


Nr projektu 2528	Kategoria Stadium: Projekt Konceptyjny
Nazwa elementu projektu budowlanego	ARCHITEKTURA
Nazwa obiektu budowlanego	Koncepcja zagospodarowania terenów przydworcowych w Krotoszynie (ok. 7 ha), obejmujących m.in.: plac dworcowy, obszary utwardzeń, układ drogowy, węzeł przesiadkowy, parkingi, zabudowę mieszkaniową, budynek MZK i strefy zieleni/retencji.
Lokalizacja obiektu	dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736, 735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn
imię, nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora	Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn
	WIODĄCE BIURO PROJEKTOWE: SMOKGP sp. z o.o. adres: ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice NIP: 915-183-25-71, REGON: 540 241 429, tel: (+48) 791 300 290

branża	pełniona funkcja projektowa	imię i nazwisko/specjalność, nr uprawnień budowlanych	podpis
ARCHITEKTURA	OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Maciej Smok	Data opracowania: 05.03.2026
	specjalność	w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	
	nr uprawnień	nr upr. 59/DSOKK/2014	

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Spis zawartości projektu koncepcyjnego

1. DANE OGÓLNE	3
1.1 Obiekt:	3
1.2 Zakres opracowania:.....	3
1.3 Adres:	3
1.4 Inwestor:	3
1.5 Podstawa opracowania:	3
1.6 Cel opracowania:	3
2. WIZJA LOKALNA – STAN ISTNIEJĄCY.....	4
3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	9
3.1 Plac Dworcowy	10
3.2 Centrum przesiadkowe oraz powiązania komunikacyjne.....	13
3.3 Oś kompozycyjna i powiązania przestrzenne	14
3.4 Projektowana zabudowa wielorodzinna i usługowa	14
3.5 Kompleks MZK.....	15
3.6 Tereny zielone	16
3.7 Obiekty istniejące.....	18
4. DANE POWIERZCHNIOWE ORAZ PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI	20
5. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI.....	21

2. Część rysunkowa – spis rys:

Z1 – Projekt zagospodarowania terenu	skala: 1:500
Z2 – Orientacja	skala: 1:5000
A1 – Schemat garażu podziemnego pod placem dworcowym	skala 1:200

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

1. DANE OGÓLNE

1.1 Obiekt:

Tereny przydworcowe położone w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego w Krotoszynie.

1.2 Zakres opracowania:

Koncepcja zagospodarowania terenów przydworcowych w Krotoszynie (ok. 7 ha), obejmujących m.in.: plac dworcowy, obszary utwardzeń, układ drogowy, węzeł przesiadkowy, parkingi, zabudowę mieszkaniową, zespół obiektów MZK i strefy zieleni/retencji.

1.3 Adres:

dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21

obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn

1.4 Inwestor:

Miasto i Gmina Krotoszyn, adres: Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn

1.5 Podstawa opracowania:

- inwentaryzacja architektoniczna i urbanistyczna wraz z wizją lokalną terenu objętego opracowaniem,
- materiały wyjściowe, wytyczne projektowe oraz ustalenia przekazane przez Inwestora,
- analiza istniejącego zagospodarowania terenu, układu komunikacyjnego, istniejącej zabudowy oraz zieleni,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, z późn. zm.,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, z późn. zm.,
- obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, przepisy w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz zasady projektowania uniwersalnego,
- aktualne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, komunikacyjne, środowiskowe i inwestycyjne dla obszaru objętego opracowaniem.

1.6 Cel opracowania:

Celem opracowania jest przedstawienie koncepcji przekształcenia terenów przydworcowych w Krotoszynie w spójny, funkcjonalny i dostępny zespół przestrzeni publicznych oraz zabudowy towarzyszącej, integrujący funkcje komunikacyjne, mieszkaniowe, usługowe i techniczne, z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami. Przyjęte w opracowaniu rozwiązania mają charakter koncepcyjny i będą podlegały dalszemu uszczegółowieniu oraz weryfikacji na kolejnych etapach projektowych, w szczególności w zakresie rozwiązań technicznych, drogowych, branżowych, dotyczących dostępności oraz zgodności z wymaganiami właściwych przepisów i uzgodnień.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

2. WIZJA LOKALNA – STAN ISTNIEJĄCY

Teren w bezpośrednim sąsiedztwie dworca głównego w Krotoszynie stanowi obszar o dużym znaczeniu komunikacyjnym i przestrzennym, jednak jego obecne zagospodarowanie nie odpowiada randze miejsca ani faktycznemu sposobowi użytkowania. Sam dworzec kolejowy jest obiektem funkcjonującym i intensywnie użytkowanym przez podróżnych, a perony zostały w ostatnim czasie wyremontowane, dzięki czemu standard obsługi ruchu kolejowego uległ poprawie. Obiekt cieszy się zainteresowaniem pasażerów i pełni ważną rolę w codziennym systemie transportowym miasta oraz regionu.



