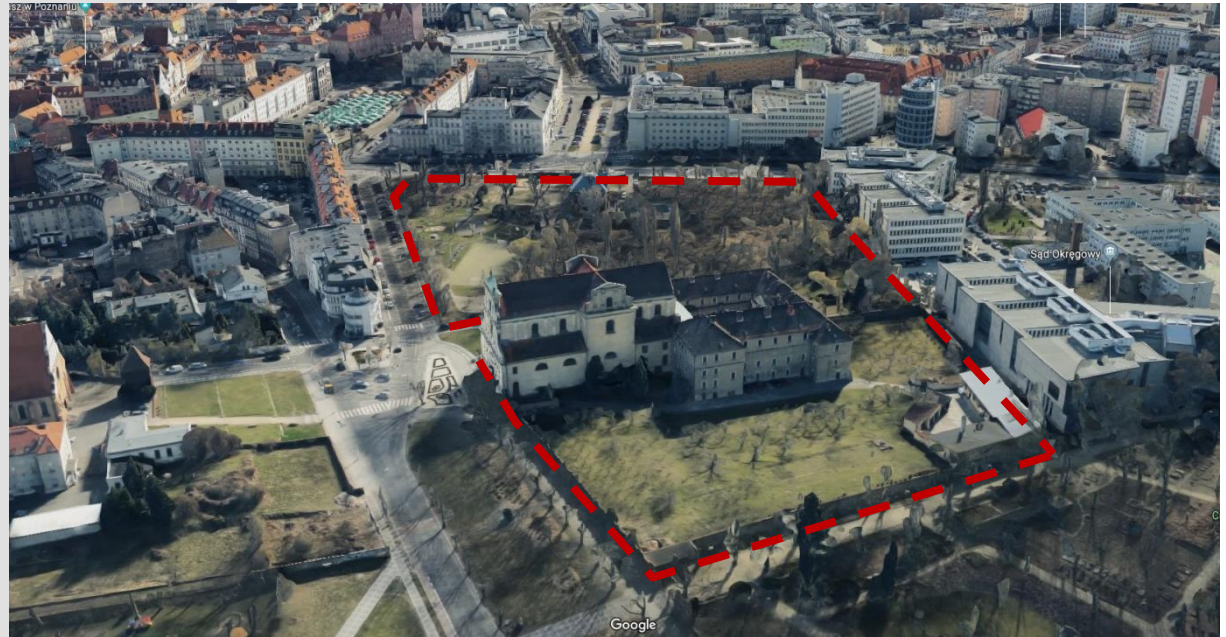
# Przystąpienie do sporządzenia mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu

Do opracowania przystąpiono na wniosek **Warszawskiej Prowincji Ojców Karmelitów Bosych w Poznaniu**, dotyczący zmiany zapisów obowiązującego mpzp - **uzupełnienie zapisów o funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

