



**/TRENDY / UWARUNKOWANIA /
ZAŁOŻENIA DO KIERUNKÓW/**

ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

OPRACOWANIE:

Adam Kijowski, Patrycja Perz-Sawicka, Adrian Taratajcio, Michalina Prewencka, Dariusz Marcinek,
Katarzyna Janicka, Ada Flis, Marta Karczewska, Daria Muraszewska

PREZENTUJE:

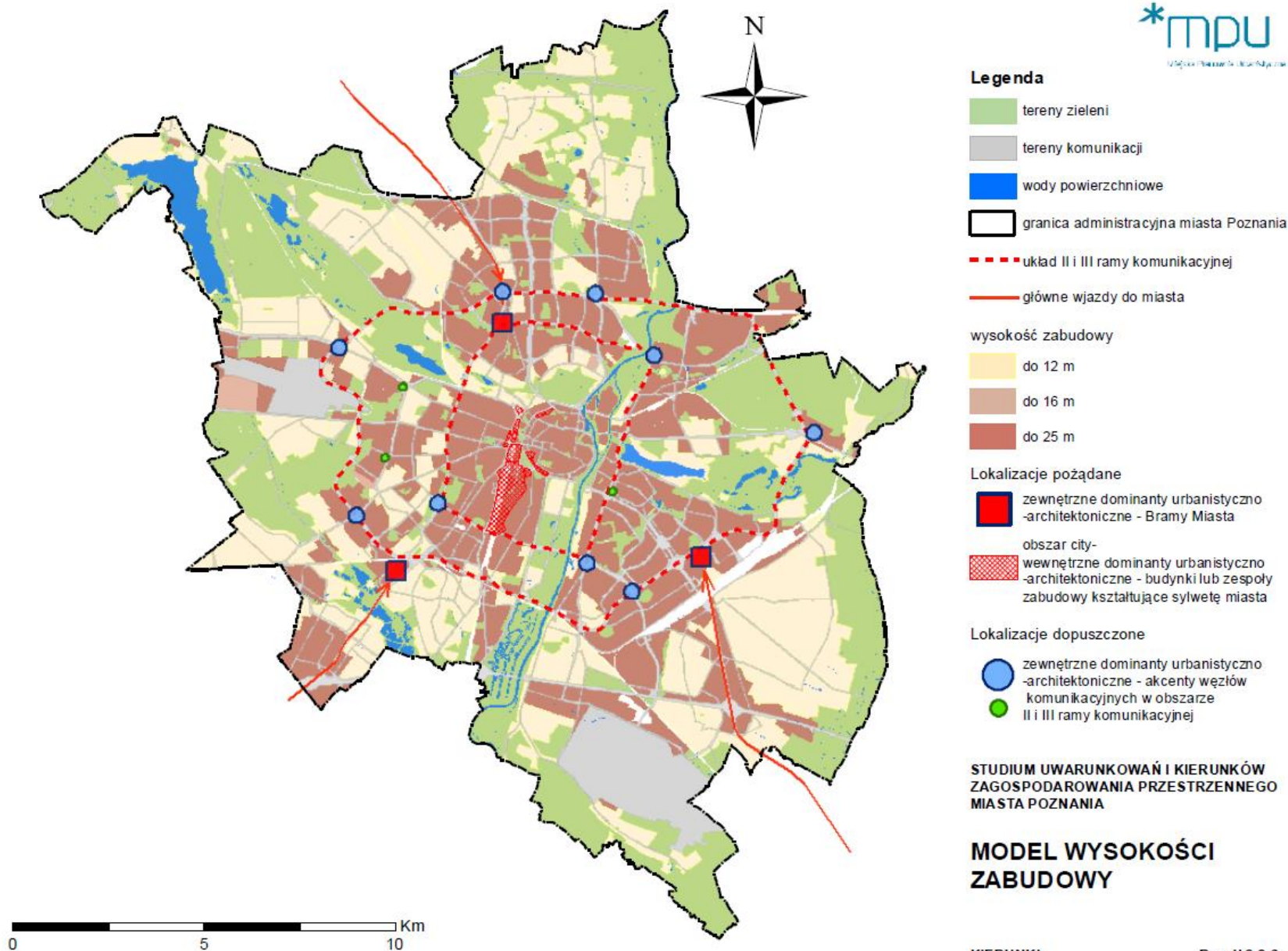
Adam Kijowski – z-ca dyrektora ds. projektowania

POZNAŃ, 11 STYCZNIA 2022 R.



PUNKT WYJŚCIA



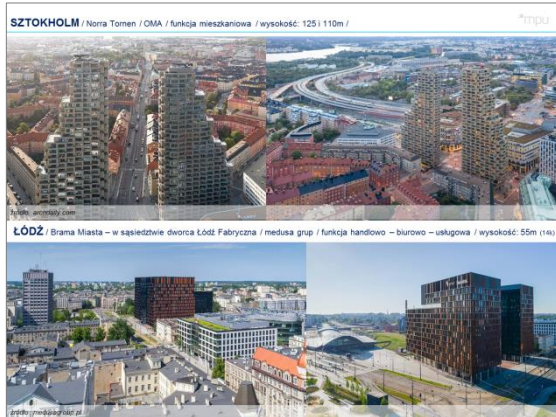


1. MODEL MIASTA
2. ANALIZA WYSOKOŚCI POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC
3. REALIZACJE
4. NOWE MIEJSCA IDENTYFIKACJI
5. INSPIRACJE
6. WERYFIKACJA OBSZARU „CITY”
7. KSZTAŁTOWANIE KRAWĘDZI
8. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH (pod kątem budynków wysokich)
9. MIEJSCA IDENTYFIKACJI – LOKALNE CENTRA (istniejące)
10. WJAZDY DO MIASTA – BRAMY (w tym względem komunikacyjnego układu ramowego)
11. ANALIZA ZABUDOWY WZDŁUŻ KIERUNKÓW WJAZDÓW DO MIASTA
12. WĘZŁY KOMUNIKACYJNE, SKRZYŻOWANIA, RONDA

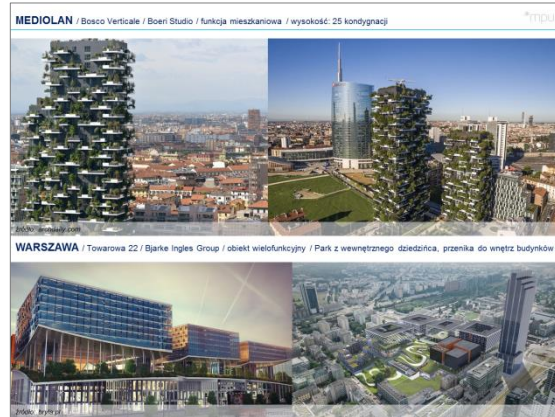
TRENDY



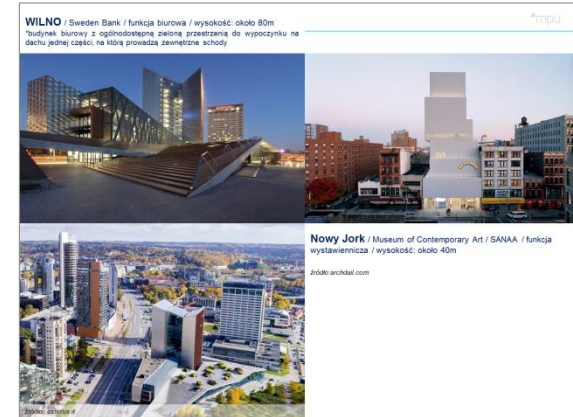
BRAMY MIASTA



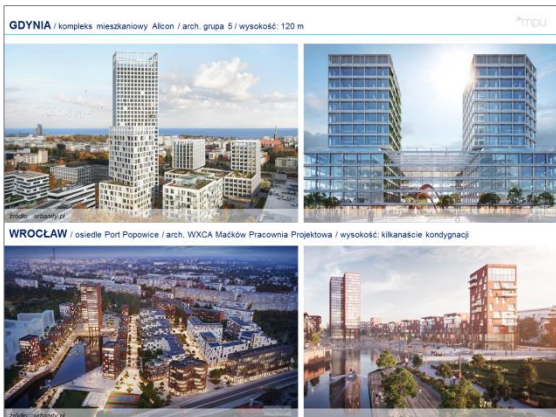
ZIELONE DOMINANTY



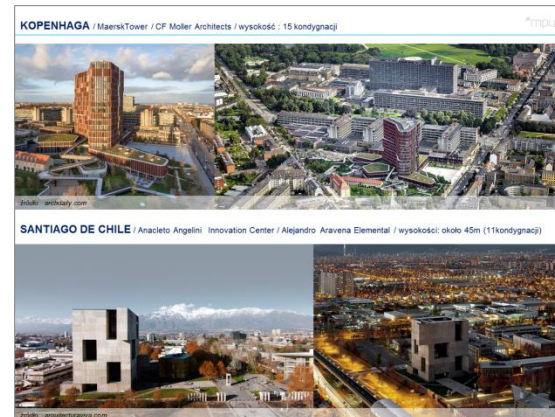
BUDYNKI Z FUNKCJĄ CENTROTWÓRCZĄ



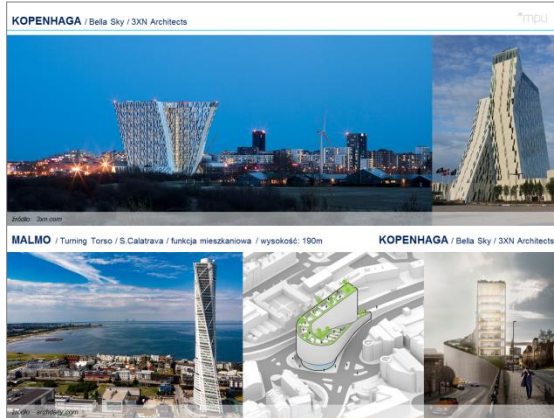
DOMINANTY LOKALNE W CENTRACH DZIELNICOWYCH



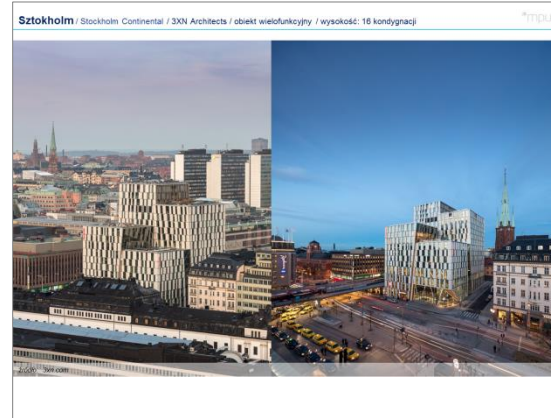
FUNKCJA: USŁUGI SZKOLNICTWA



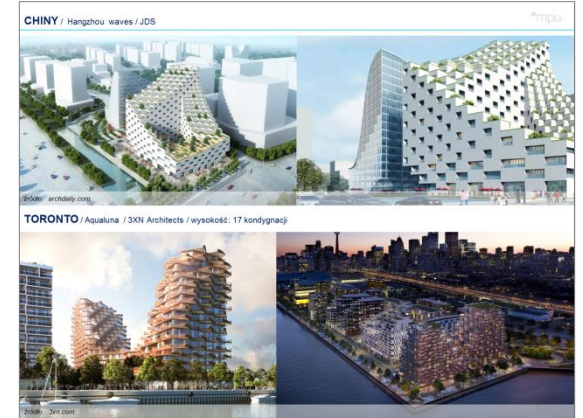
RZEŹBIARSKA FORMA



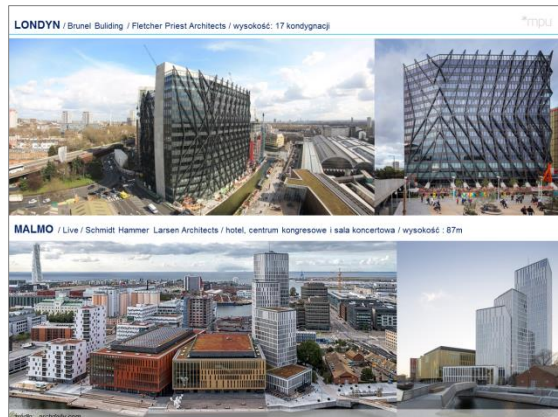
WYSOKA ZABUDOWA W KONTEKŚCIE ZABUDOWY HISTORYCZNEJ



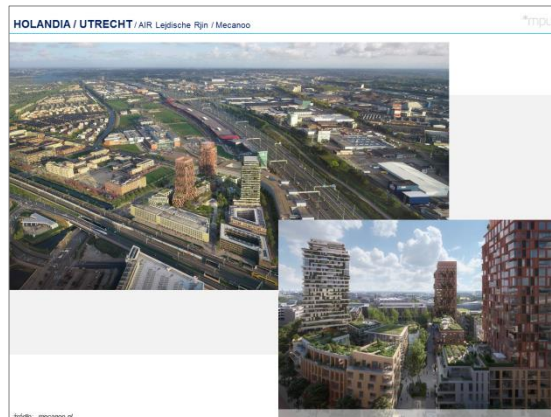
FUNKCJA: APARTAMENTOWIEC



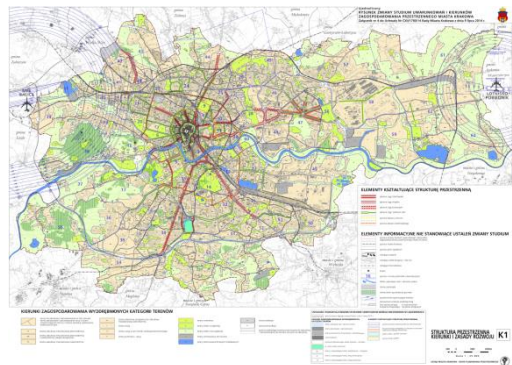
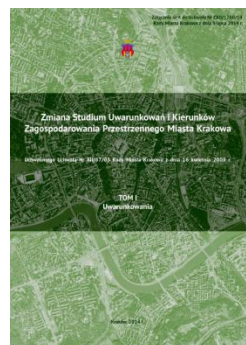
FUNKCJA: BIUROWIEC / BUDYNEK USŁUGOWY



ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNE / ZESPOŁY BUDYNKÓW

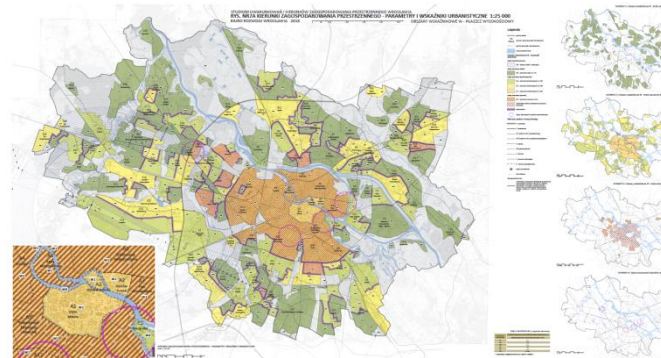


KRAKÓW



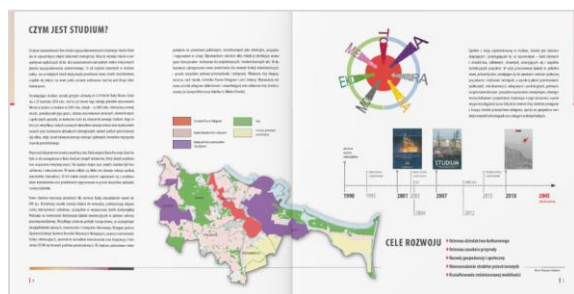
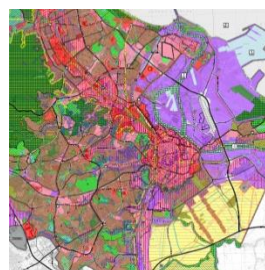
źródło: <https://www.bip.krakow.pl/?id=48>

WROCLAW



źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl/studium/>

GDAŃSK



źródło: <https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwartukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>

WARSZAWA



STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN
ELEMENTY Kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta



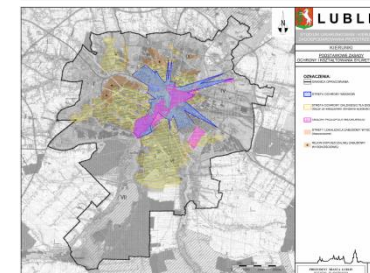
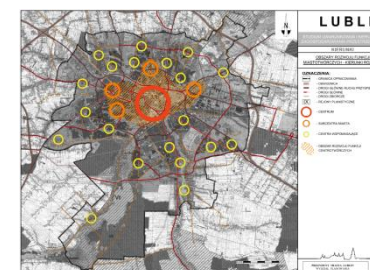
źródło: <https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/7A6E9AF6-5ACF-4437-947A-D2D5C7E31801.frameless.htm>

SZCZECIN



źródło: http://bip.um.szczecin.pl/chapter_11398.asp

LUBLIN



źródło: <https://lublin.eu/lublin/przestrzen-miejska/planowanie-przestrzenne/studium-uwartukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-m-lublin/>

WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY DOKUMENTÓW

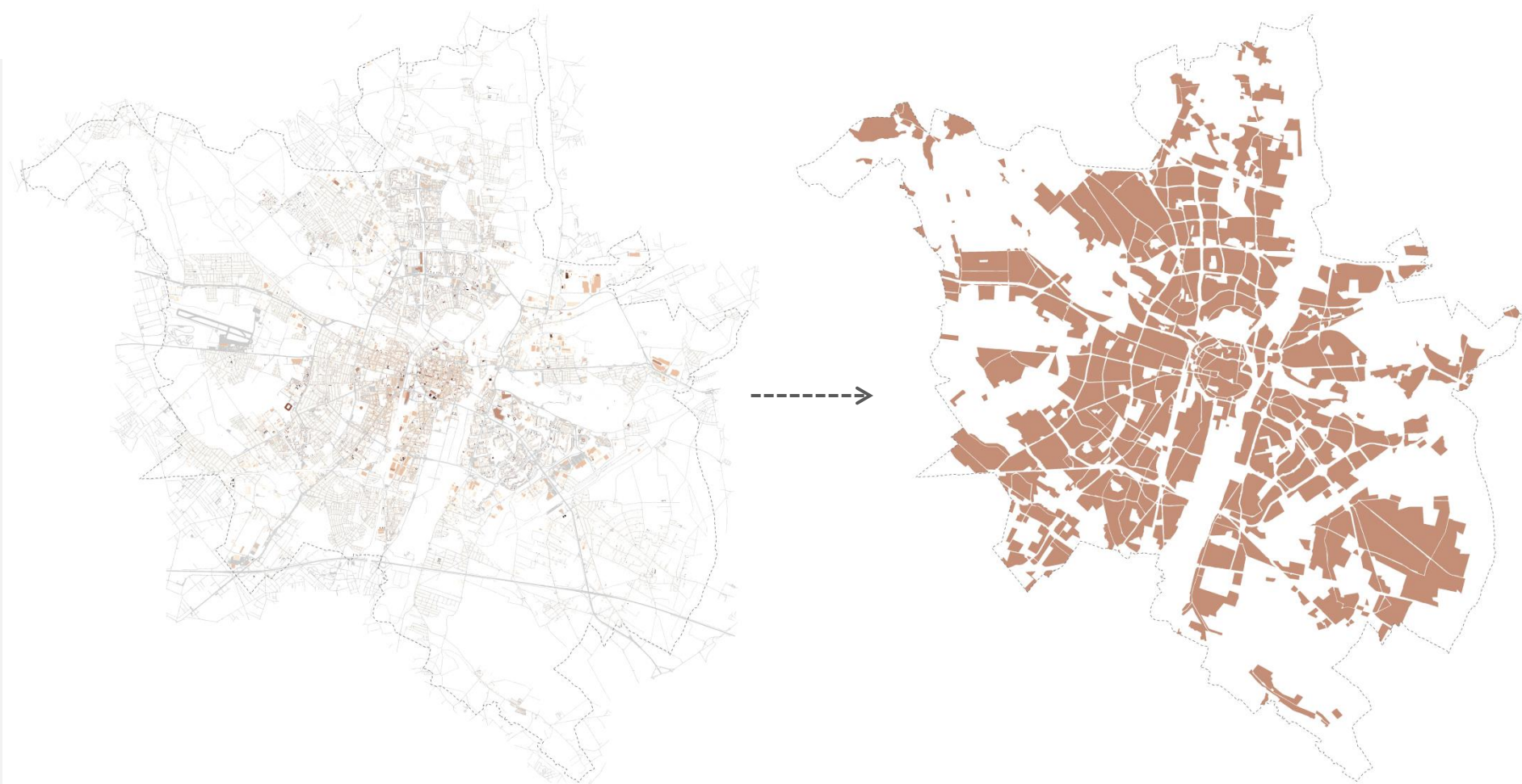
WNIOSKI:

1. POLSKIE MIASTA W STOSUNKU DO ZAGRANICZNYCH CHARAKTERYZUJĄ SIĘ MNIEJSZĄ SKALĄ W TENDENCJI LOKALIZOWANIA OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH (HISTORYCZNIE WYZNACZONE SYLWETY WYSOKOŚCOWE, ZDEFINIOWANA STRUKTURA URBANISYCZNA, CZYNNIK POTENCJAŁU EKONOMICZNEGO);
2. WPROWADZA SIĘ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA SYLWETY MIASTA;
3. NASTĘPUJE CENTRALIZACJA OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH – TWORZĄCYCH SYLWETĘ MIASTA;
4. OKREŚLA SIĘ GŁÓWNE PŁASZCZE WYSOKOŚCIOWE;
5. WPROWADZA SIĘ STREFY DALEKIEGO TŁA EKSPOZYCJI CHRONIĄCE OBIEKTY HISTORYCZNE;
6. WYZNACZA SIĘ OBSZARY PRZEDPOLA WIDOKOWEGO STANOWIĄCE OTWARTE, NIEZABUDOWANE OBSZARY REKREACYJNE O WALORACH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, NP. BŁONIE;
7. KREUJE SIĘ OBSZARY SKOŃCZONYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY, STANOWIĄCYCH WYSOKOŚCIOWE UKŁADY KOMPOZYCYJNE;
8. PRZECIWDZIAŁANIE LOSOWEMU POWSTAWANIU OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH.

MODEL MIASTA

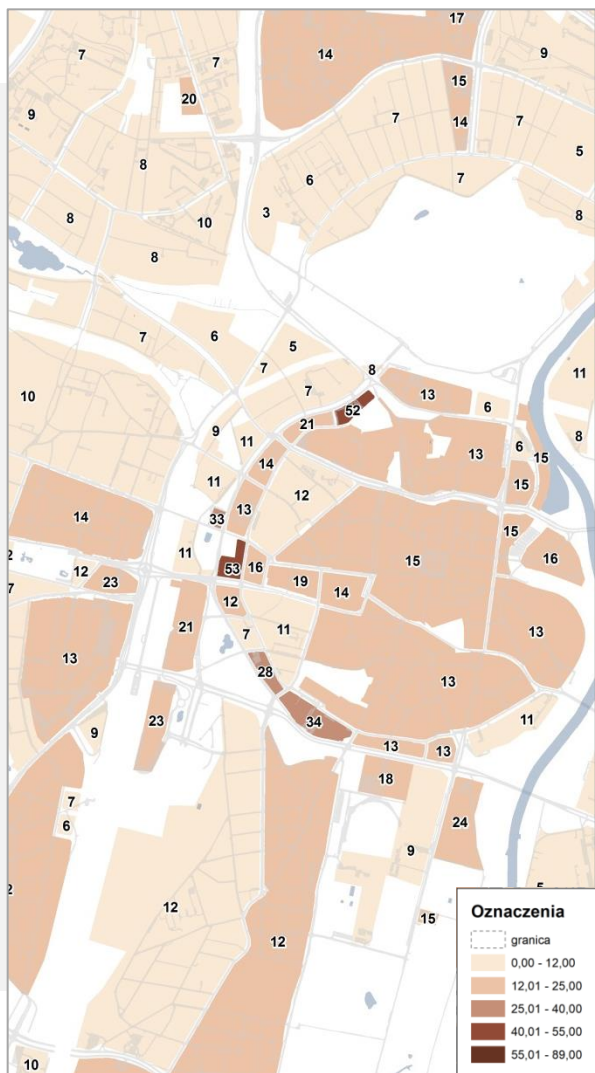
Określenie wysokości budynków w skali miasta,
stworzenie modelu wysokości



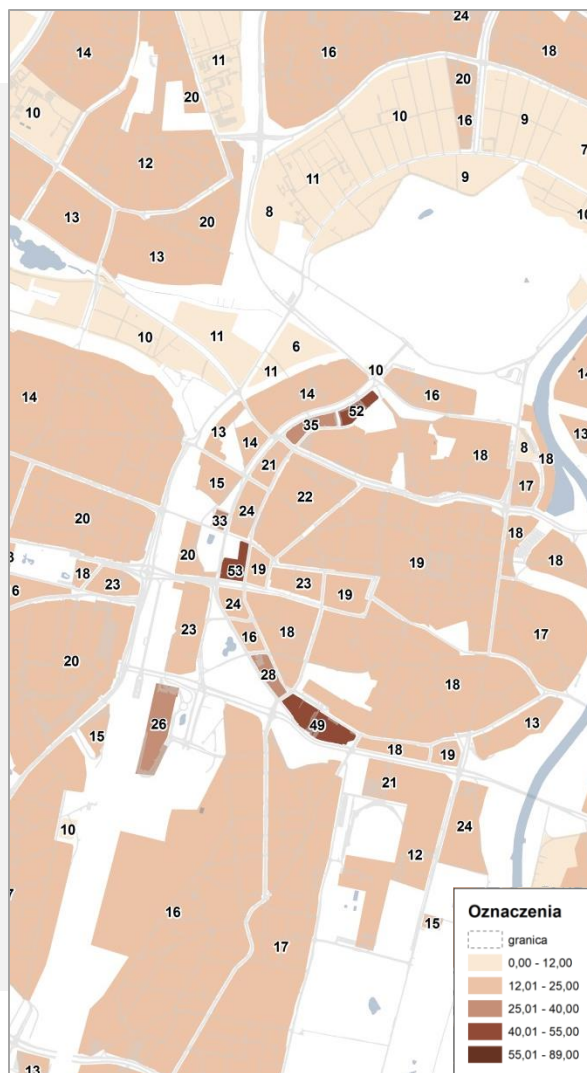


BUDYNKI
źródło: GEOPOZ

PODZIAŁ MIASTA NA OBSZARY ZABUDOWY



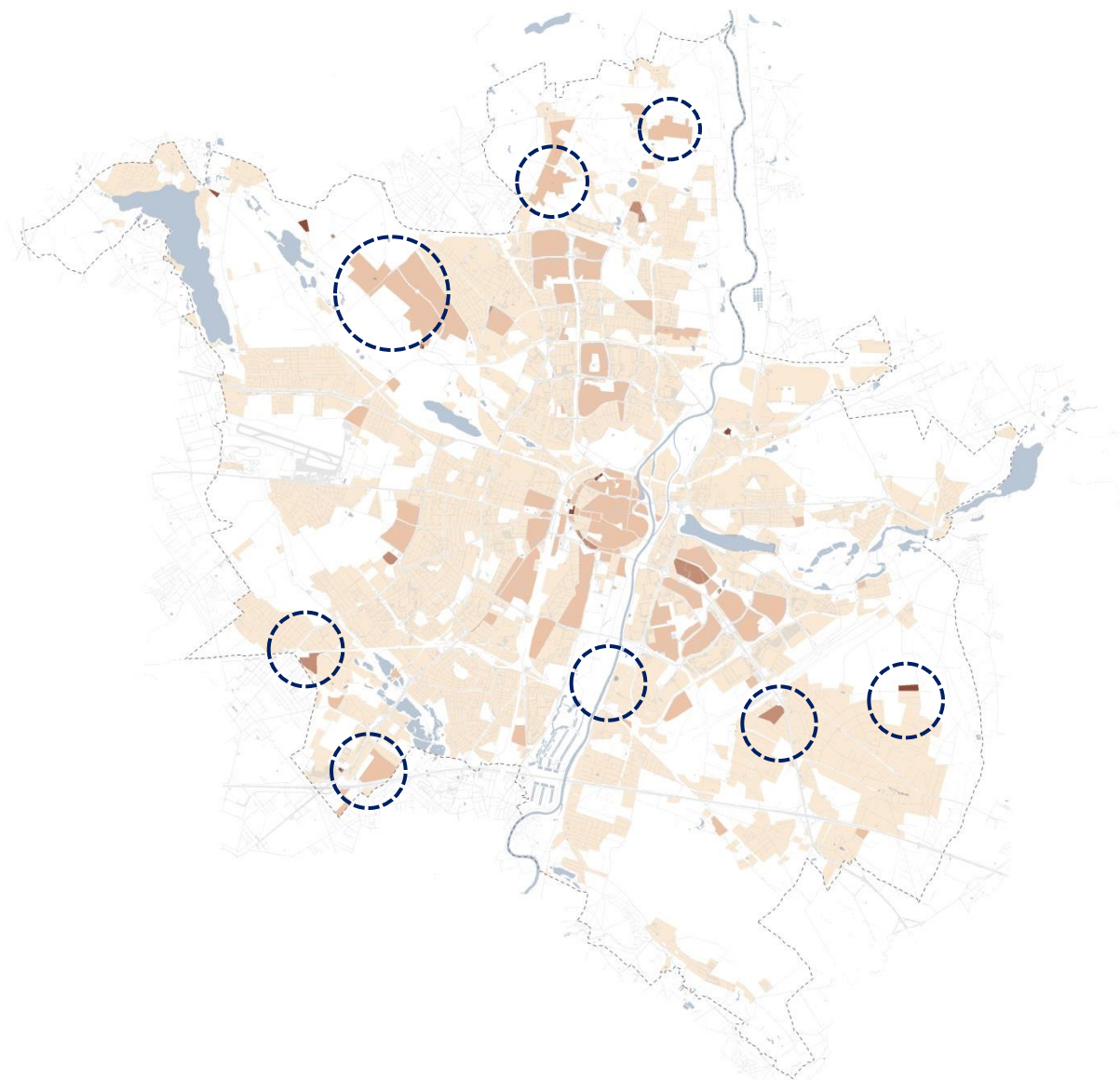
UŚREDNIONA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW
W DANYM OBSZARZE



WYNIK WSTĘPNEJ WERYFIKACJI
WARSTWY BUDYNKÓW



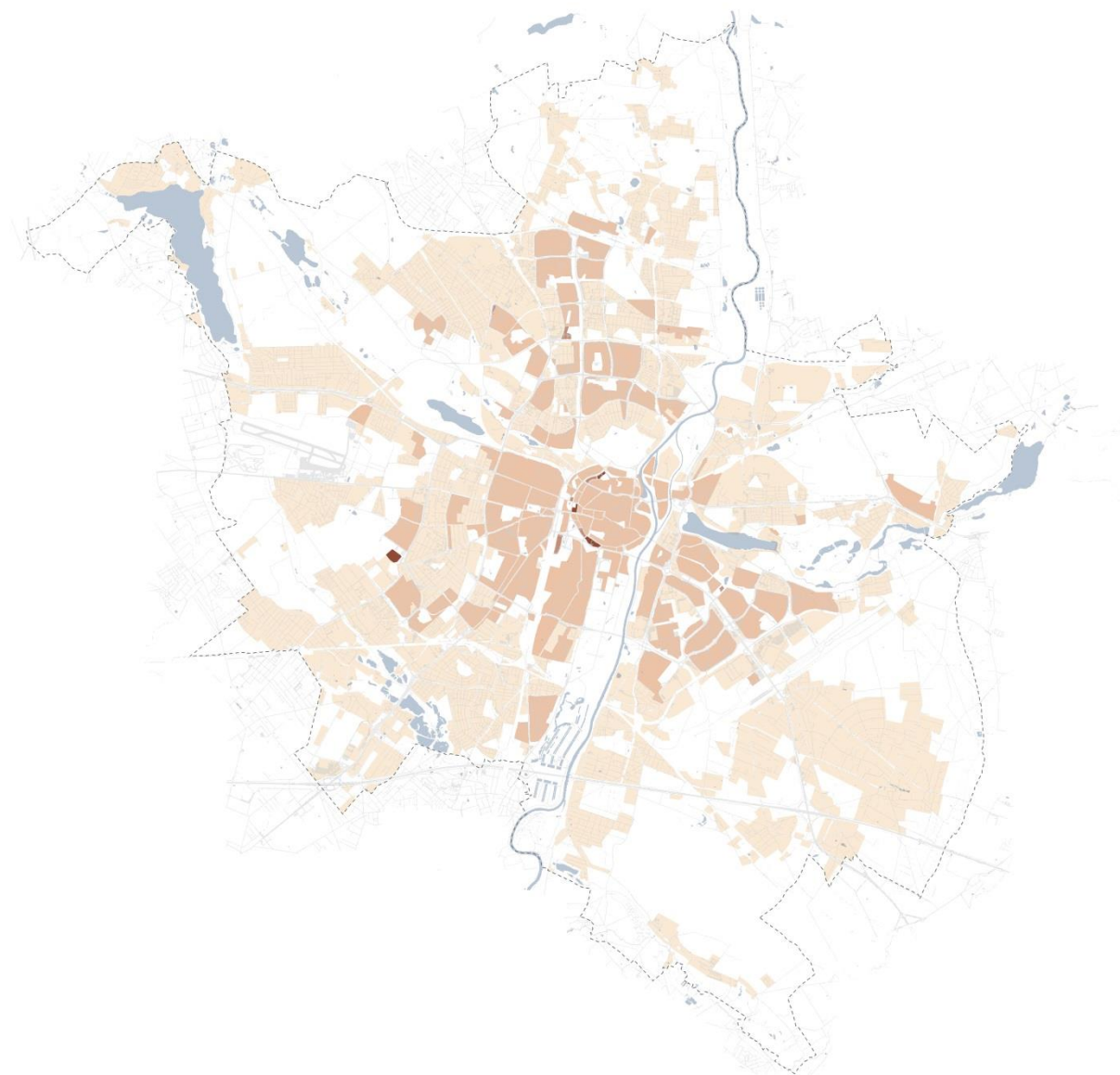
WYNIK SZCZEGÓŁOWEJ WERYFIKACJI
WARSTWY BUDYNKÓW



1:45 000

Oznaczenia

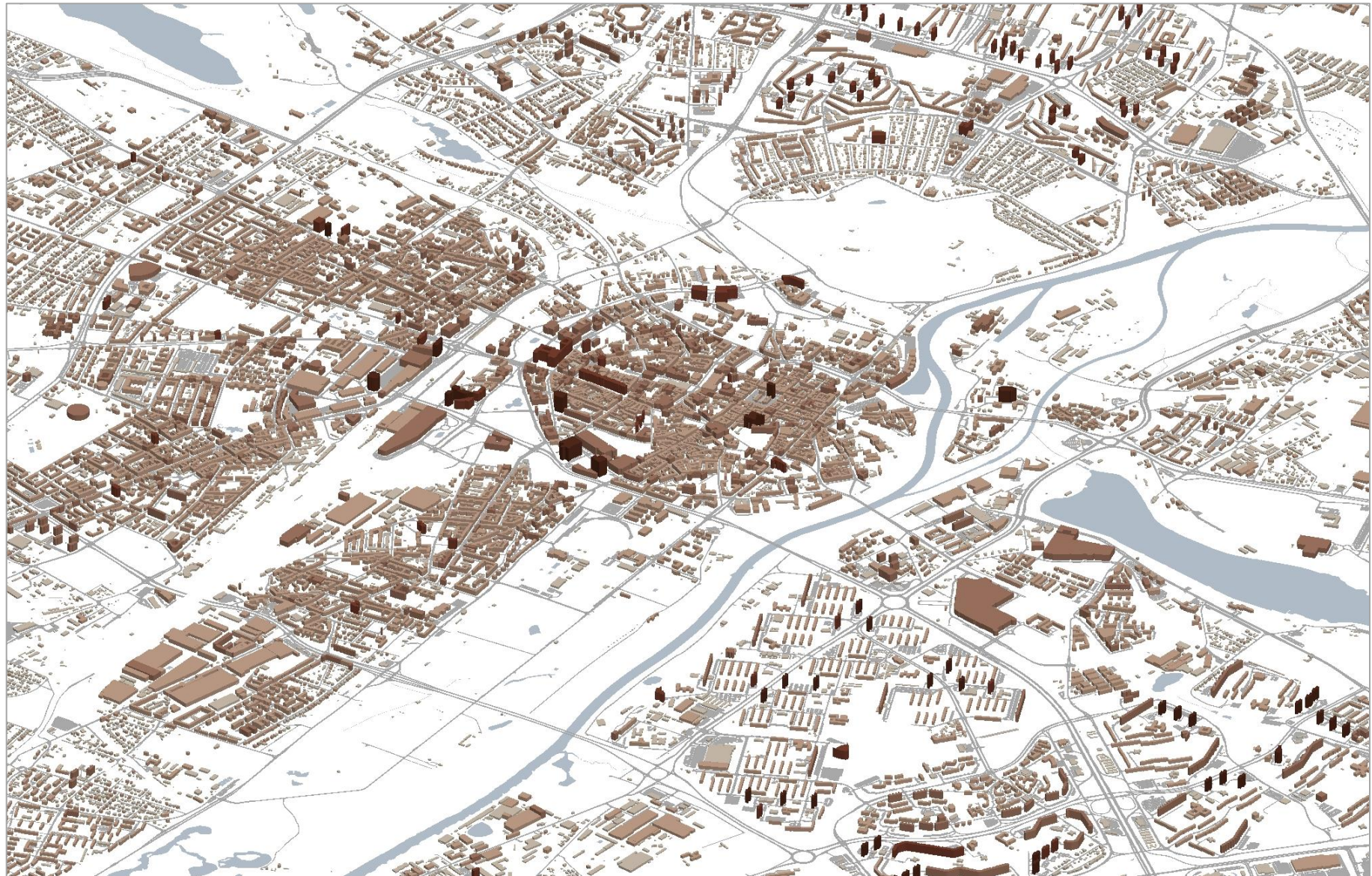
-  granica
-  budynki niskie (3-12 m)
-  budynki średniowysokie (13-25 m)
-  budynki wysokie I (26-40 m)
-  budynki wysokie II (41-89 m)