Zdjęcie 1 – widok na wyremontowane perony dworcowe

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Plac frontowy przed dworcem nie posiada obecnie reprezentacyjnego ani czytelnie zorganizowanego charakteru. Jest to w dużej mierze przestrzeń zdominowana przez funkcję postoju i manewrowania pojazdów. Bezpośrednio przed dworcem parkują obecnie nie tylko samochody osobowe, lecz również samochody ciężarowe, co znacząco obniża jakość przestrzeni publicznej i nie odpowiada funkcji centralnego miejsca obsługi podróżnych. Taki sposób użytkowania terenu powoduje wrażenie chaosu, obniża estetykę otoczenia i utrudnia właściwe odczytanie tej przestrzeni.



Zdjęcie 2 – plac przed dworcem

W sąsiedztwie dworca funkcjonuje nowy parking, który zapewnia miejsca postojowe dla osób korzystających z transportu kolejowego, jednak obecny system obsługi pasażerów nadal pozostaje niekompletny.

W szczególności brakuje wyraźnie wydzielonej strefy typu kiss and ride, przeznaczonej do krótkotrwałego zatrzymania samochodów dowożących i odbierających podróżnych. W praktyce oznacza to, że w momentach przyjazdu i odjazdu pociągów ruch samochodowy organizuje się w sposób doraźny i chaotyczny. Samochody zatrzymują się w przypadkowych miejscach, a obsługa przyjezdnych odbywa się bez czytelnych zasad i bez odpowiednio zaprojektowanej przestrzeni, co wpływa negatywnie zarówno na komfort pasażerów, jak i na bezpieczeństwo ruchu. Obecny układ komunikacyjny w rejonie dworca nie tworzy więc w pełni uporządkowanego i nowoczesnego węzła przesiadkowego.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Brakuje jednoznacznego rozdzielania ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, a także wyraźnego wskazania stref przeznaczonych dla poszczególnych użytkowników. Niedostatecznie rozwiązany jest również aspekt dostępności tej przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach, osób starszych, osób z czasowo ograniczoną mobilnością oraz opiekunów z dziećmi. W obecnym stanie brak jest jednoznacznie ukształtowanych, bezkolizyjnych i czytelnych tras dostępnych, zapewniających komfortowe połączenie pomiędzy strefą dojścia do dworca, parkingami, przystankami oraz terenami towarzyszącymi. W efekcie przestrzeń, która powinna stanowić wizytówkę miasta i wygodny punkt obsługi podróżnych, funkcjonuje obecnie poniżej swojego potencjału.

W otoczeniu dworca znajdują się także tereny zieleni, w tym Skwer Żołnierzy Wyklętych oraz park dworcowy, które obecnie podlegają stopniowej modernizacji i porządkowaniu. Mimo zachodzących zmian obszary te nadal nie oferują funkcji rekreacyjnych i społecznych w stopniu, który realnie zachęcałby mieszkańców do dłuższego przebywania i codziennego korzystania z nich. W obecnym odbiorze są one interpretowane przede wszystkim jako przestrzeń komunikacji pieszo-rowerowej prowadzonej wśród zieleni, a nie jako wartościowa przestrzeń wypoczynku, spotkań czy aktywności kulturowych. Jednocześnie już dziś teren ten jest częściowo użytkowany rekreacyjnie – funkcjonuje tu boisko do tenisa, co potwierdza, że mieszkańcy przychodzą w to miejsce również z myślą o spędzaniu wolnego czasu, a nie wyłącznie w celach komunikacyjnych. Zieleń ta posiada duży potencjał kompozycyjny i wizerunkowy, jednak wymaga uzupełnienia o czytelny program użytkowy oraz lepszego powiązania z placem dworcowym i głównymi ciągami ruchu, tak aby stała się integralnym i atrakcyjnym elementem przestrzeni publicznej tej części miasta.



Zdjęcie 3 – przestrzeń zielona przed dworcem

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Istotnym zagadnieniem całego obszaru jest również obecność kilku istniejących budynków, z których część stanowią obiekty historyczne, pozostające obecnie nieużytkowane lub użytkowane jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Ich stan techniczny i brak wyraźnej funkcji obniżają jakość przestrzeni oraz wzmacniają wrażenie zaniedbania i nieuporządkowania, mimo że obiekty te posiadają istotną wartość architektoniczną i tożsamościową dla tego fragmentu miasta. Równocześnie na terenie znajdują się także istniejące obiekty wykorzystywane przez mieszkańców oraz funkcjonujące tu firmy, które stanowią część zastanej struktury użytkowej i nie są przewidziane do usunięcia. Oznacza to, że projektowane przekształcenia muszą uwzględniać zarówno potrzebę rewitalizacji historycznej substancji i uporządkowania zdegradowanych fragmentów założenia, jak i zachowanie oraz właściwe włączenie aktywnie użytkowanych obiektów w nową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.