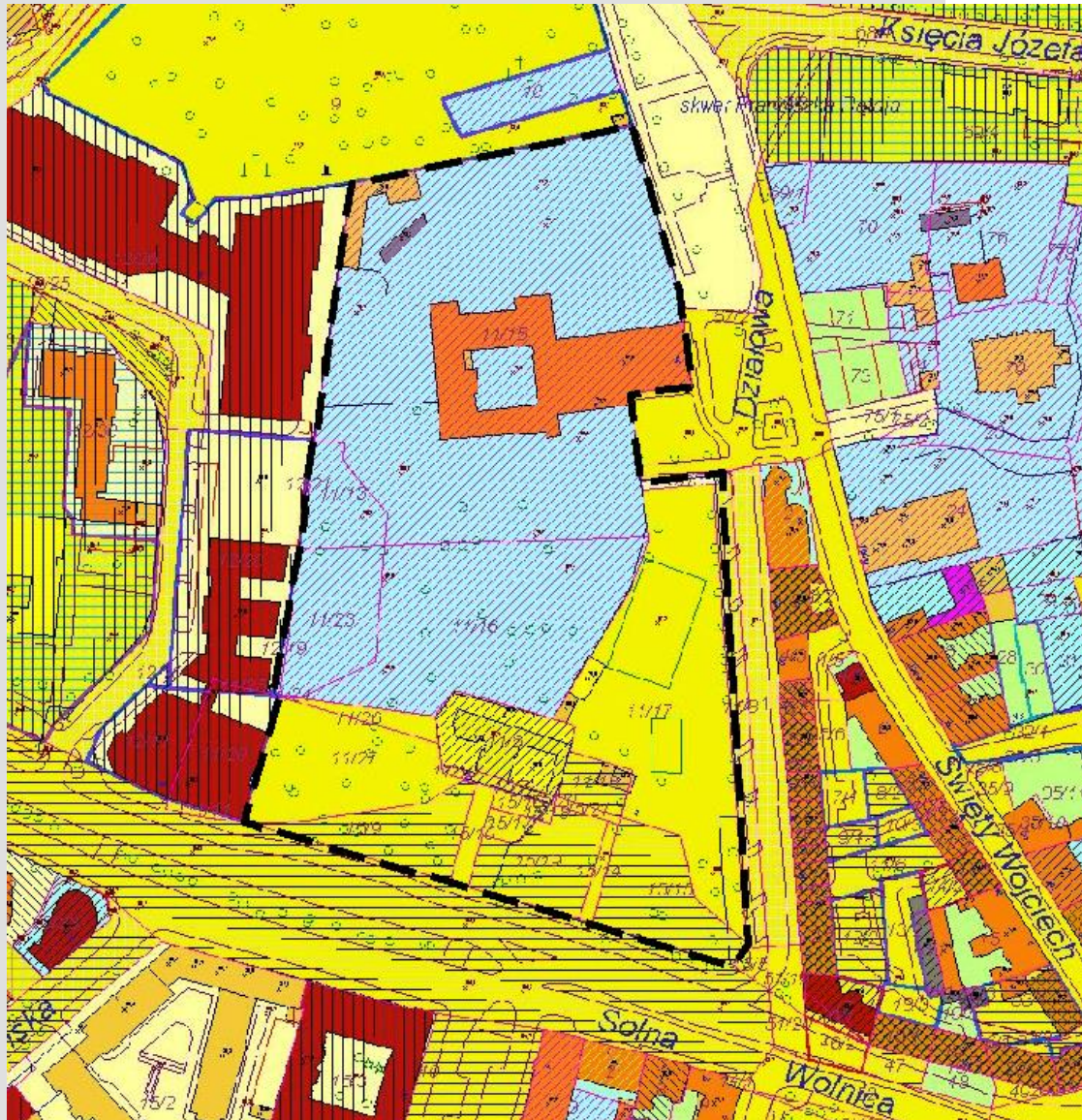


## Cel sporządzenia mpzp

- zachowanie Ogrodu Jordanowskiego,
- zachowanie obiektów cennych architektonicznie: kościół i klasztor Karmelitów Bosych, budynek Uniwersytetu Artystycznego
- ożywienie zaniedbanej, śródmiejskiej tkanki miejskiej,
- umożliwienie realizacji lokali mieszkalnych,



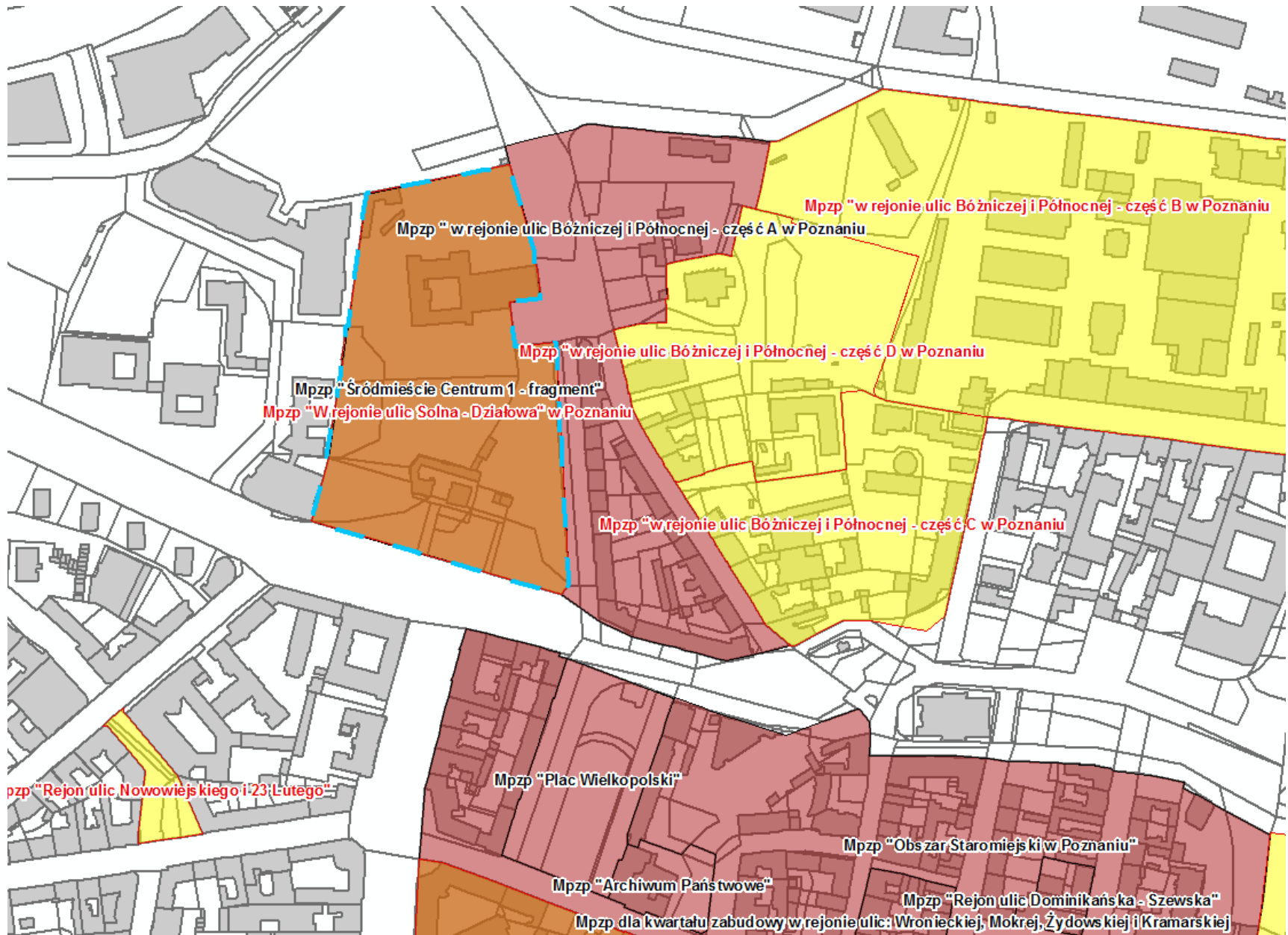
# Projekt mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu – sytuacja własnościowa



- |  |                                                    |
|--|----------------------------------------------------|
|  | Miasto Poznań i inne grunty komunalne              |
|  | Skarb państwa                                      |
|  | Instytucje, przedsiębiorstwa, towarzystwa          |
|  | Własność prywatna                                  |
|  | Należy sprawdzić w wypisie z rejestru              |
|  | Właściciela należy ustalić                         |
|  | I inni współwłaściele                              |
|  | Użytkownik wieczysty                               |
|  | I inni wieczysti użytkownicy                       |
|  | Grunty oddane w zarząd                             |
|  | Grunty w użytkowaniu                               |
|  | Grunty w zarządzie i użytkowaniu                   |
|  | Kościóły i związki wyznaniowe                      |
|  | Spółdzielnie                                       |
|  | Inne nie wymienione wcześniej (spółki, firmy, ...) |