1:45 000

Oznaczenia

-  granica
-  budynki niskie (3-12 m)
-  budynki średniowysokie (13-25 m)
-  budynki wysokie I (26-40 m)
-  budynki wysokie II (41-53 m)





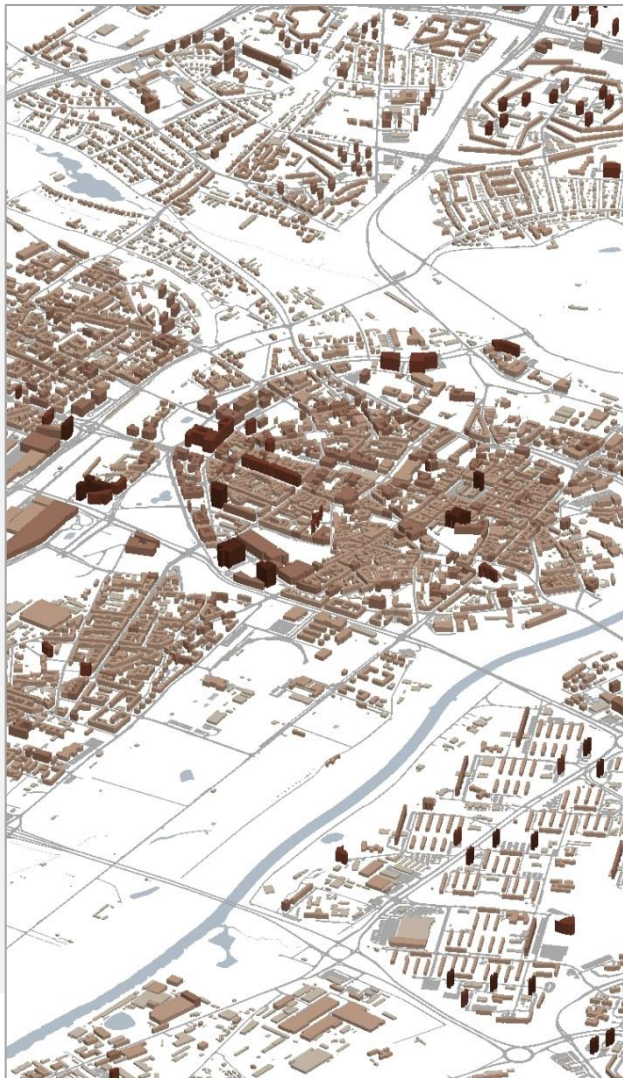
UŚREDNIONA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW
W DANYM OBSZARZE



WYNIK WSTĘPNEJ WERYFIKACJI
WARSTWY BUDYNKÓW



WYNIK SZCZEGÓŁOWEJ WERYFIKACJI
WARSTWY BUDYNKÓW



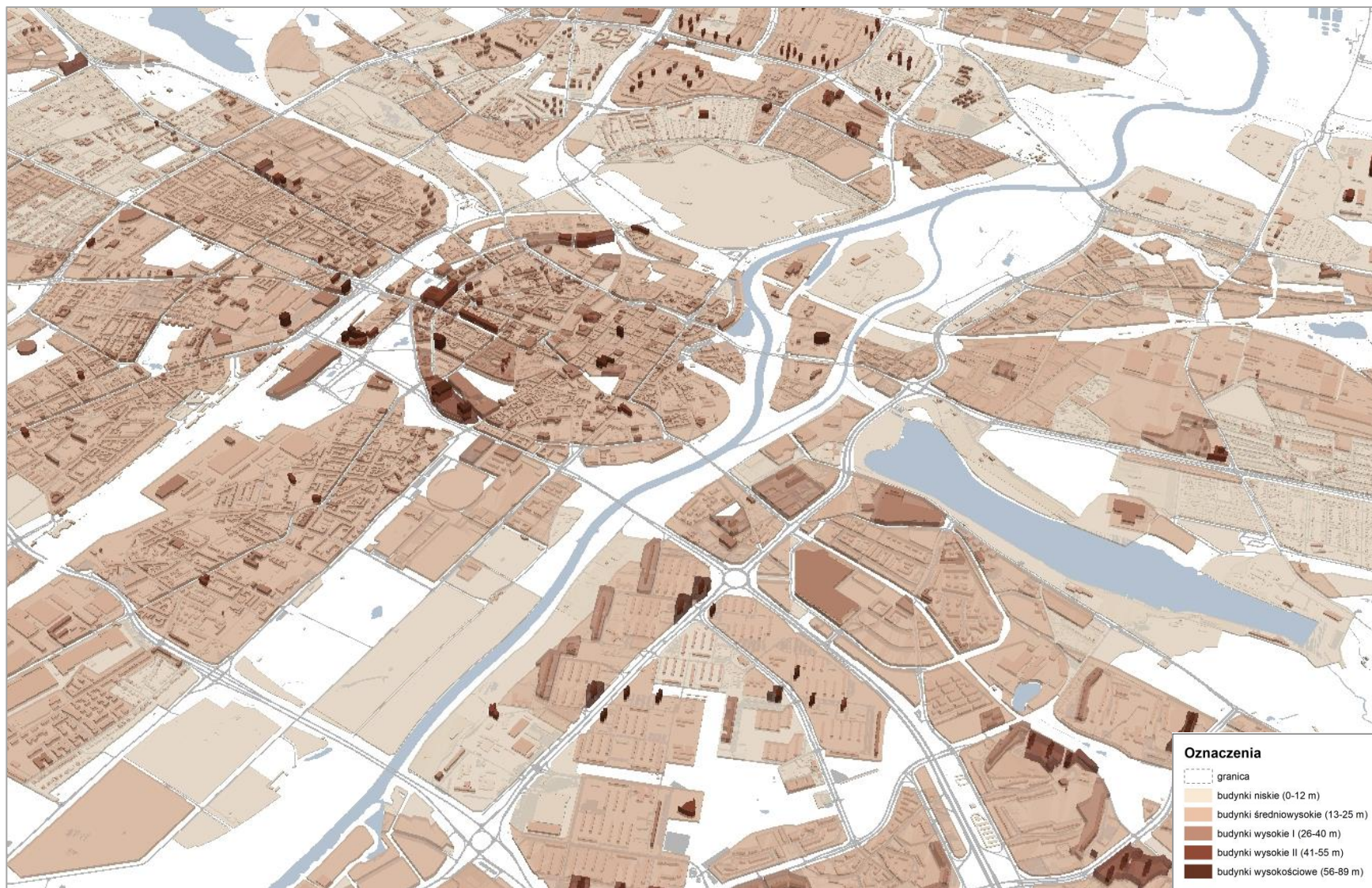
MODEL BUDYNKÓW



MODEL KWARTAŁÓW

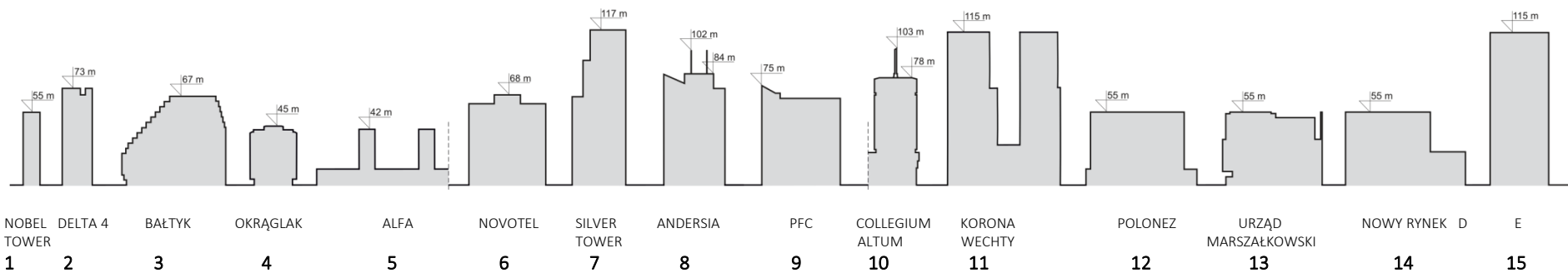


MODEL FUNKCJI PLANÓW
OBOWIĄZUJĄCYCH I W OPRACOWANIU

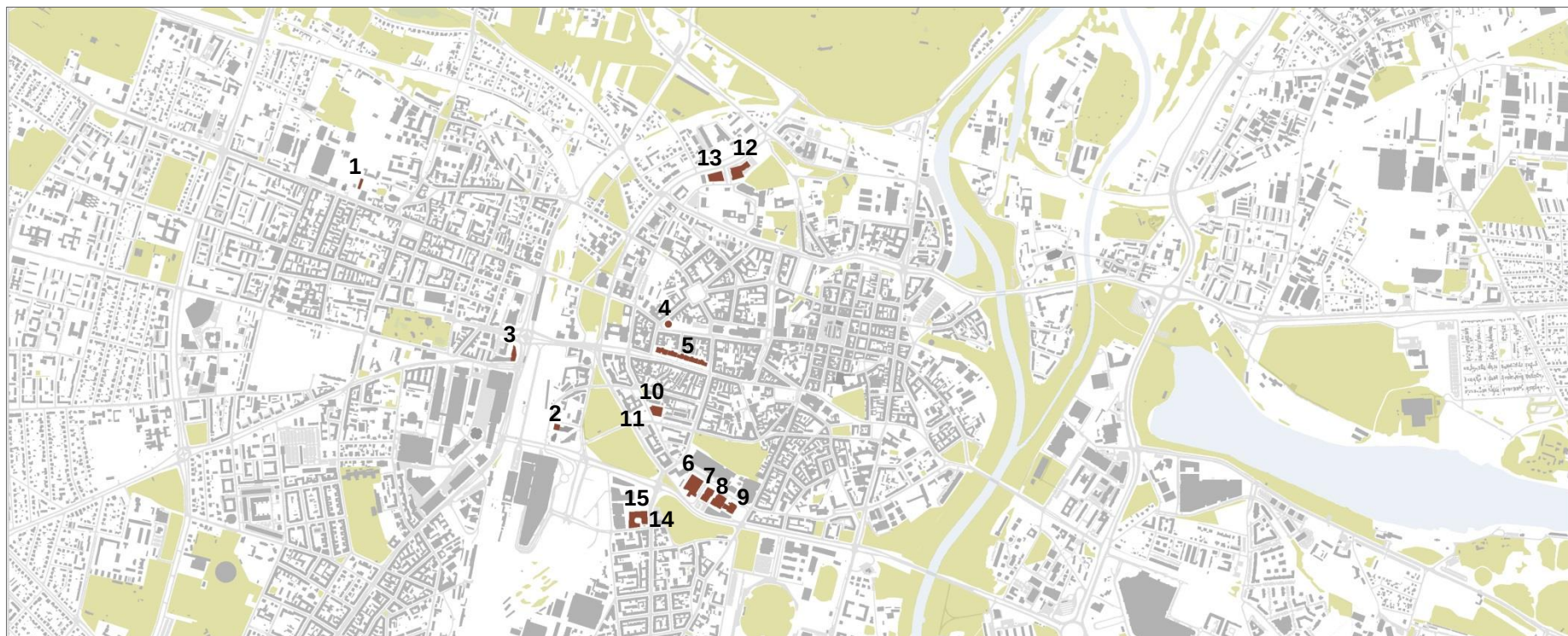


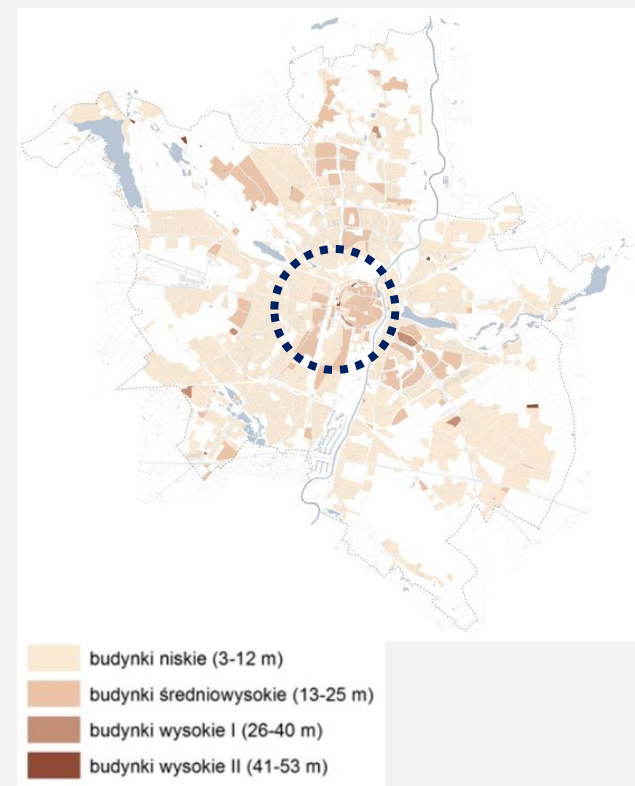
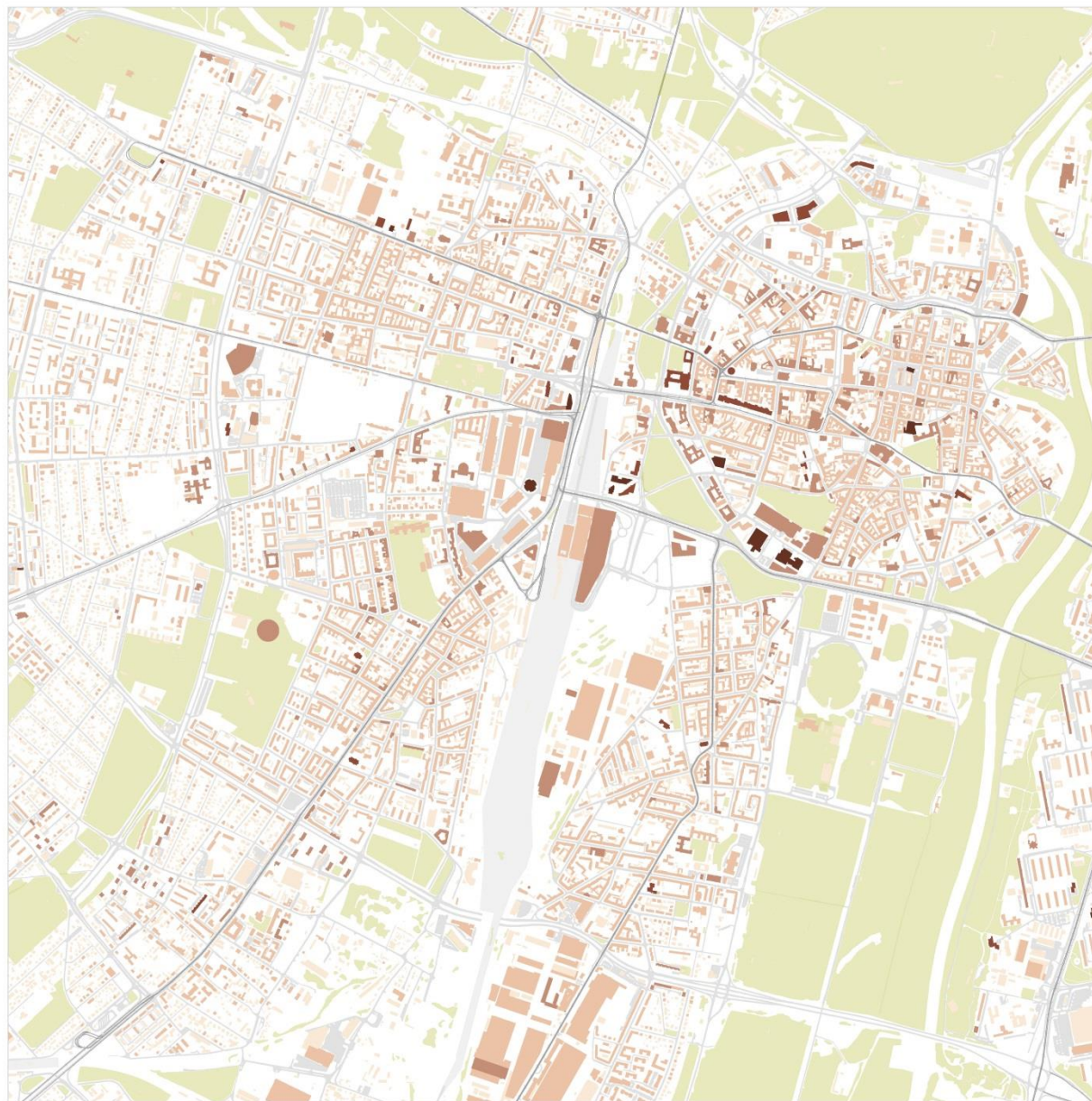
OBSZAR CITY

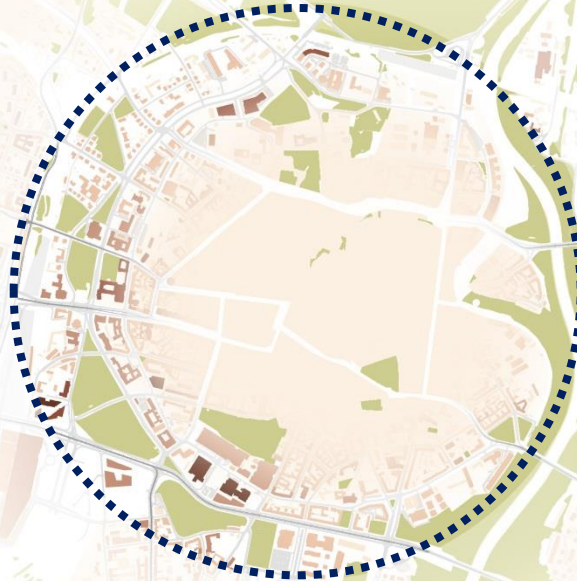




GRAFIKA źródło: MPU

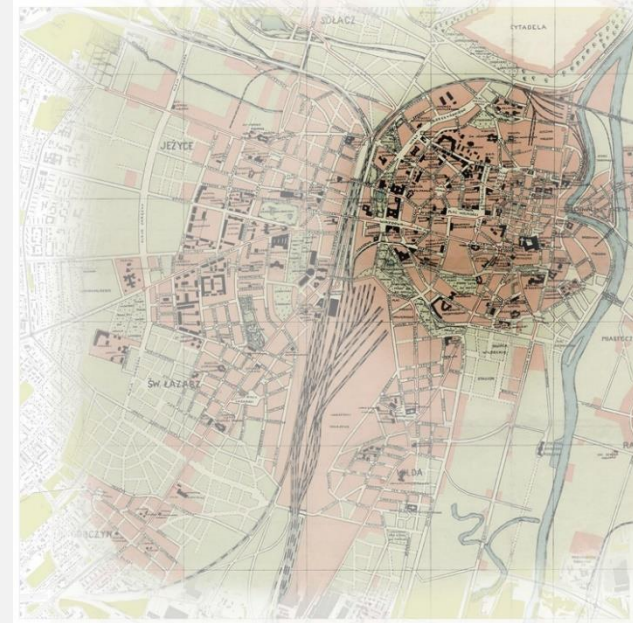
WYSOKOŚCI źródło: <http://urbanity.pl>





Ring Stübbena:

- dawne fortyfikacje
- podkreślone zielenią i istotnymi budynkami: urzędy, uczelnie wyższe, instytucje kulturalne, kościoły



MAPA źródło: <http://cyryl.poznan.pl>
GRAFIKA źródło: MPU



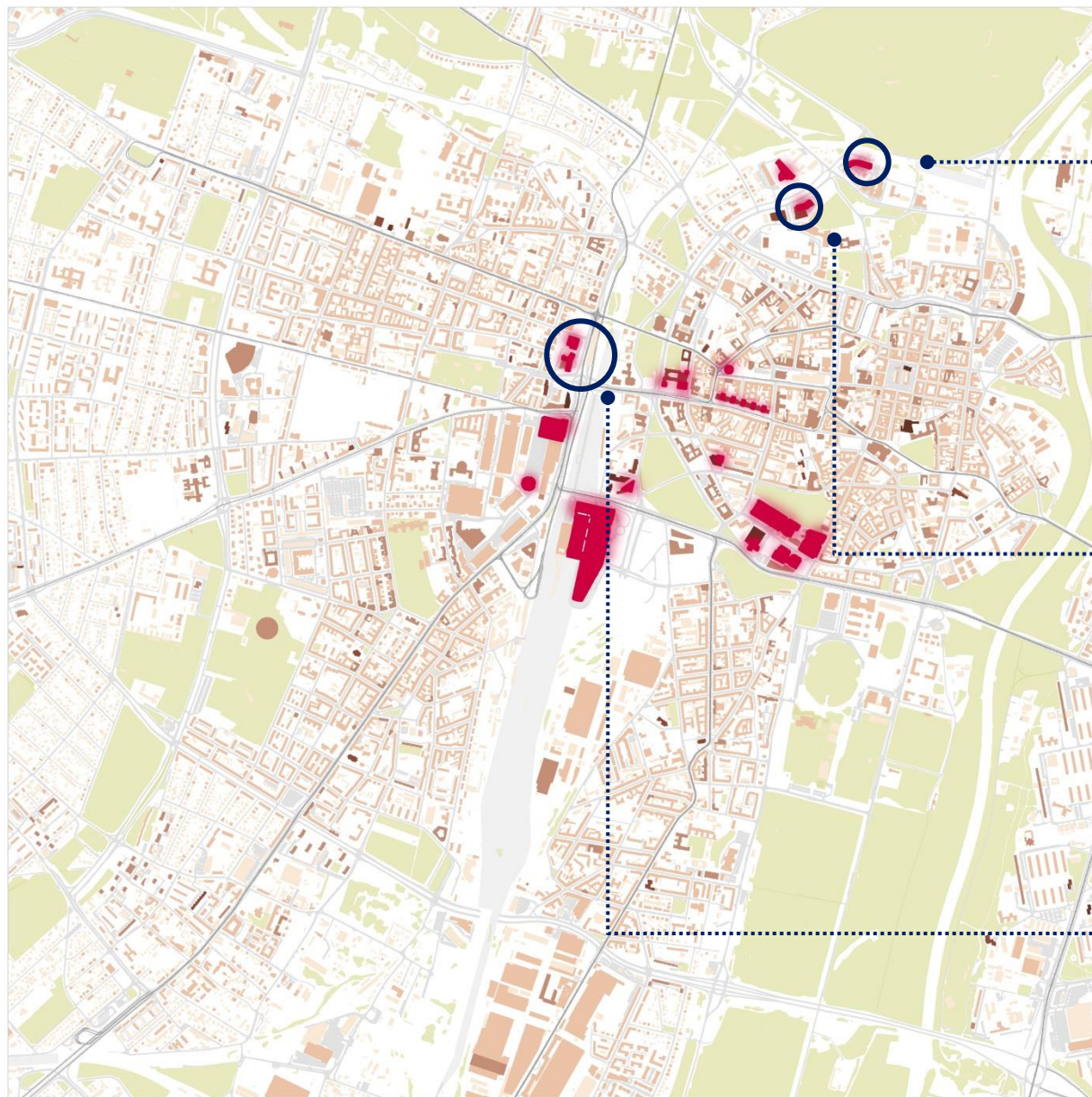
Model wysokości zabudowy i obszar „city” w obowiązującym Studium 2014



MAPA źródło: MPU

OBSZAR CITY

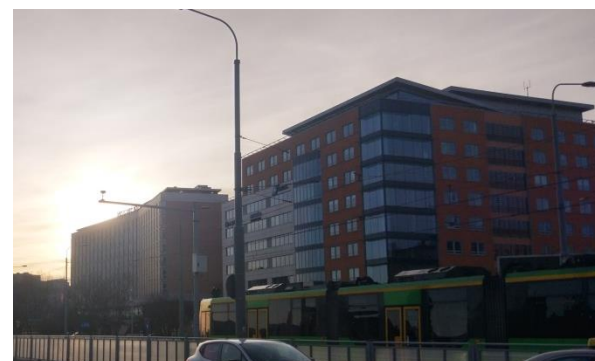
Budynki powyżej 25 m wysokości: istniejące przed 2014 r.



zabudowa przy ulicy Kutrzeby
źródło: MPU



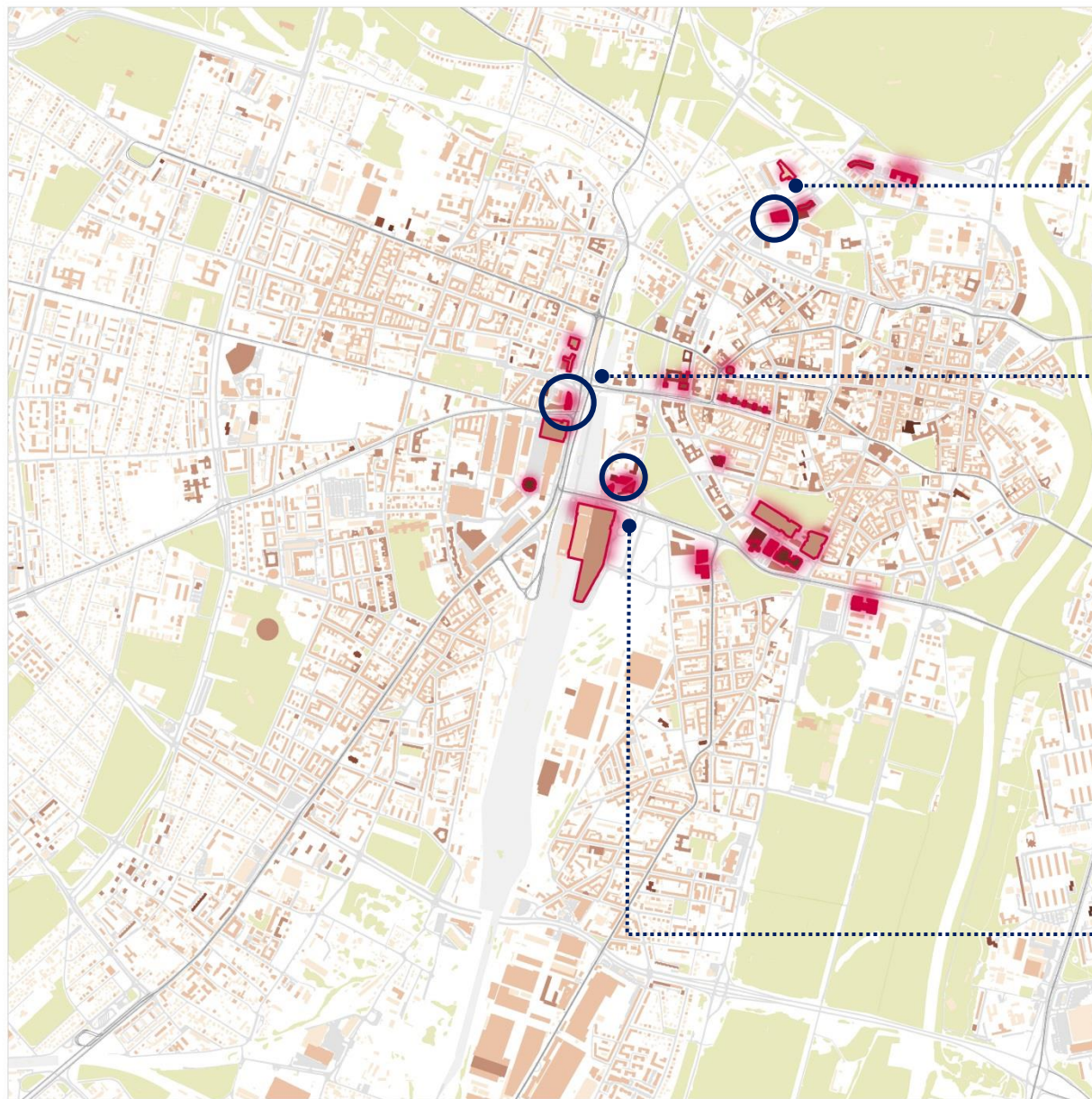
Hotel Polonez
źródło: MPU



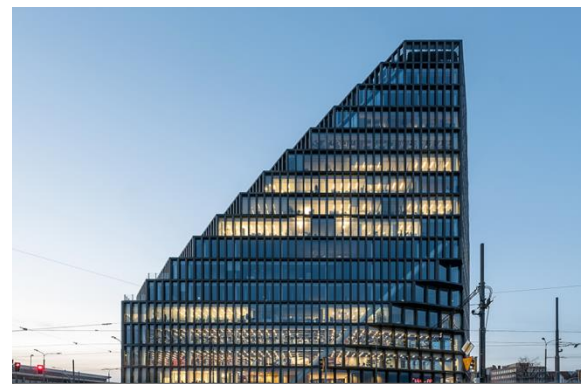
zabudowa wzdłuż ul. Roosevelta
źródło: MPU

OBSZAR CITY

Budynki powyżej 25 m wysokości: istniejące przed 2014 r. | w budowie



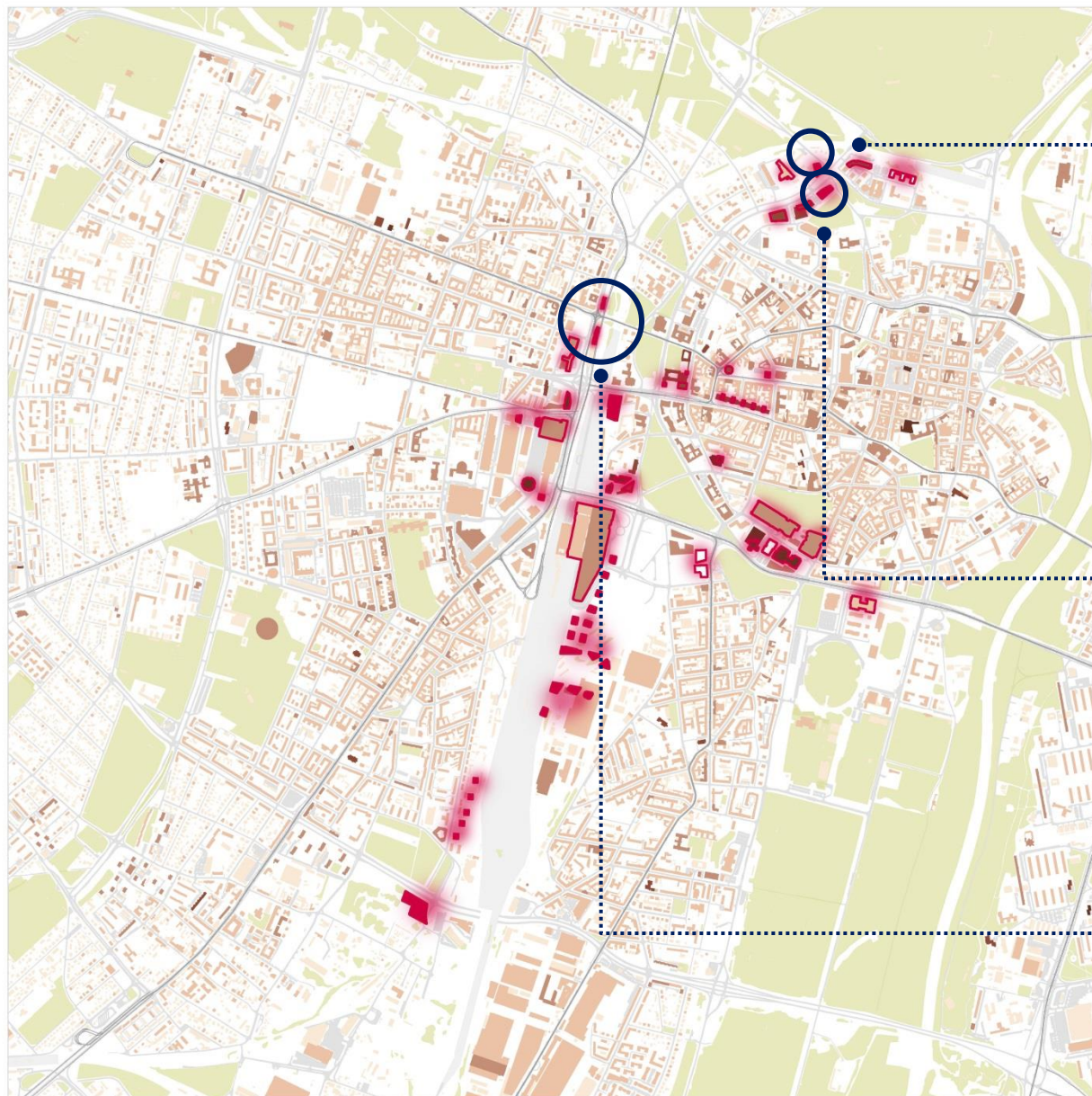
Urząd Marszałkowski
źródło: MPU



Bałtyk
źródło: <http://www.baltykpoznan.pl/pl/>



TOWAROWA 37, 39, 41
źródło: www.urbanity.pl/wielkopolskie/poznan/z20865425



koncepcja zabudowy przy ul. Przepadek

źródło: MPU



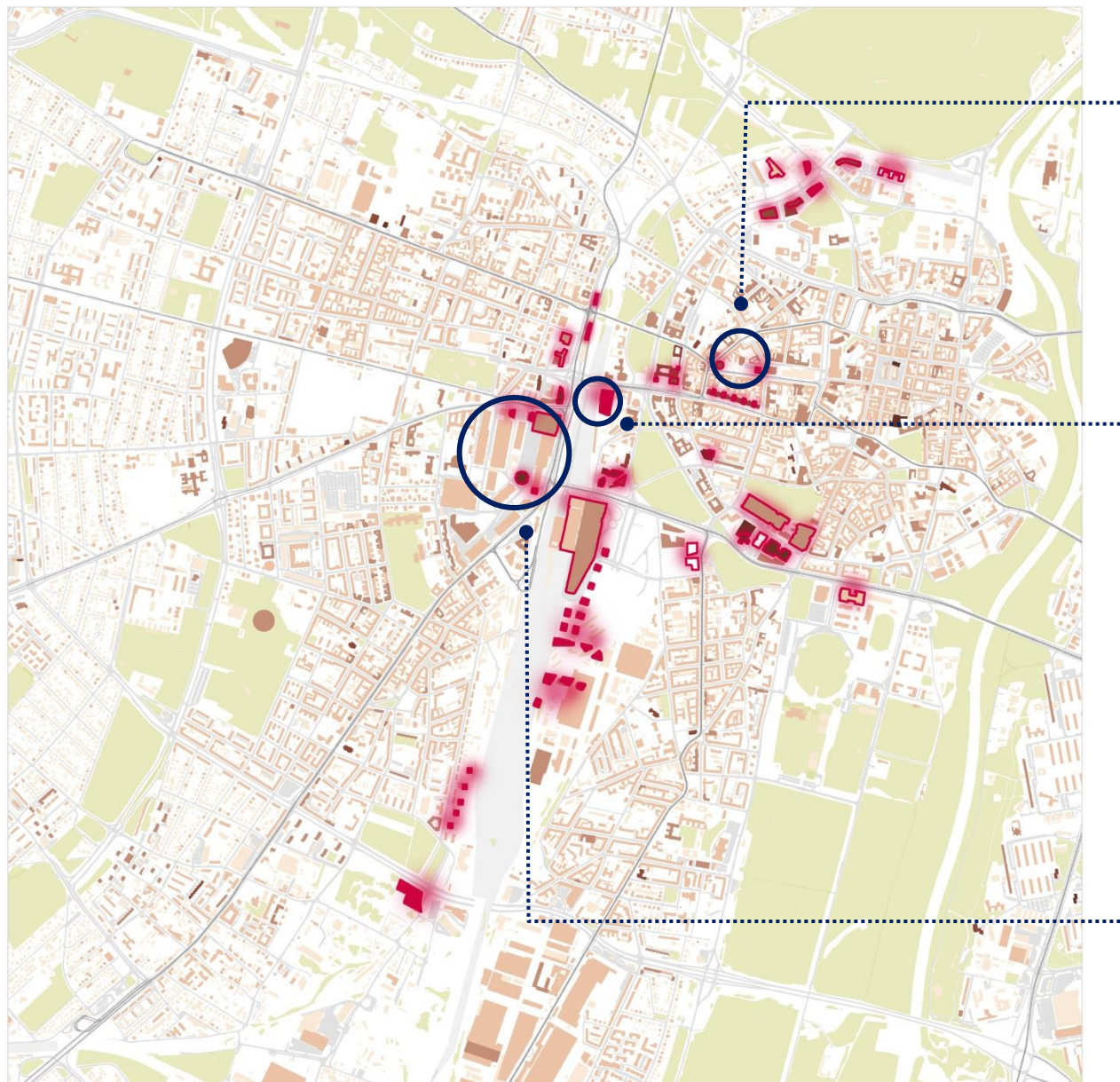
koncepcja zabudowy przy ul. Niepodległości