# Przystąpienie do sporządzenia mpzp

## „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu – sytuacja planistyczna

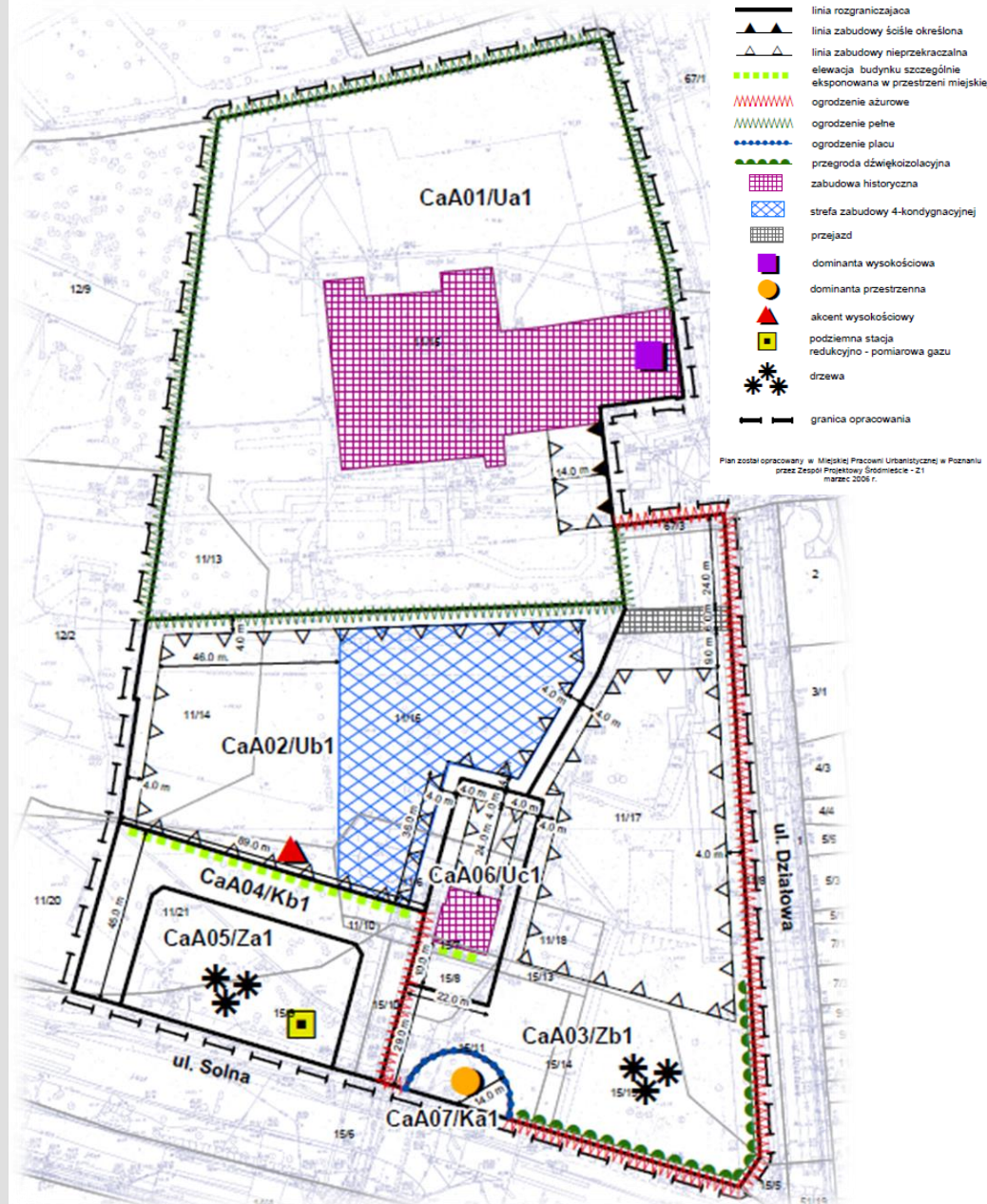


# Obowiązujący mpzp „Śródmieście Poznania Centrum 1 - fragment”

Uchwała nr LXXXIX/1000/IV/2006 Rady Miasta Poznania  
z dnia 7 marca 2006 r.

Na terenie **CaA02/Ub1**, dla którego wnioskodawca wnosi o uzupełnienie zapisów o funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują m.in. ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów - **usługi** wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) wszelkie nowo wydzielone działki, z wyjątkiem działek pod obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu mniejszej niż 30 m;
- 3) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki ustalono w wielkości **75%**;
- 4) obowiązującą wysokość zabudowy ustalono w wielkości:
  - **max. 19,0 m** do kalenicy, w tym obowiązkowo 5 kondygnacji naziemnych, z wyjątkiem strefy zabudowy 4 kondygnacyjnej i akcentu wysokościowego,
  - dla części terenu CaA02/Ub1 oznaczonej na rysunku planu jako strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej ustala się wysokość **max. 16,0 m** do kalenicy, w tym obowiązkowo 4 kondygnacje naziemne,
  - dla terenu CaA02/Ub1 dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości w postaci akcentu wysokościowego, o wysokości do max. **21.5 m** do kalenicy, w tym obowiązkowo 6 kondygnacji naziemnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - wymaga się stosowania **dachów stromych**, gdzie wysokość dachu stromego, tj. odległość od gzymsu dachowego do kalenicy, nie może być większa niż 7,0 m;
- 5) wymaga się przeznaczenia pod zieleń terenu położonego między zabudową a liniami rozgraniczającymi tereny ulic, placów czy skwerów, z dopuszczeniem obiektów małej architektury oraz elementów komunikacyjnych związanych z obsługą terenu CaA02/Ub1;
- 6) w zakresie warunków dostępności komunikacyjnej dla samochodów ustala się: dostęp z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem CaA04/Kb1 oraz dodatkowo od ul. Działowej, zgodnie z symboliką rysunku planu;

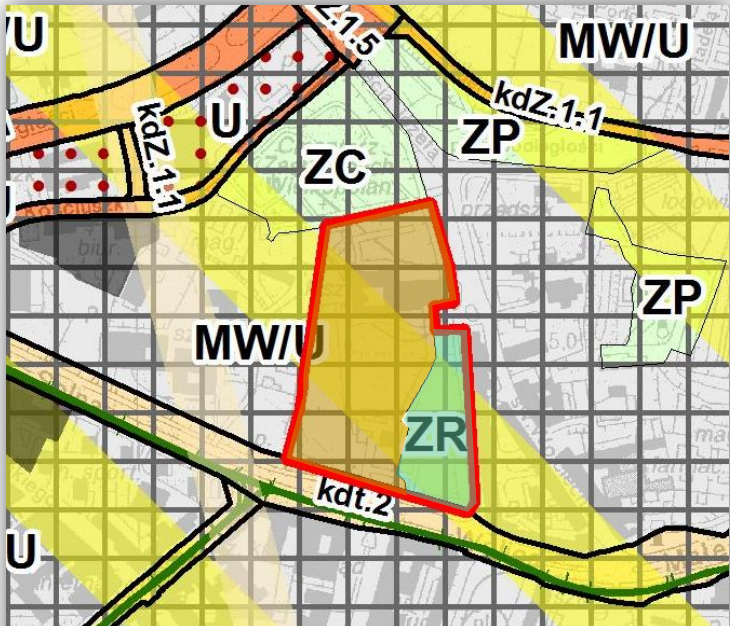


**Projekt mpzp  
„W rejonie ulic Solna - Działowa”  
w Poznaniu – dokumentacja  
fotograficzna**



# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

(Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.)



**MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia;

**Kierunek uzupełniający** – zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne.

**ZR** - (wśród terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania w kategorii terenów zieleni) - tereny sportu i rekreacji wyposażone w plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne i boiska sportowe w zieleni, w tym ogrody jordanowskie.

| Symbol terenu | Rodzaj kierunku przeznaczenia terenu                                                       | kierunek przeznaczenia                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | parametry zabudowy    |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                                                                                            | Wiodący                                                                                          | Uzupełniający                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wysokość budynków     | Uwagi                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1             | 2                                                                                          | 3                                                                                                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5                     | 6                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |
| MW/U          | tereny zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w obszarze funkcjonalnego Śródmieścia | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa                                                 | zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne                                                                                                                                                                                                                                      | niska, średniowysoka, | lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem lokalnych wartości historycznych, kulturowych i przyrodniczych oraz potrzeb mieszkańców | na terenach sąsiadujących z terenami ZP wskazane jest zagospodarowanie terenów w nawiązaniu do funkcji zieleni urządzonej poprzez kontynuację funkcji parkowej oraz lokalizację urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych. |
| ZR            | tereny sportu i rekreacji (niekubaturowe)                                                  | plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne i boiska sportowe w zieleni, w tym ogrody jordanowskie | dopuszczenie lokalizacji jednego budynku o pow. zabudowy do 150 m², dla obsługi terenu i umożliwienia korzystania z funkcji sportowo-rekreacyjnej, (przebieralnie, sanitariaty, mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego i sportowego), miejsc postojowych dla samochodów i parkingów dla rowerów; dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej | niska                 |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |

# Projekt rysunku mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu

Załącznik Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulic Solna - Działowa" w Poznaniu

PROJEKT  
09.02.2018



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA

FRAGMENT PLANSZY: KIERUNKI skala 1:15 000  
Uchwała Nr LXIII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.



### OZNACZENIA:

- TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ W OBSZARZE FUNKCYJONALNEGO ŚRODOWISKA
- UK - OCHRONA ZABYTKÓW I OPIEKA NAD ZABYTKAMI
- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I POMNIK HISTORY
- OBSZARY IDENTYFIKACJI PRZESTRZENNEJ
- OBSZARY NAJWAŻNIEJSZYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- TERENY O SPECJALNYCH WARTOŚCIACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZR - TERENY SPORTU I REKREACJI (NEKUBATURNE), OGRODY REKREACYJNO - SPORTOWE, OGRODY JORDANOWSKIE
- ZP - TERENY CMENTARZY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### OZNACZENIA:

Fragm. układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków  
Fragm. pomnika historii "Poznań - historyczny zespół miasta",