źródło: materiał udostępniony przez WUiA



koncepcja zabudowy – Dziura Toruńska

źródło: MPU



koncepcja zabudowy – Teatr Polski

źródło: MPU



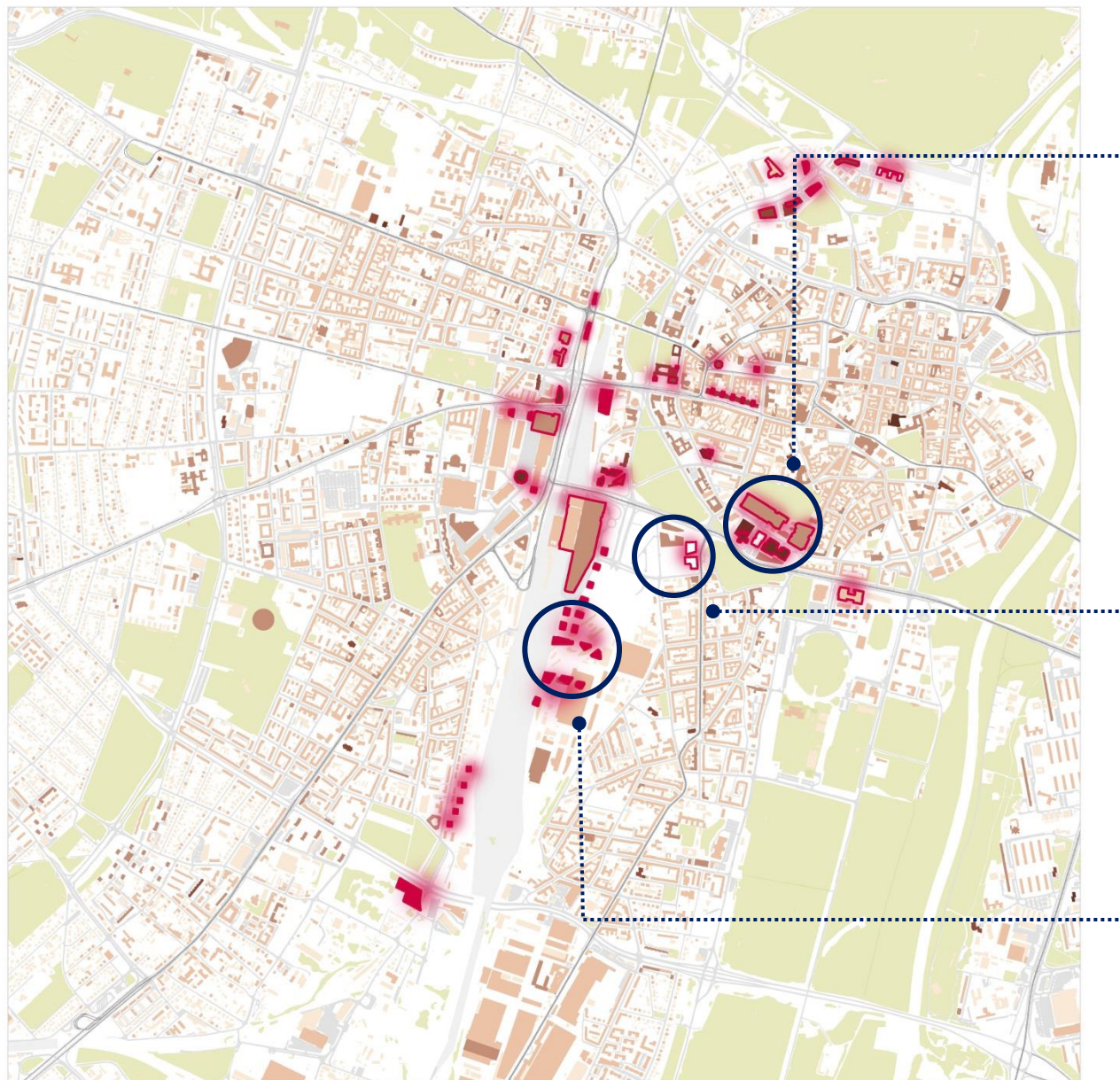
koncepcja zabudowy – Teatr Muzyczny

źródło: materiał udostępniony przez WUiA



koncepcja rozbudowy – Targi

źródło: MPU



koncepcja zabudowy – Bussines Center

źródło: <https://gloswielkopolski.pl/>



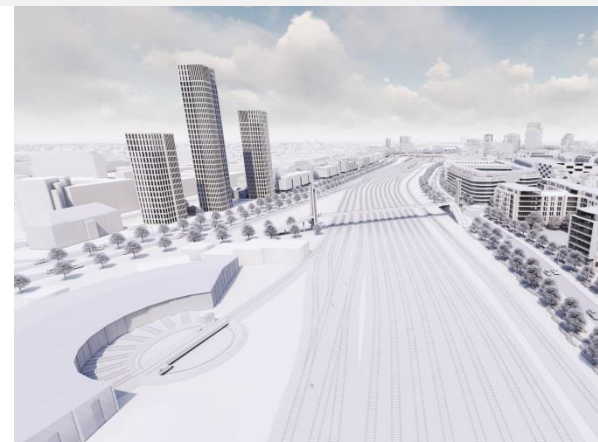
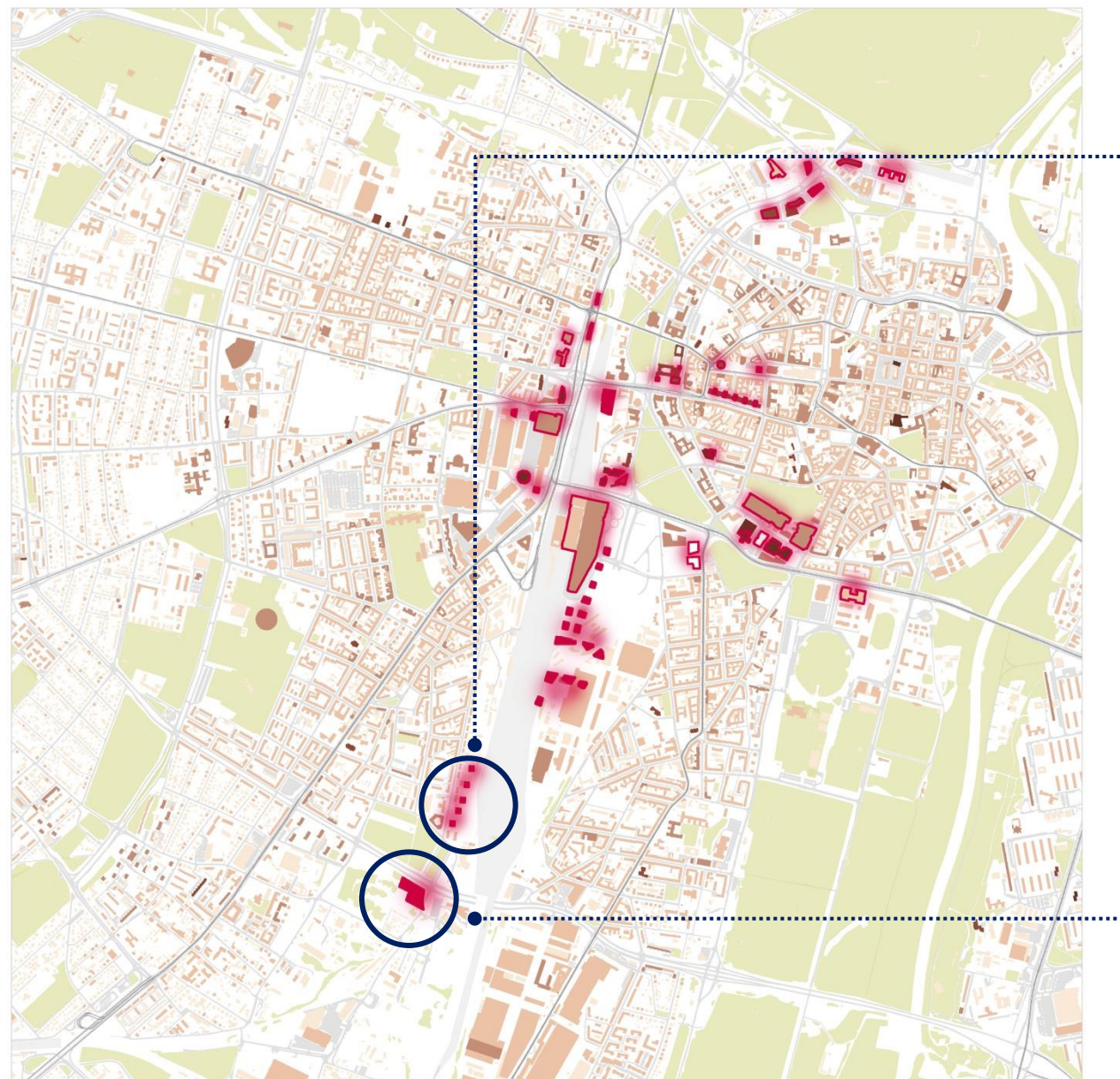
koncepcja zabudowy – Nowy rynek

źródło: <https://www.bryla.pl/>



koncepcja zabudowy – Wolne Tory

źródło: MPU



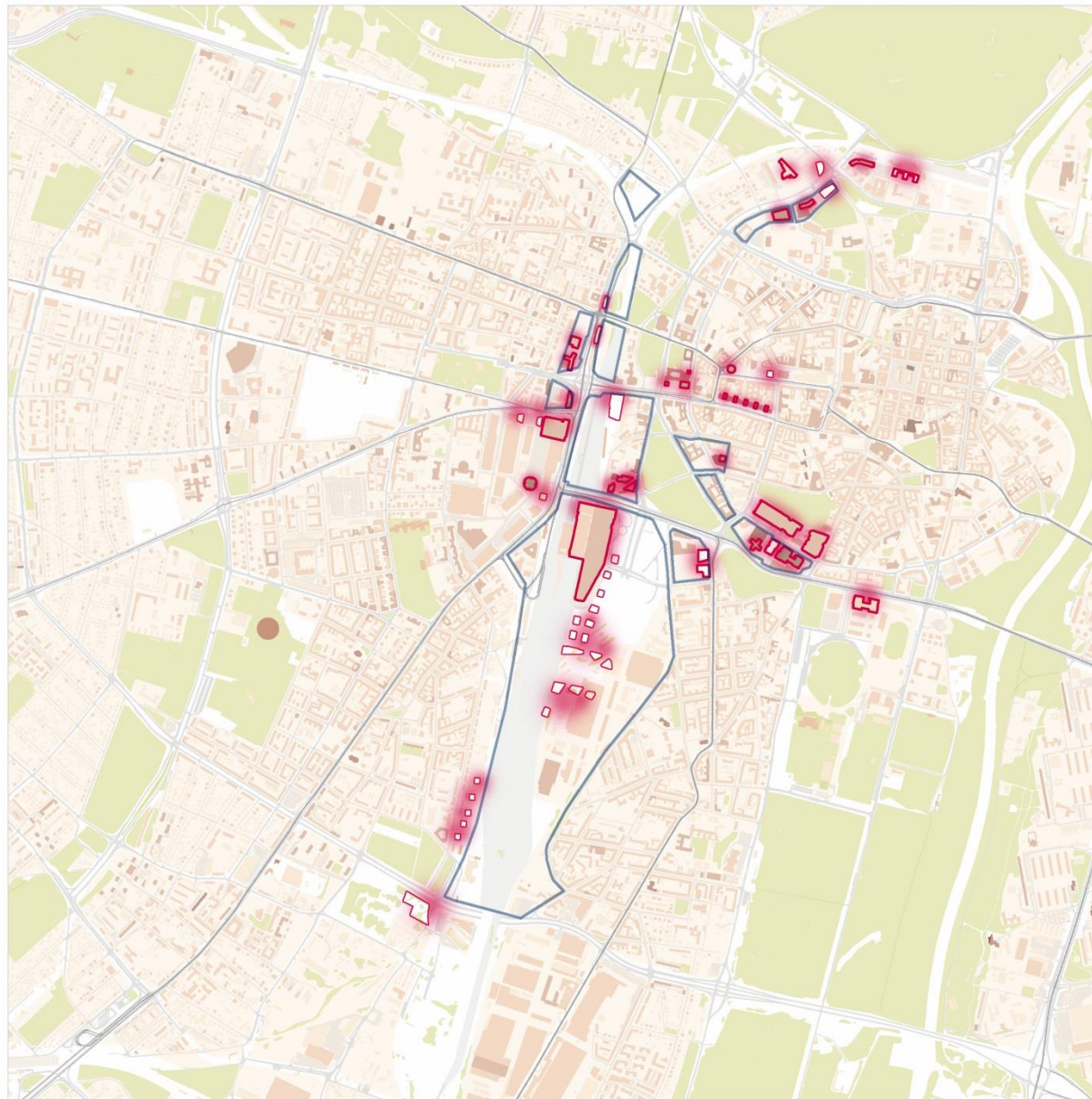
konceptcja zabudowy

źródło: Pracownia Projektowa Sławomir Rosolski Architekt

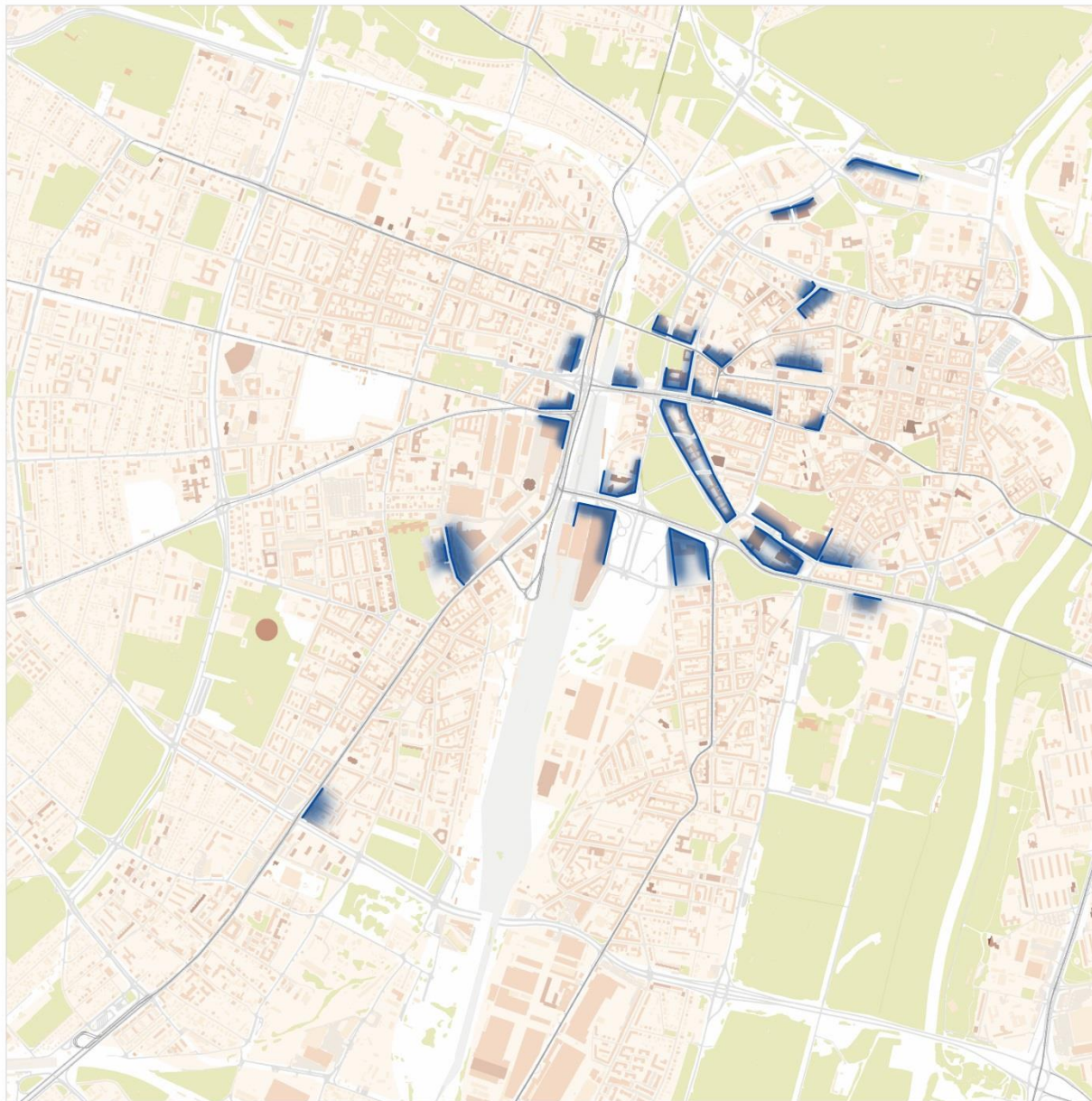


konceptcja zabudowy

źródło: MPU

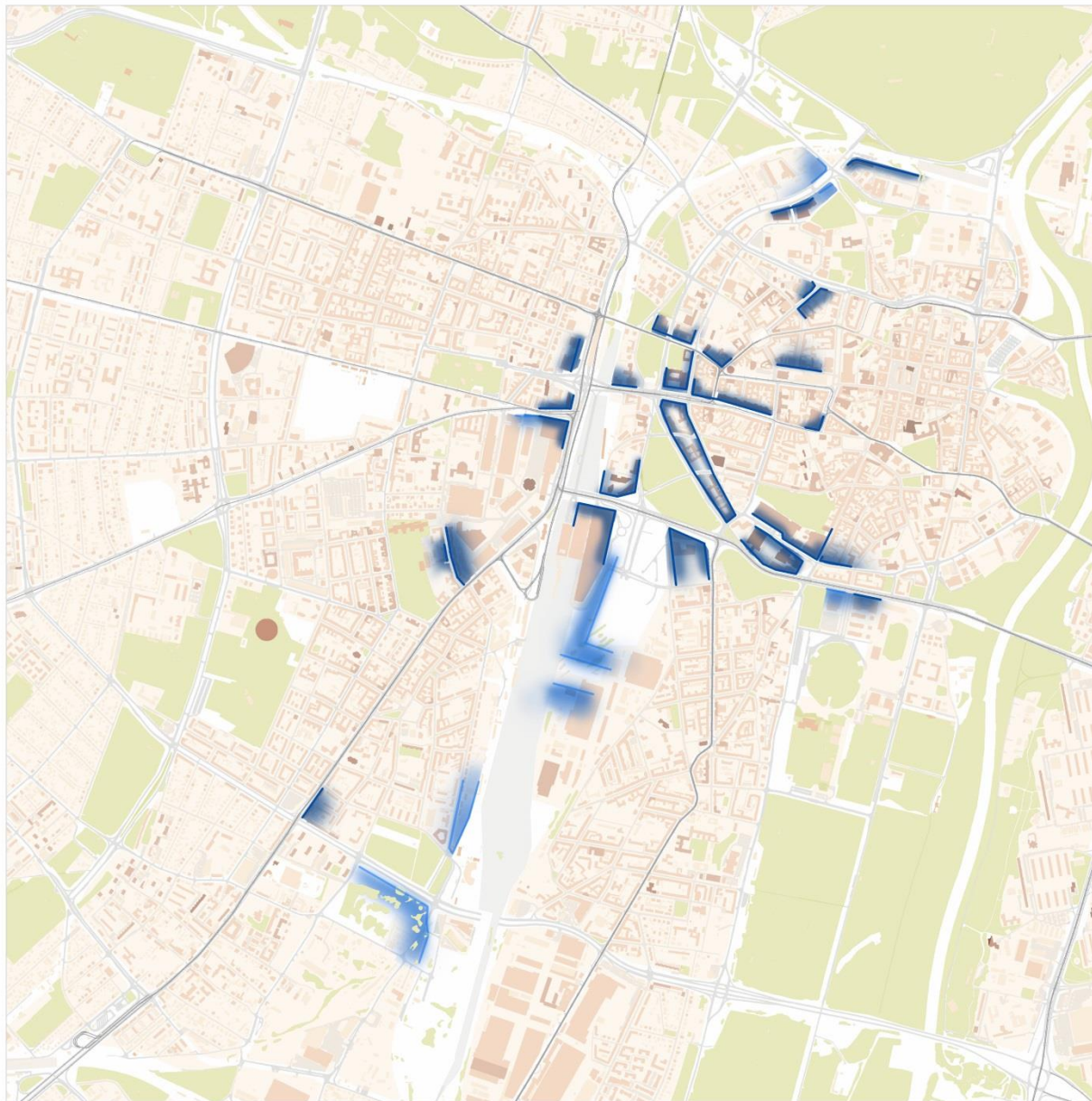


Lokalizacja budynków istniejących oraz planowanych, o wysokości powyżej 25m w zestawieniu z granicą obowiązującej strefy CITY.