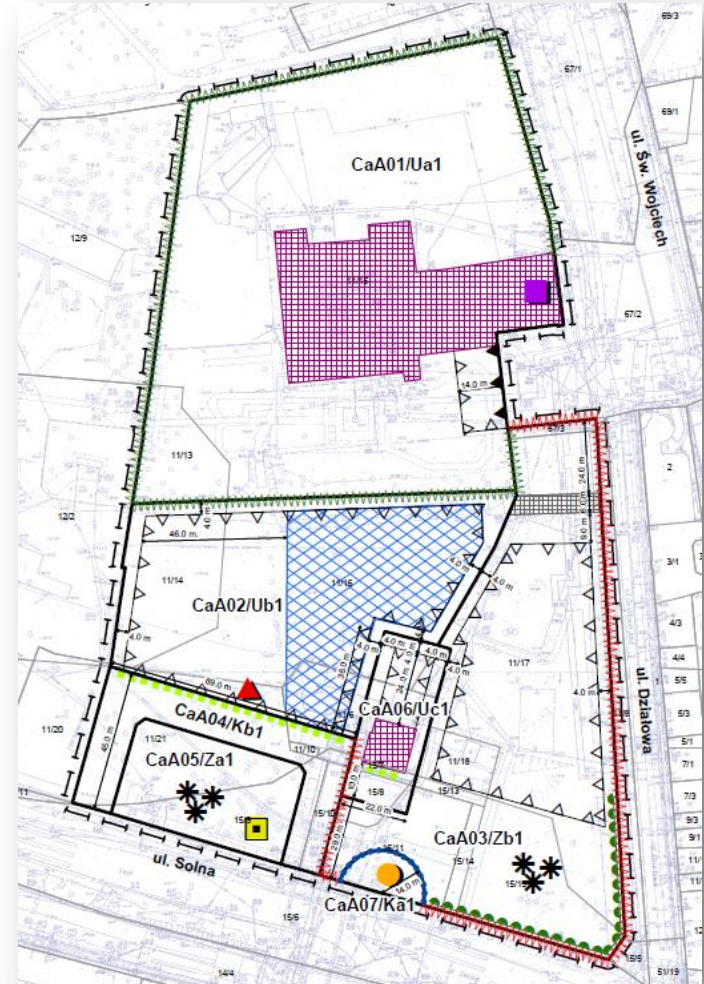
- granicz obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- UK - teren zabudowy usługowej - sakralnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KD-W - tereny dróg wewnętrznych
- KD-Wpp - teren drogi wewnętrznej - parking
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- budynki chronione planem
- strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej
- obszar zagrożony procesami geodynamicznymi
- istniejąca magistrala ciepła
- dominanta przestrzenna - pomnik

## Projekt rysunku mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu



## Obowiązujący mpzp „Śródmieście Poznania Centrum 1 - fragment”

Uchwała nr LXXXIX/1000/IV/2006 Rady Miasta Poznania  
z dnia 7 marca 2006 r.



## Założenia projektowe – 1ZP



- teren **zieleni urządzonej**;
- ustalenie lokalizacji dominanty przestrzennej – pomnika;
- dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- dopuszczenie lokalizacji **jednego budynku o funkcji administracyjno-socjalnej lub gastronomicznej** do obsługi terenu, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, o powierzchni zabudowy nie większej niż **150 m<sup>2</sup>**;
- dopuszczenie lokalizacji plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- **powierzchnię biologicznie czynną** działki budowlanej nie mniejszą niż **40%**;
- wysokość zabudowy nie większą niż **6 m**;
- dachy płaskie;

## Założenia projektowe – 2ZP



- teren **zieleni urządzonej**;
- **powierzchnię biologicznie czynną** działki budowlanej nie mniejszą niż **80%**;
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- **zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.**

## Założenia projektowe – UK



- teren zabudowy **usługowej – sakralnej**;
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- ochronę:
  - a) **kościół Karmelitów Bosych pw. Św. Józefa**, przy ul. Działowej 25, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 159,
  - b) **klasztoru Karmelitów Bosych** przy ul. Działowej 25, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 160;
- **powierzchnię zabudowy** nie większą niż **22%** powierzchni działki budowlanej;
- **powierzchnię biologicznie czynną** działki budowlanej nie mniejszą niż **50%**;
- wysokość zabudowy nie większą niż **16 m**, w tym cztery kondygnacje nadziemne,
- wysokość zabudowy dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu i nie większą niż **33,0 m**,
- **dachy strome**;

## Założenia projektowe – U



- teren zabudowy **usługowej**;
- dopuszczenie parkingów wyłącznie w kondygnacjach podziemnych;
- **zachowanie wskazanego na rysunku planu budynku dydaktycznego Uniwersytetu Artystycznego w Poznaniu (dawne skrzydło północne d. Komendantury Wojskowej) chronionego planem,**
- z dopuszczeniem wyłącznie przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem kompozycji elewacji budynku, w tym detali architektonicznych, wysokości sytuowania gzymsów oraz rodzaju okładziny elewacyjnej;
- **powierzchnię zabudowy nie większą niż 55%** powierzchni działki budowlanej;
- **powierzchnię biologicznie czynną** działki budowlanej nie mniejszą niż **15%**;
- wysokość zabudowy dla budynku chronionego planem, zgodnie ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu i nie większą niż **21,0 m, w tym cztery kondygnacje nadziemne,**
- wysokość zabudowy dla pozostałych budynków nie większą niż **6,0 m dla dachu płaskiego lub 7,0 m dla dachu stromego, przy czym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;**
- dachy dla budynku chronionego planem zachowujące istniejącą geometrię dachu,
- dachy dla pozostałych budynków płaskie lub strome;

## Założenia projektowe – MW/U



- teren zabudowy **mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**;
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- dopuszczenie parkingów wyłącznie w kondygnacjach podziemnych;
- **powierzchnię zabudowy nie większą niż 75%** powierzchni działki budowlanej;
- **powierzchnię biologicznie czynną** działki budowlanej nie mniejszą niż 15%;
- wysokość zabudowy **do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 18,5 m**,
- wysokość zabudowy dla budynków położonych w strefie zabudowy 4 – kondygnacyjnej wskazanej na rysunku planu, do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie **więcej niż 16,5 m**;
- **dachy płaskie**;
- m.in. na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych wolno stojących, o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;

# Założenia komunikacyjne – KDW, KDWpp, KD-D



- **KDW – teren drogi wewnętrznej:**
  - a) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m z dopuszczeniem zmiany na pieszo-jezdnię o szerokości 5,0 m,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów na terenie **KDW**.
- **KDWpp – teren drogi wewnętrznej – parkingu:**
  - lokalizację parkingu naziemnego;
- **KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej:**
  - a) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg,
  - b) lokalizację elementów pasa drogowego, spójnych z zagospodarowaniem przyległej drogi zlokalizowanej poza granicą planu.

# Założenia komunikacyjne

## Plansza układu transportowego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"W REJONIE ULIC SOLNEJ I DZIAŁOWEJ"

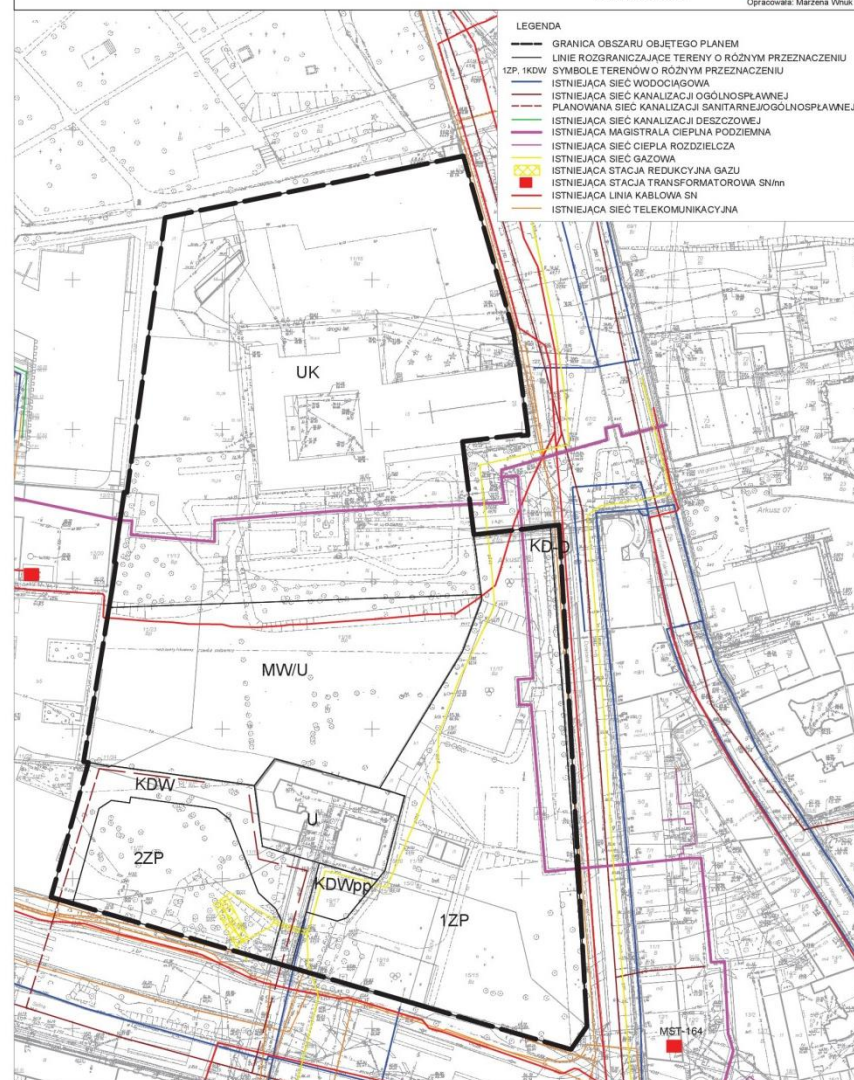
OPINIOWANIE WEWNĘTRZNE, LUTY 2018 rok



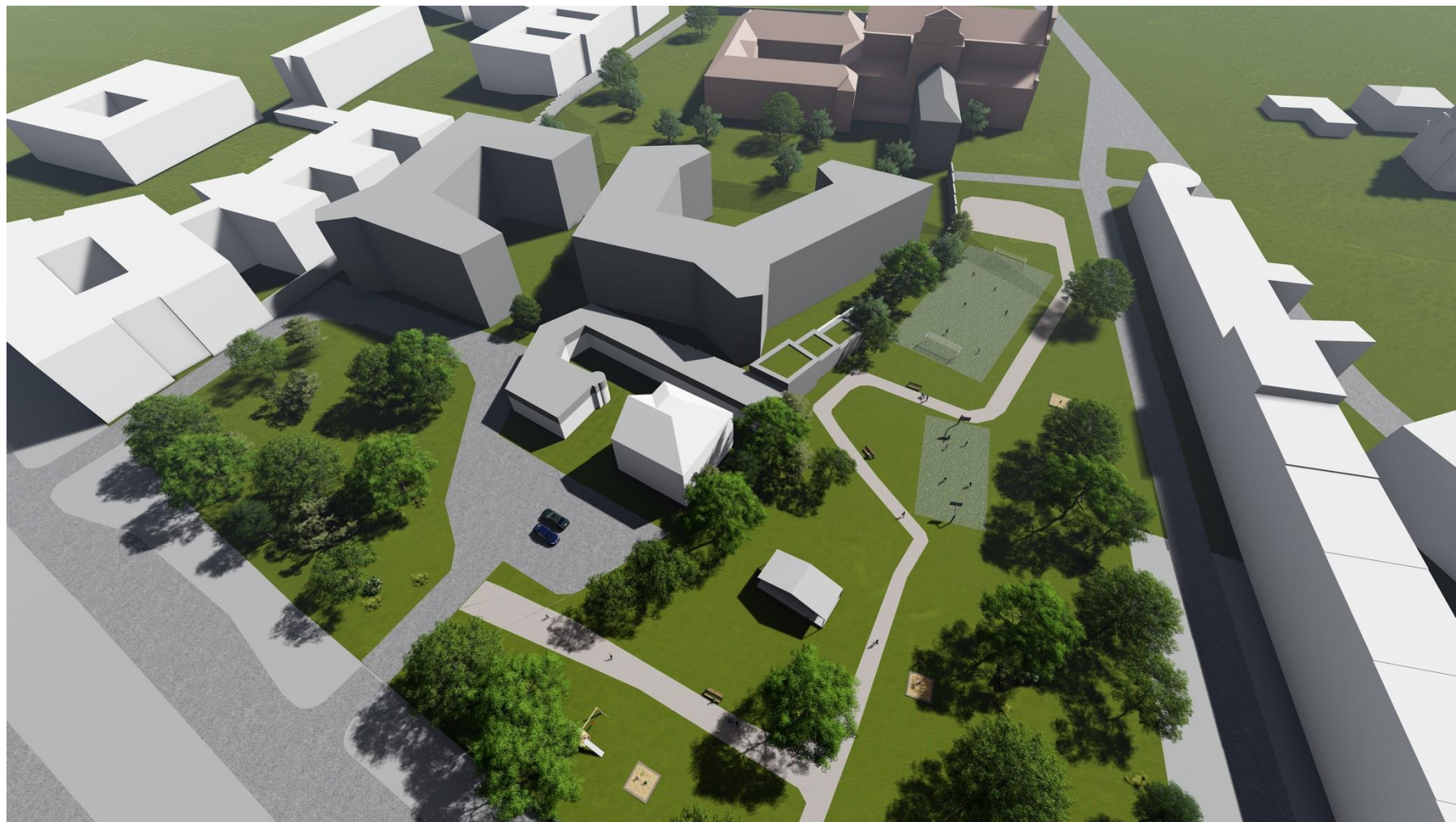
PLANSZA ZBIORCZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
- MATERIAŁ PLANISTYCZNY DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"W REJONIE ULIC SOLNA - DZIAŁOWA" W POZNANIU