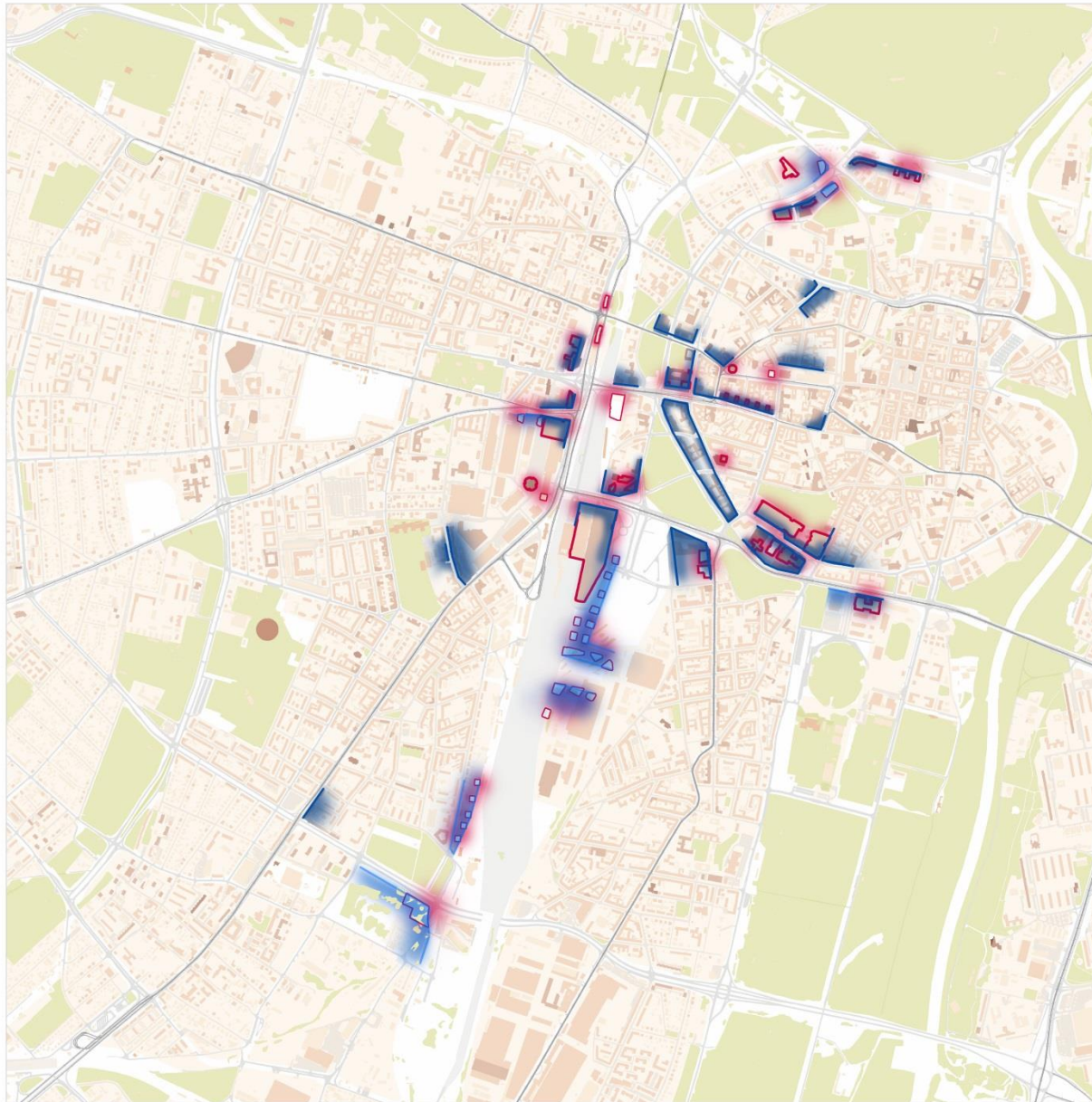


Punktem wyjścia było oznaczenie krawędzi wzdłuż istniejącej zabudowy o wysokości powyżej 25 m.

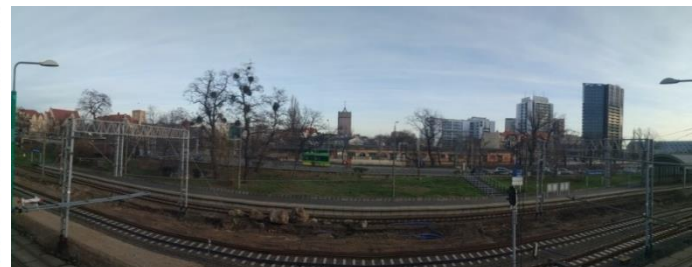
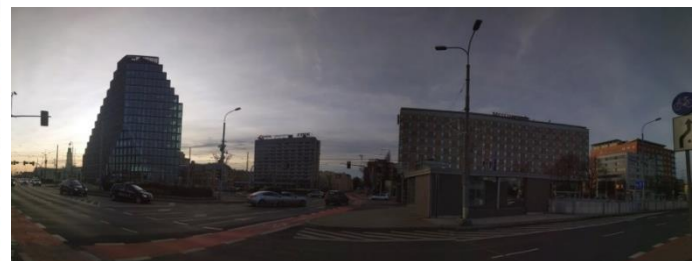
Zwarte krawędzie podkreślają główne ciągi komunikacyjne.

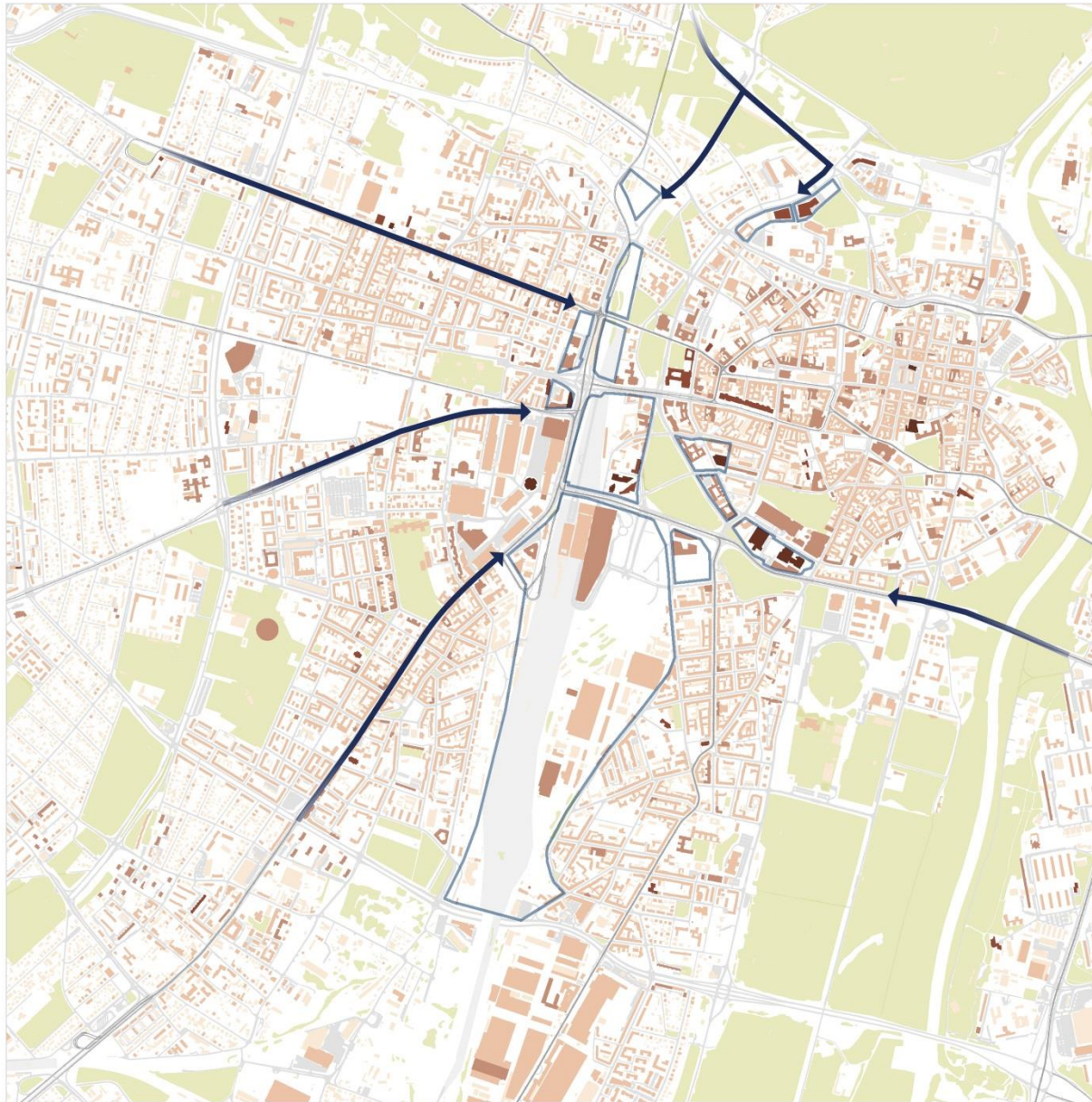


Zwarte krawędzie istniejącej zabudowy o wysokości powyżej 25m, które podkreślają główne ciągi komunikacyjne oraz zwarte krawędzie określone na podstawie planowanych inwestycji.

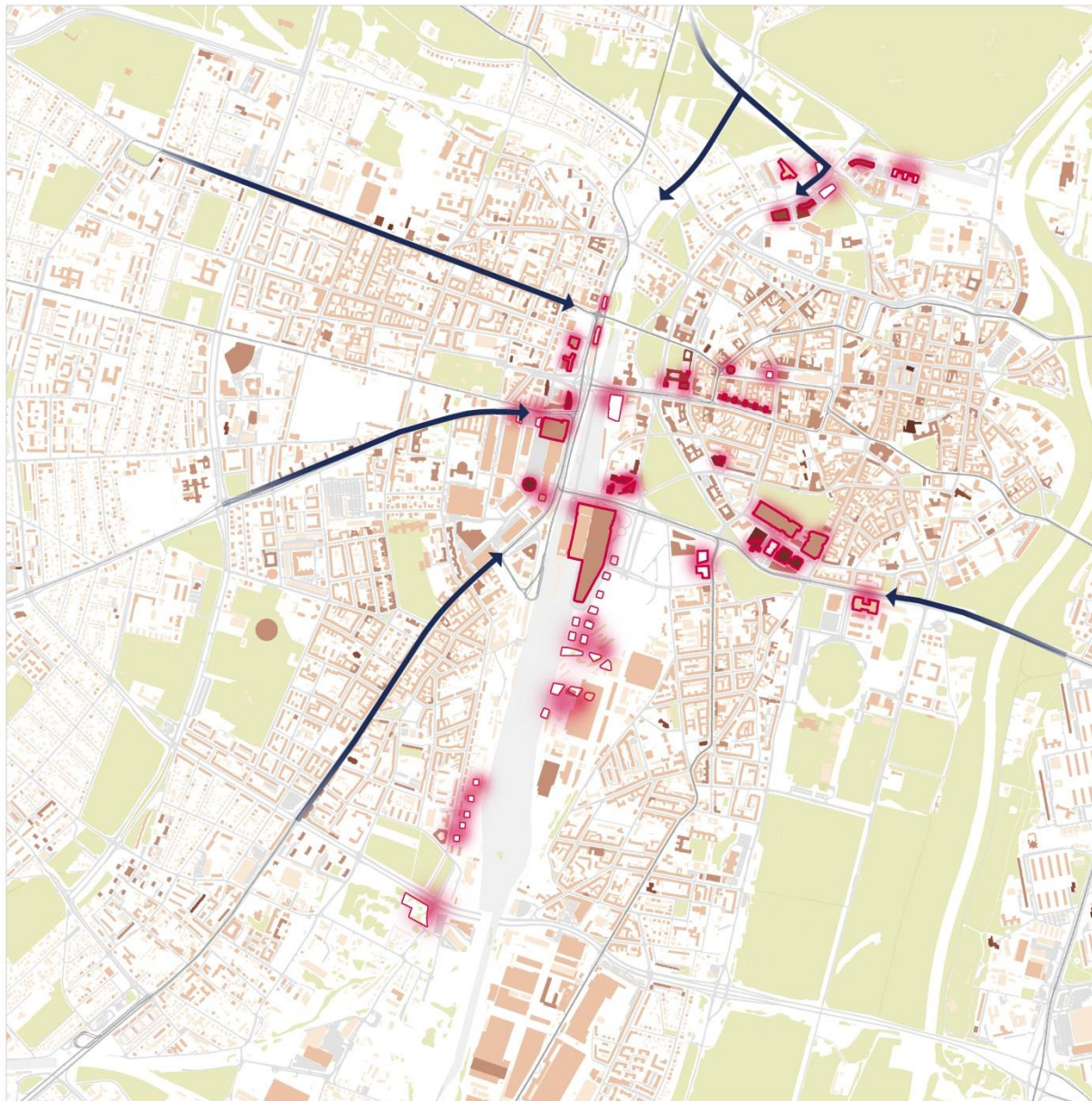


Koncentracja zwartej zabudowy i zabudowy o wysokości powyżej 25m w strefie City.

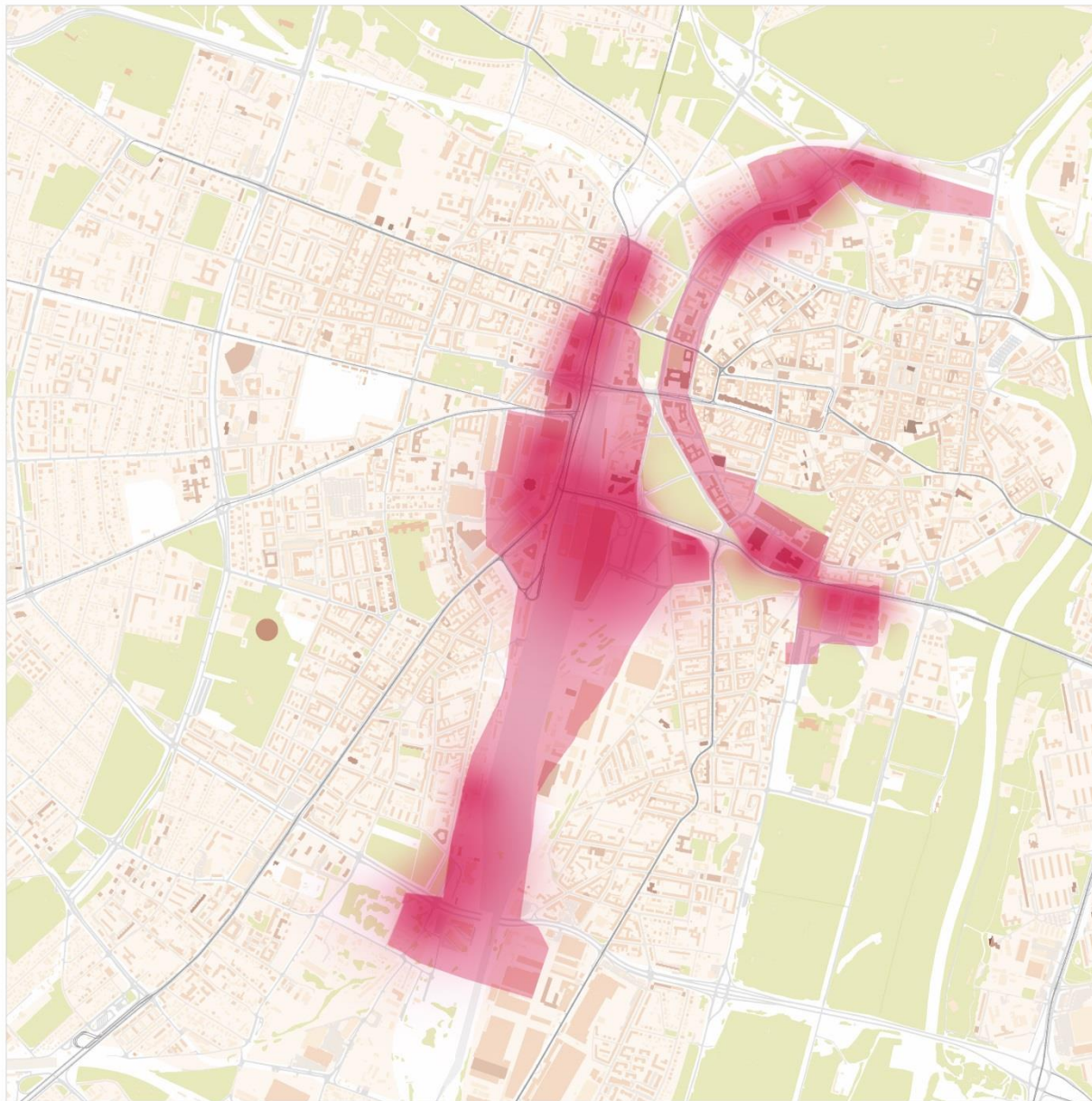




Najważniejsze kierunki wjazdu do „strefy City”