**mpu**  
MAGISTRAT POZNANIA  
Projekt  
luty 2018 r.  
Opracował: Marzena Wink



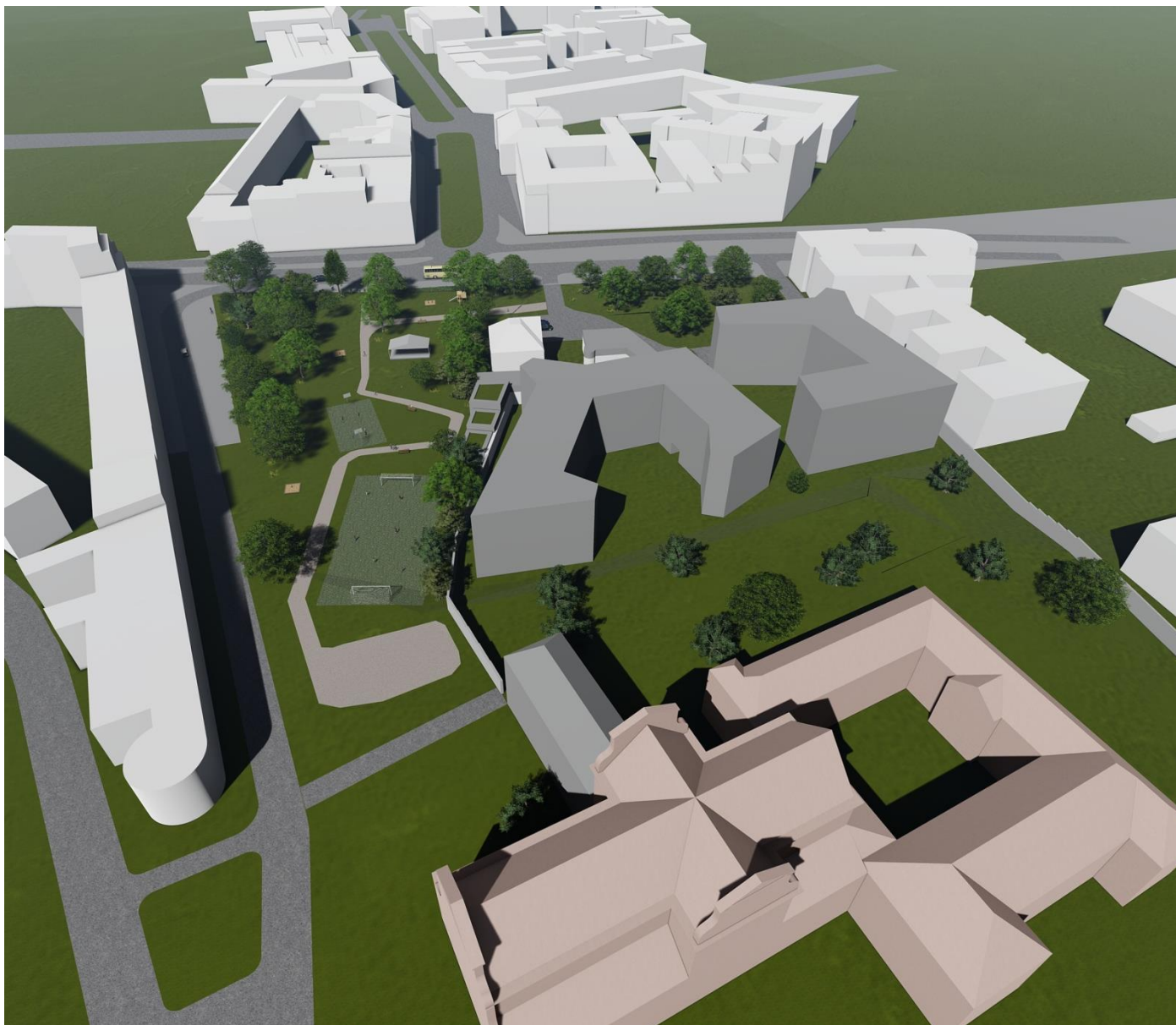
## Model zabudowy – widok od ul. Solnej



# Model zabudowy



## Model zabudowy



# Model zabudowy



## Model zabudowy – Ogród Jordanowski



## Model zabudowy – Ogród Jordanowski



# Model zabudowy – Ogród Jordanowski



## Model zabudowy – widok od ul. Działowej



## Model zabudowy – widok ze skrzyżowania Alei Marcinkowskiego z ul. 23 lutego



# Projekt – Jems architekci, OKRE Development

ARCHITEKT

**JEMS ARCHITEKCI**

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.  
ul. Gagarina 28A, 00-757 Warszawa  
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03  
e-mail: jems@jems.pl



OBIEKT

BUDYNEK MIESZKANIOWY  
POZNAŃ, ul. SOLNA

NAZWA RYSUNKU

**PRZEKRÓJ A-A**

DATA  
2017-07-21

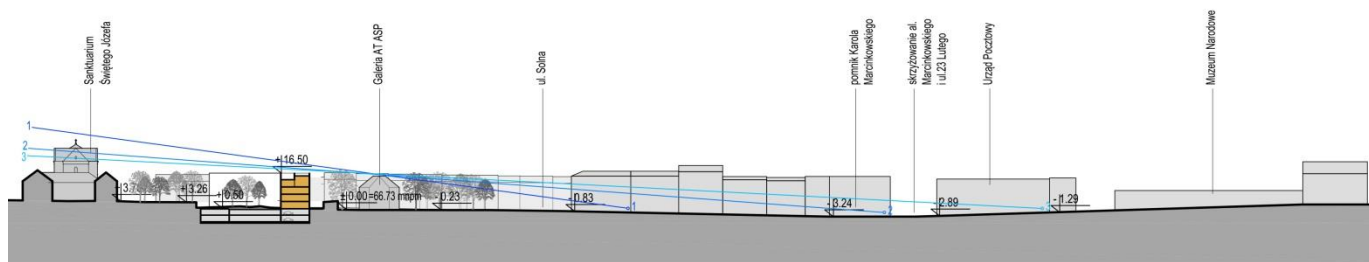
SKALA  
1:500

# Projekt – Jems architekci, OKRE Development

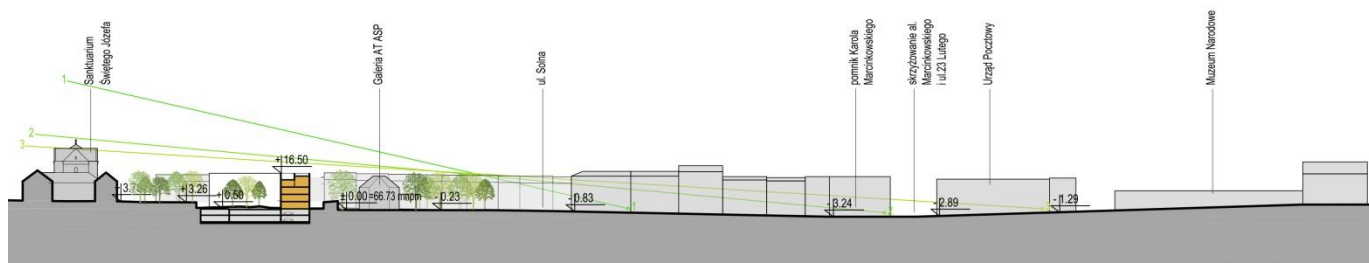
ARCHITEKT

**J E M S   A R C H I T E K T K I**

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.  
ul. Gagarina 26A, 00-757 Warszawa  
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03  
e-mail: jems@jems.pl



PRZĘKÓJ PRZĘZ AL. MARCINKOWSKIEGO - ANALIZA WIDOKOWA - ZIMA



PRZĘKÓJ PRZĘZ AL. MARCINKOWSKIEGO - ANALIZA WIDOKOWA - LATO

OBIEKT

BUDYNEK MIESZKANIOWY  
POZNAN, ul. SOLNA

NAZWA RYSUNKU

**PRZĘKROJE  
ANALIZA WIDOKOWA**

DATA

2017-07-21

SKALA

1:2000

# Projekt rysunku mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu

Załącznik Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ulic Solna - Działowa" w Poznaniu

PROJEKT  
09.02.2018



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA

FRAGMENT PLANSZY: KIERUNKI skala 1:15 000  
Uchwała Nr LXIII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.



### OZNACZENIA:

- TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ W OBRZĘBIE FUNKCYJONALNEGO ŚRODOWISKA
- UCHOWA ZABUDOWY I OPIEKA NAD ZABYTKAMI
- OBZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I POMEK HISTORI
- OBZARY IDENTYFIKACJI PRZESTRZENNEJ
- OBZARY NAJWAŻNIEJSZYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- TERENY O SPECJALNYCH WARTOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- ZR - TERENY SPORTU I REKREACJI (NEKUBATOWE), OGRODY REKREACYJNO - SPORTOWE, OGRODY JORDANOWSKIE
- ZC - TERENY CMENTARZY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### OZNACZENIA:

Fragmnet układu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisane do rejestru zabytków  
Fragmnet pomnika historii "Poznań - historyczny zespół miasta",

- granicz obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- UK - teren zabudowy usługowej - sakralnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KD-D - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KD-W - tereny dróg wewnętrznych
- KD-Wpp - teren drogi wewnętrznej - parking
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- budynki chronione planem
- strefa zabudowy 4-kondygnacyjnej
- obszar zagrożony procesami geodynamicznymi
- istniejąca magistrala ciepła
- dominanta przestrzenna - pomnik

**Opinie do projektu planu zbierane będą**  
**do 22 marca 2018 r.**

**Miejska Pracownia Urbanistyczna**

ul. Za Bramką 1  
61 - 842 Poznań  
tel.: 61 639 64 70  
fax.: 61 639 64 98

e-mail: [mpu@poznan.mpu.pl](mailto:mpu@poznan.mpu.pl)  
[www.mpu.pl](http://www.mpu.pl)

**Kontakt:**

**Adam Derc, tel. 61 6396-490 – kierownik zespołu projektowego**

Patrycja Perz, tel. 61 6396-488

Tomasz Rymarski, tel. 61 6396-489

Joanna Woźniak, tel. 61 6396-491 – koordynator zespołu transportu i inżynierii

\* Dziękujemy