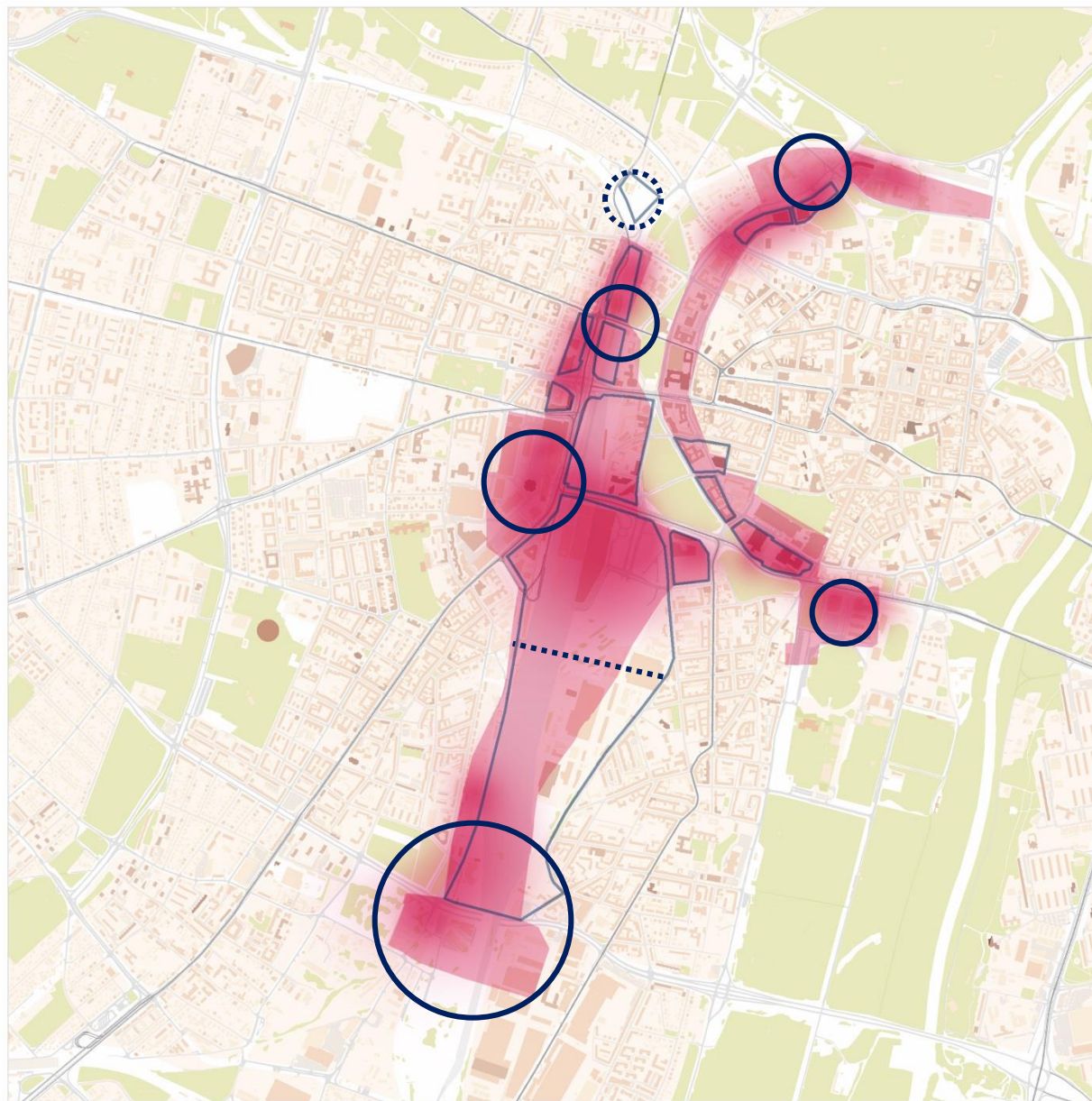


Najważniejsze kierunki wjazdu do „strefy City”



Koncentracja zwartej zabudowy i zabudowy o wysokości powyżej 25m w strefie City.

Intensyfikacja tej zabudowy.



**Powiększenie strefy
w kierunku północnym**
(konceptcja Przepadek i planowania
inwestycja przy hotelu Polonez)

**Zmniejszenie strefy
Dworzec Grudzieniec**
(bliskie sąsiedztwo Parku Sołackiego)

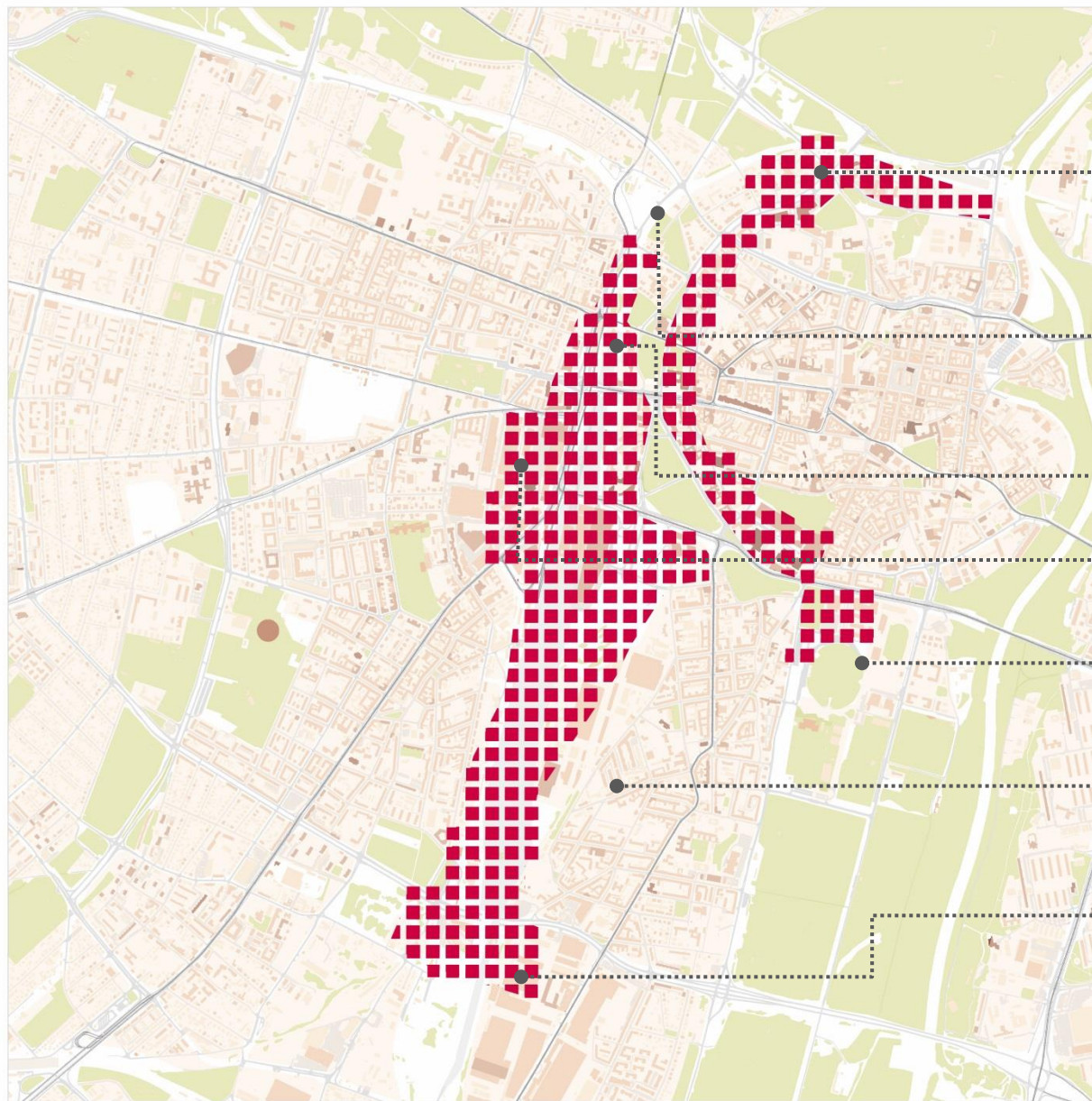
Pozostawienie strefy
Dziura toruńska

Powiększenie strefy
Targi Poznańskie

**Powiększenie strefy
w kierunku wschodnim**
(Stadion Szyca)

Zwężenie strefy
(ograniczenie do krawędzi dróg
i skrzyżowań?)

**Powiększenie strefy
w kierunku południowym**



**Powiększenie strefy
w kierunku północnym**
(konceptcja Przepadek i planowania
inwestycja przy hotelu Polonez)

**Zmniejszenie strefy
Dworzec Grudzieniec**
(bliskie sąsiedztwo Parku Sołackiego)

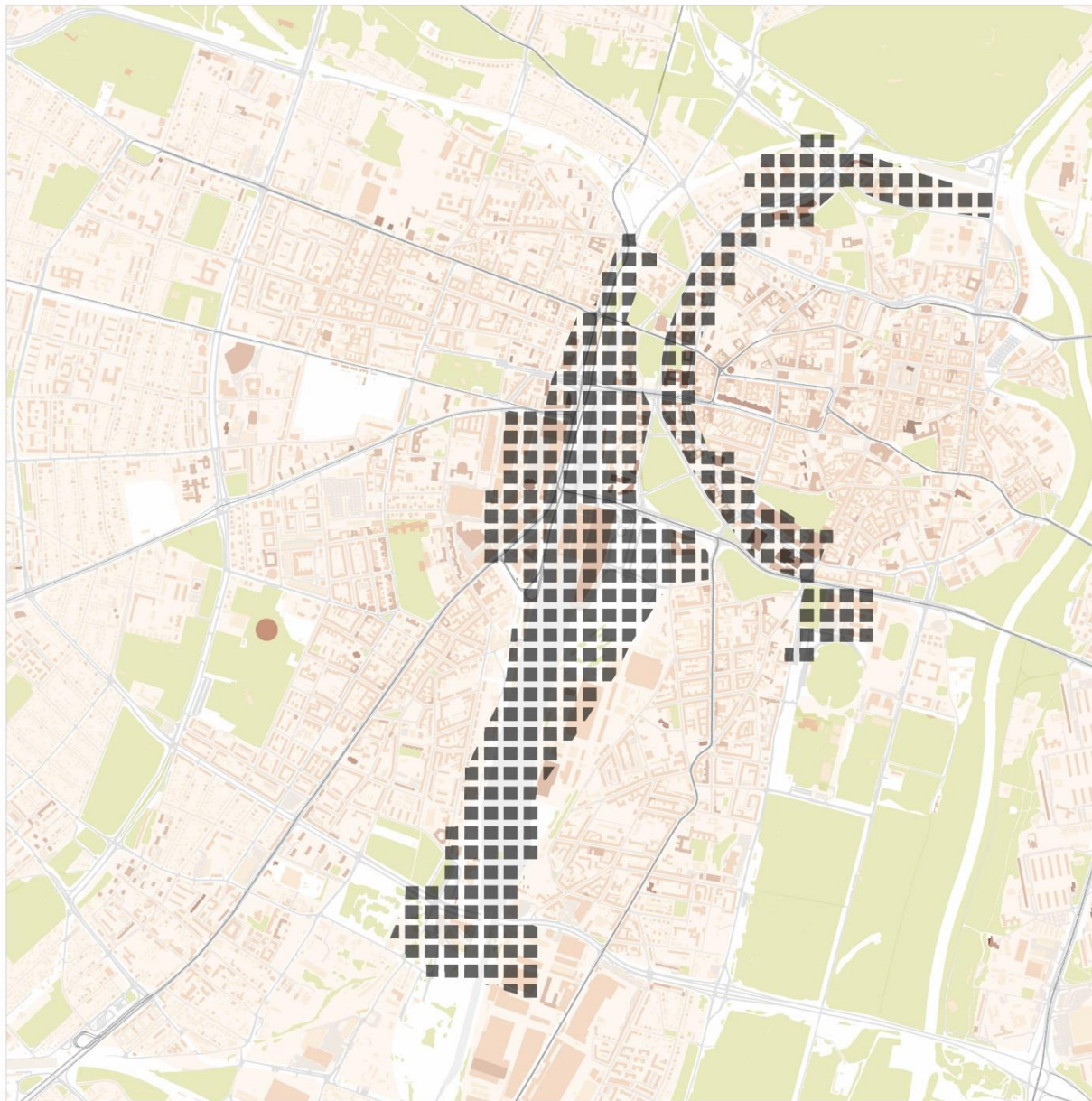
Pozostawienie strefy
Dziura toruńska

Powiększenie strefy
Targi Poznańskie

**Powiększenie strefy
w kierunku wschodnim**
(Stadion Szyca)

Zwężenie strefy
(ograniczenie do krawędzi dróg
i skrzyżowań?)

**Powiększenie strefy
w kierunku południowym**



Koncentracja zwartej zabudowy i zabudowy o wysokości powyżej 25m w strefie City.

Intensyfikacja tej zabudowy.

WJAZDY, WĘZŁY

Wysokości budynków w kontekście
układu komunikacyjnego





Panorama główna z ul. Księcia Mieszkai



Panorama główna z ul. Dąbrowskiego



Panorama główna z ul. Warszawskiej



Panorama główna z ul. Bukowskiej



Panorama główna z ul. Zwirzyńskiej



Panorama ul. Bukowska - dominanta Kościół św. Franciszka Serafickiego



Panorama ul. Dąbrowskiego - dominanta budynek mieszkalny przy Placu Włosa



Panorama ul. Długa Włda - Andersa Tower



Panorama Droga Dąbrowska - dominanta Kościół św. Franciszka Serafickiego



Panorama ul. Głogowska - dominanta główna Międzynarodowych Targów Poznańskich



Panorama ul. Kacielej - dominanta Kościół Najświętszego Zbawiciela



Panorama ul. Kralicowej - dominanta Bałtyk



Panorama ul. 8. Kżywoustego - dominanta Collegium Altum



Panorama ul. Warszawskiej - dominanta Bałtyk



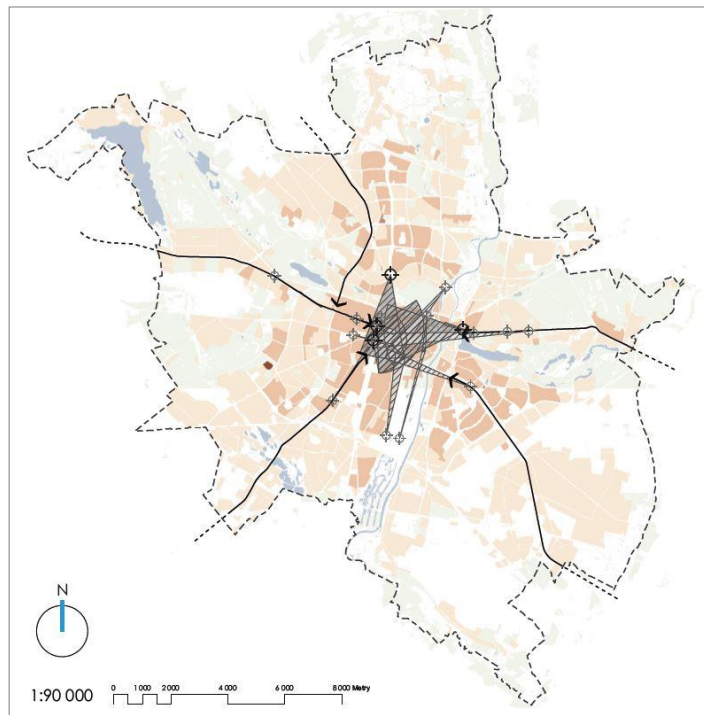
Panorama ul. Roosevelta - dominanta Bałtyk



Panorama ul. Szelegowskiej - dominanta Zamek Przemysła



Panorama ul. Świętego Michała - dominanta Katedra Poznańska



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- GŁÓWNE WJAZDY DO MIASTA
- GŁÓWNE PUNKTY WIDOKOWE
- PUNKTY WIDOKOWE KONTROLNE
- OBZAR WIDOCZNOŚCI KONTROLNEJ
- OBZAR WIDOCZNOŚCI GŁÓWNEJ
- BUDYNKI NISKE (3-12 m)
- BUDYNKI ŚREDNIOWYSOKIE (13-25 m)
- BUDYNKI WYSOKIE I (26-40 m)
- BUDYNKI WYSOKIE II (41-53 m)
- TERENY ZIELNE
- TERENY WÓD

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA POZNANIA

KIERUNKI / UWARUNKOWANIA

STUDIUM WARTOŚCI WIDOKOWYCH
NA WJAZDACH DO MIASTA

KIERUNKI / UWARUNKOWANIA

ULICA OBORNICKA



ULICA BOLESŁAWA KRZYWOUSTEGO



ULICA GŁOGOWSKA



ULICA DĄBROWSKIEGO

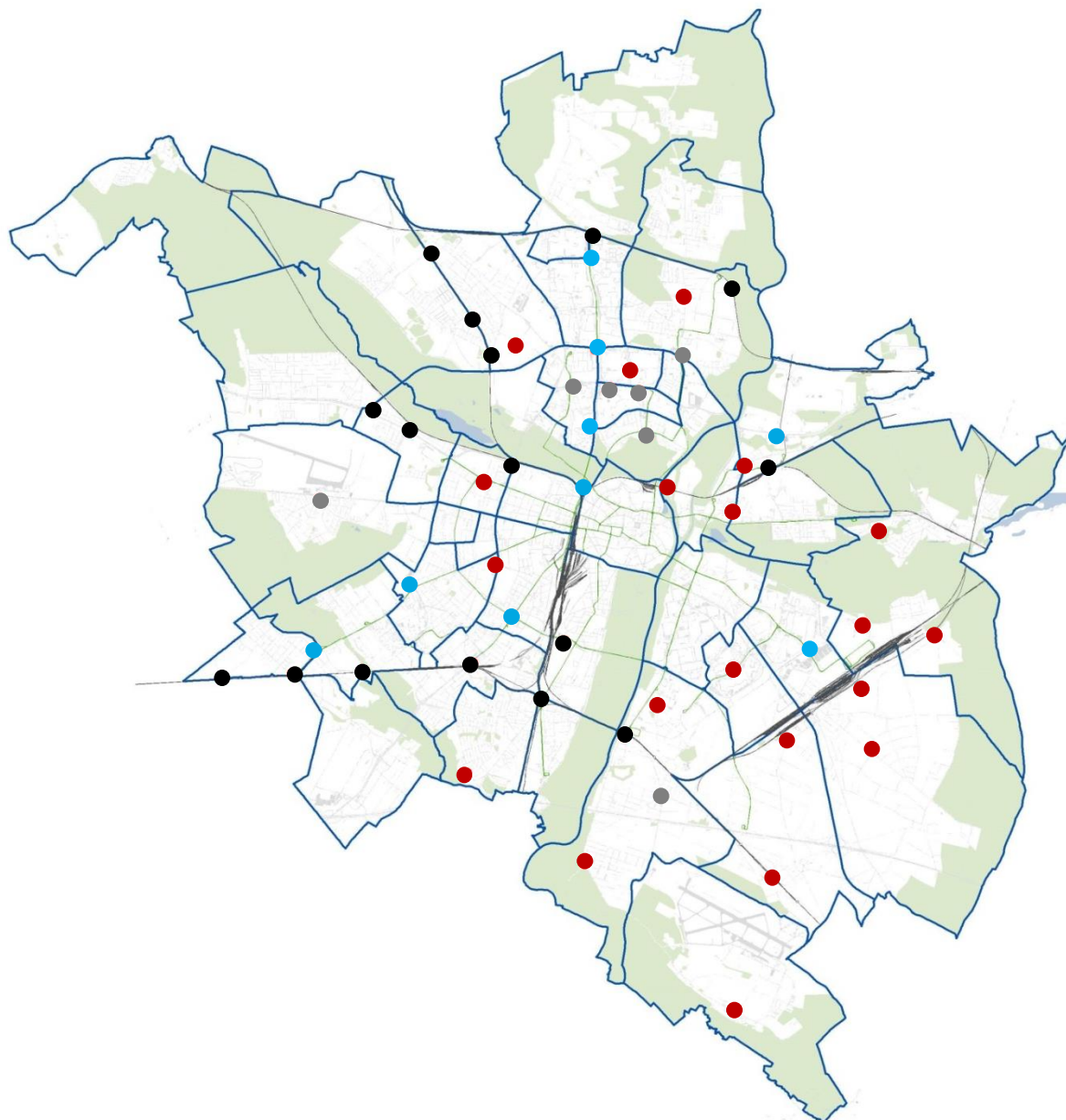


CENTRA LOKALNE



LOKALNE MIEJSCA IDENTYFIKACJI

Potencjał na wykreowanie lokalnych centrów dzielnicowych z ich podkreśleniem za pomocą wysokości, formy lub nowej funkcji zabudowy



Grunwald Południe

Stadion:

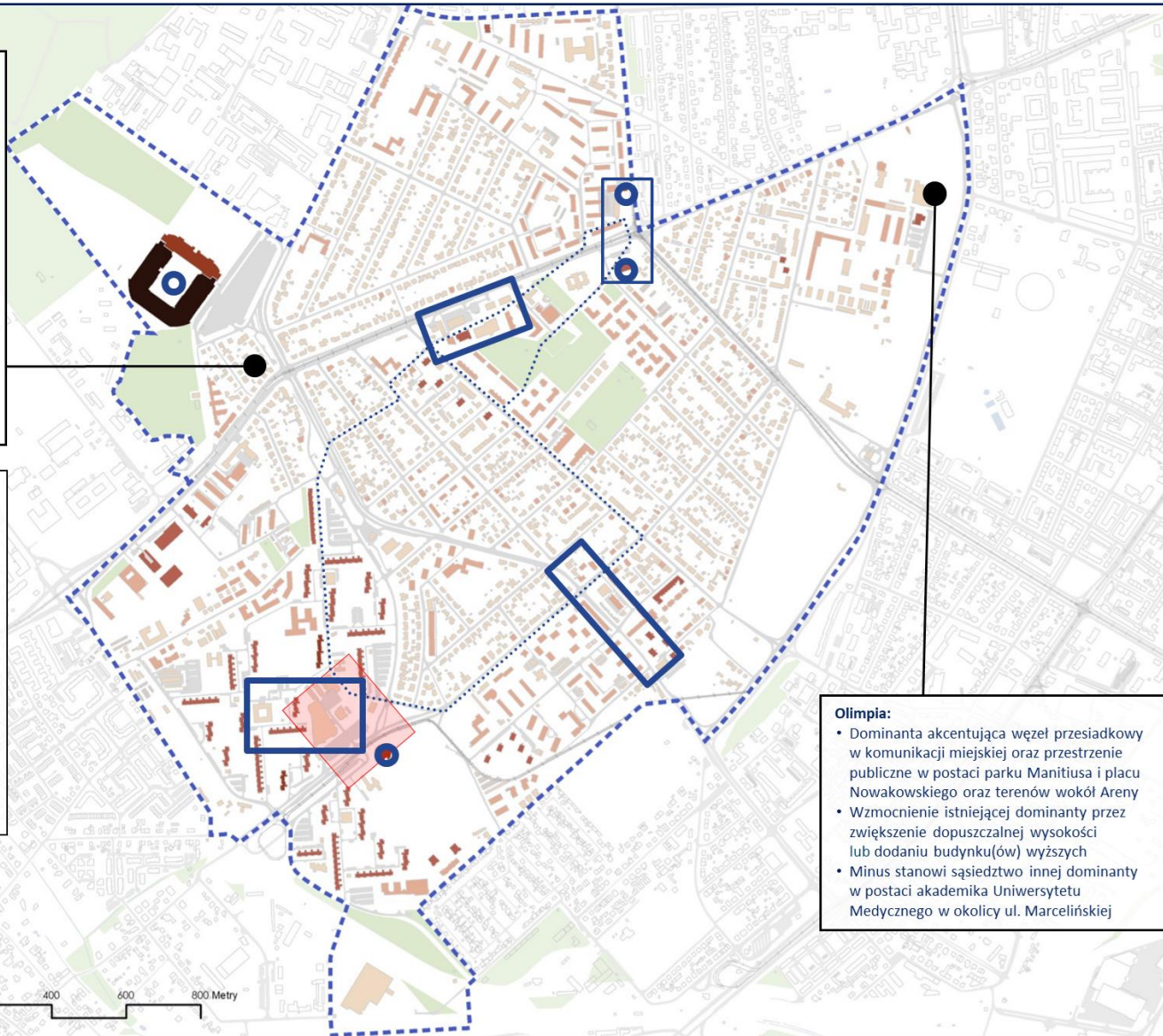
- Do rozważenia lokalizacja dominanty w sąsiedztwie stadionu jako elementu „naprowadzającego” z osi widokowych zbiegających się na skrzyżowaniu ulic: Grunwaldzka, Bułgarska, Jugosłowiańska
- Dominanta w formie smukłej jako kontrast dla ciężkiej bryły stadionu (wysokość nawiązująca do kompleksu budynków „Bułgarska 59”) z możliwością zagęszczenia zabudowy kwartału i przekształcenia funkcji na MW
- Słabe strony: zbyt duża konkurencja z bryłą stadionu, bliskie sąsiedztwo z kompleksem budynków „Bułgarska 59”

Elementy istniejące lub zapisane w mpzp:

- dominanty główne
- dominanty pozostałe
- ▭ wiodące centra osiedlowe
- ▭ pozostałe centra osiedlowe
- łączniki pomiędzy centrami

Elementy potencjalne:

- dominanty główne
- dominanty pozostałe
- ▭ obszary do przekształceń funkcjonalnych i przestrz.



Olimpia:

- Dominanta akcentująca węzeł przesiadkowy w komunikacji miejskiej oraz przestrzenie publiczne w postaci parku Manitiusa i placu Nowakowskiego oraz terenów wokół Areny
- Wzmocnienie istniejącej dominanty przez zwiększenie dopuszczalnej wysokości lub dodanie budynku(ów) wyższych
- Minus stanowi sąsiedztwo innej dominanty w postaci akademika Uniwersytetu Medycznego w okolicy ul. Marcelińskiej



1:10 000

0 100 200 400 600 800 Metry

Główna

Rynek Wschodni:

- niewielka lokalna dominanta akcentująca Rynek Wschodni jako centrum dzielnicy
- Dwie korelujące ze sobą dominanty Rynek-Dworzec jako główna oś dzielnicy (ul. Harcerska)
- Słaba strona: niewielka odległość pomiędzy rynkiem i dworcem może zadecydować o jednej lokalizacji dominanty dla dzielnicy

Gdyńska/Bałtycka:

- Możliwa dominanta w postaci biurowca przy głównym skrzyżowaniu przemysłowej części dzielnicy (wyróżniająca się kilkukondygnacyjnym przewyższeniem w stosunku do przeważającej w okolicy zabudowy narożnikowej wokół skrzyżowania)
- Funkcja wzmacniająca jedynie orientację przestrzenną

**Elementy istniejące
lub zapisane w mpzp:**

- dominanty główne
- dominanty pozostałe
- ▭ wiodące centra osiedlowe
- ▭ pozostałe centra osiedlowe
- łączniki pomiędzy centrami

Elementy potencjalne:

- dominanty główne
- dominanty pozostałe
- obszary do przekształceń funkcjonalnych i przestrz.

Stacja Poznań Wschód:

- Punkt charakterystyczny/rozpoznawczy dla dość ważnej stacji kolejowej w mieście (3 perony) oraz przewidywanej w pobliżu nowej pętli tramwajowej i autobusowej oraz przejazdu kolejowego
- Punkt orientacyjny w nowopowstającej strukturze osiedla wielorodzinnego
- Skala dominanty – na granicy grup średniowysokiej/wysokiej

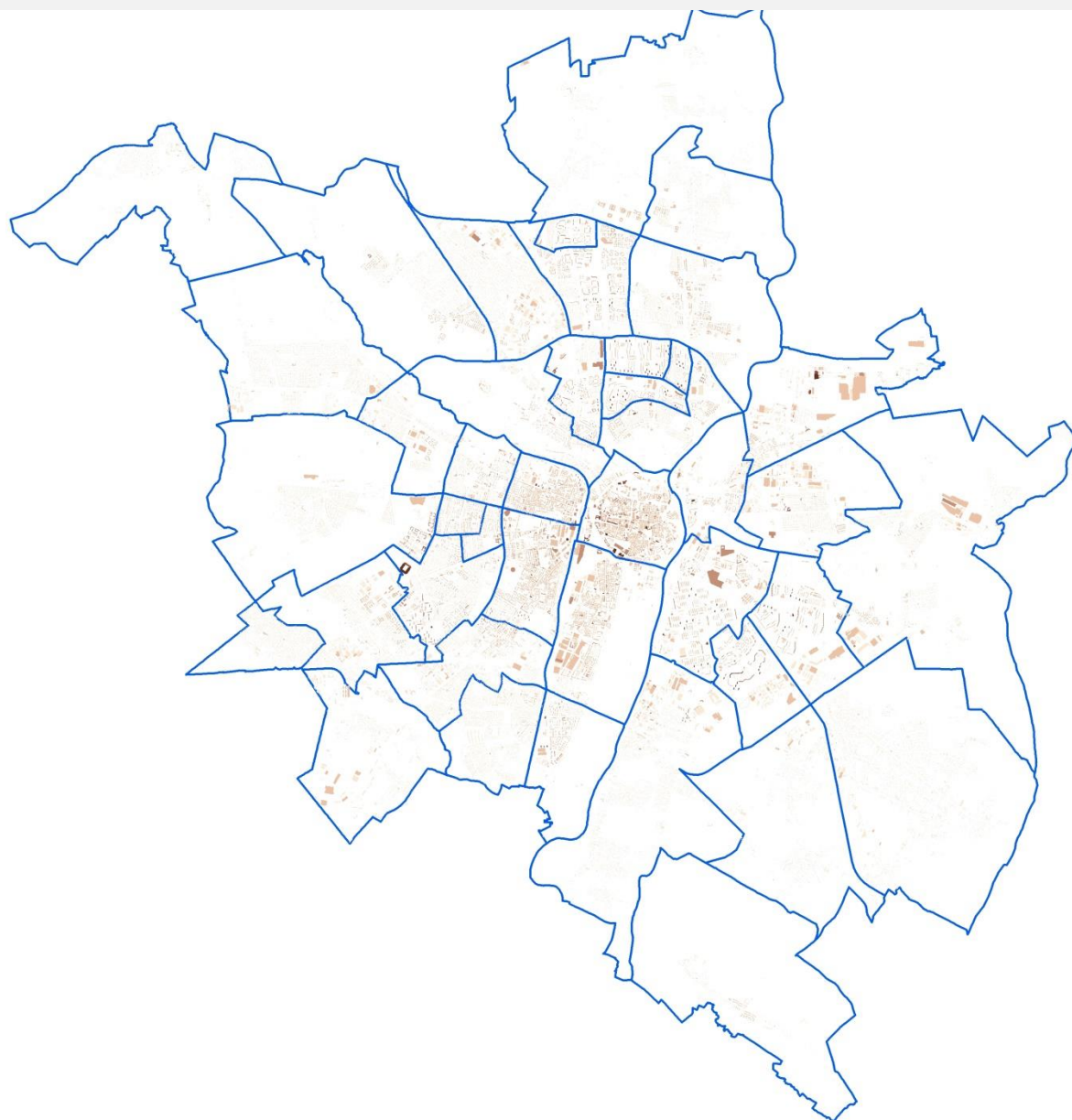


1:15 000

0 100 200 400 600 800 1 000 1 200 Metry

KARTY OBSZARÓW



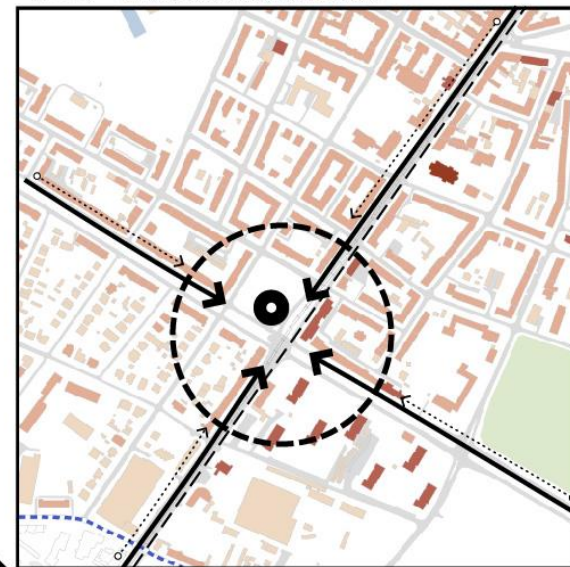




KARTA OSIEDLA: Św. Łazarz



- OZNACZENIA**
- Istniejące dominanty wysokościowe, charakterystyczne obiekty, dominanty z mppz
 - Istniejące centra lokalne wiodące / pozostałe
 - Proponowana lokalizacja dominanty
 - Punkty węzłowe wiodące / pozostałe
 - Proponowane miejsca zmian funkcjonalnych / przestrzennych / wysokościowych
 - Ośie widokowe na kierunkach komunikacji samochodowej
 - Główne kierunki kom. zbiorowej
 - Główne kierunki ruchu pieszego / rowerowego



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA

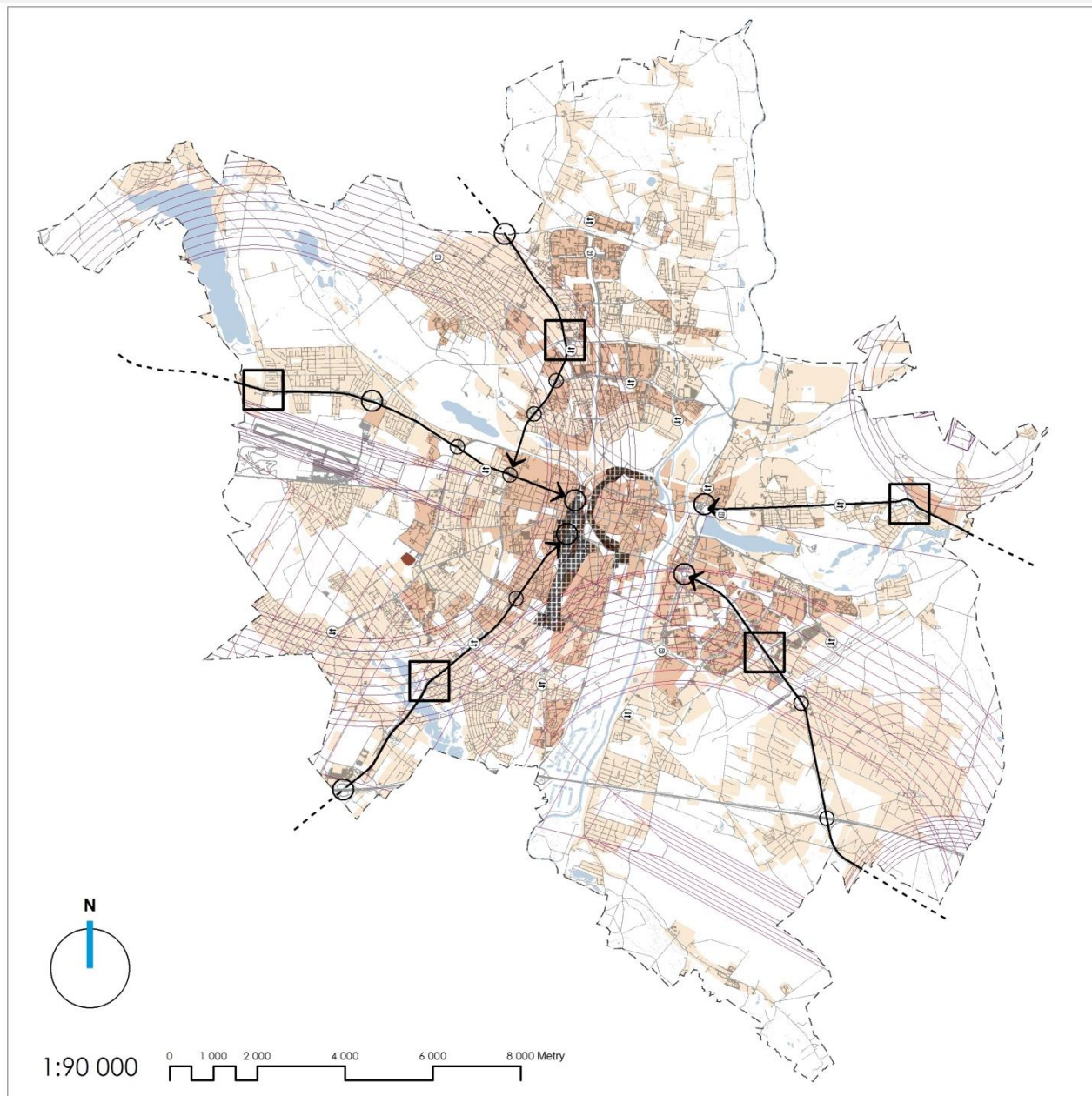
KIERUNKI / UWARUNKOWANIA

Rys. nr ...



UWARUNKOWANIA





OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- WODY POWIERZCHNIOWE
- TERENY KOMUNIKACYJNE
- OBZAR CITY

POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ OD LOTNISK

- LOTNISKA CYWILNE
- LOTNISKA WOJSKOWE

ŚREDNIA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

- ZABUDOWA NISKA (3-12 m)
- ZABUDOWA ŚREDNIOWYSOKA (13-25m)
- ZABUDOWA WYSOKA I (26-40m)
- ZABUDOWA WYSOKA II (41-53m)

WJAZDY DO MIASTA

- KIERUNEK GŁÓWNYCH WJAZDÓW
- BRAMA MIASTA
- WĘZEŁ GŁÓWNY
- WĘZEŁ POŚREDNI

WĘZŁY PRZESIADKOWE

- PARK & RIDE
- WĘZEŁ PRZESIADKOWY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA

KIERUNKI

MODEL WYSOKOŚCI ZABUDOWY

*** DZIĘKUJEMY**