Zdjęcie 4 – widok na niezagospodarowany budynek przy północno-zachodniej granicy obszaru

W granicach opracowania funkcjonuje również istniejąca zajezdnia MPK, jednak jej obecny standard oraz skala nie odpowiadają współczesnym potrzebom obsługi transportu publicznego. Obiekt ten jest zbyt mały w stosunku do aktualnych wymagań eksploatacyjnych i organizacyjnych, a ponadto brakuje przy nim dodatkowych obiektów zaplecza technicznego, porządkowego i socjalnego, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnego systemu komunikacji miejskiej. W efekcie teren

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

przydworcowy nie funkcjonuje dziś jako w pełni zintegrowany węzeł komunikacyjny, mimo że posiada ku temu bardzo dobre predyspozycje lokalizacyjne.

Cały kompleks graniczy ponadto z istniejącą zabudową wielomieszkaniową, co dodatkowo podkreśla znaczenie tego obszaru nie tylko jako strefy obsługi transportu, lecz także jako fragmentu codziennej przestrzeni miejskiej użytkowanej przez mieszkańców okolicznych osiedli. Z tego względu przyszłe zagospodarowanie powinno odpowiadać zarówno na potrzeby podróżnych i użytkowników transportu publicznego, jak i mieszkańców sąsiedniej zabudowy, zapewniając wysoką jakość przestrzeni, dostępność funkcji rekreacyjnych i usługowych oraz czytelne powiązania z otaczającą tkanką miasta.



Zdjęcie 5 – widok na budynek wielorodzinny przy południowej granicy z obszarem opracowania

Cały obszar wymaga zatem kompleksowego uporządkowania, zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i przestrzennym. Konieczne jest wprowadzenie czytelnego podziału na strefy ruchu, wyznaczenie reprezentacyjnego placu dworcowego, uporządkowanie parkowania, eliminacja przypadkowego postoju pojazdów ciężarowych z bezpośredniego sąsiedztwa dworca oraz zaprojektowanie pełnowartościowej strefy kiss and ride. Niezbędne jest również lepsze powiązanie istniejącego parkingu z główną przestrzenią dworcową oraz stworzenie spójnego, bezpiecznego i wygodnego układu dla wszystkich

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów kolei, kierowców i osób odbierających podróży.

Podsumowując, teren przy dworcu głównym w Krotoszynie jest miejscem realnie funkcjonującym i intensywnie używanym, jednak zagospodarowanym w sposób niespójny i niewystarczający wobec jego rangi. Problemem jest brak odpowiednio zaprojektowanej przestrzeni, która porządkowałaby istniejące funkcje i odpowiadała na aktualne potrzeby komunikacyjne. Planowane przekształcenia powinny więc zmierzać nie tyle do aktywizacji miejsca od podstaw, ile do nadania mu właściwej formy, reprezentacyjności i organizacji adekwatnej do znaczenia dworca jako jednej z głównych bram miasta.

3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenów zakłada kompleksową przebudowę i uporządkowanie obszaru stanowiącego otoczenie dworca PKP oraz częściowo samego dworca, tak aby przekształcić go w nowoczesną, wielofunkcyjną i czytelnie zorganizowaną przestrzeń miejską. Celem projektu jest stworzenie spójnego układu łączącego funkcje komunikacyjne, społeczne, usługowe, rekreacyjne i techniczne, odpowiadającego zarówno na potrzeby podróżnych, jak i mieszkańców okolicznych terenów zabudowy wielorodzinnej.

Kompozycję całego założenia oparto na wyraźnym uporządkowaniu osi ruchu i osi widokowych, które wyznaczają sposób organizacji przestrzeni i nadają jej czytelną hierarchię. Jednym z podstawowych założeń projektowych jest przebudowa układu komunikacyjnego w rejonie ul. 3 Maja poprzez odejście od prowadzenia ruchu kołowego w jej obecnym przebiegu bezpośrednio przed budynkiem dworca i przeznaczenie tego odcinka przede wszystkim dla ruchu pieszego oraz rowerowego, przy jednoczesnym nadaniu przestrzeni frontowej właściwej rangi miejskiego placu wejściowego. Budynek dworca stanowi główny punkt orientacyjny całego układu, wokół którego kształtowane są reprezentacyjne i funkcjonalne przestrzenie wejściowe, strefy przesiadkowe oraz powiązania prowadzące do pozostałych części terenu.

Projekt przewiduje takie ukształtowanie placu dworcowego, ciągów dojścia oraz głównych relacji komunikacyjnych, aby użytkownik już od momentu wejścia w obszar założenia mógł intuicyjnie odczytać kierunki poruszania się, rozpoznać strefy obsługi poszczególnych środków transportu oraz naturalnie orientować się w strukturze całej przestrzeni. Przyjęte rozwiązania projektowe oparto na zasadzie czytelnego rozdzielenia podstawowych strumieni ruchu, tj. ruchu pieszego, rowerowego, samochodowego indywidualnego, transportu zbiorowego oraz obsługi technicznej i gospodarczej.

Ważnym elementem projektowanego układu jest również integracja różnych form transportu w ramach jednego, czytelnie funkcjonującego systemu. Dotyczy to zarówno powiązań kolej – autobus – ruch piesz – rower, jak i organizacji stref dojazdu, krótkiego

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

postoju, parkowania oraz obsługi technicznej. W strukturę tę włączono także kompleks Centrum Przesiadkowego, który w projektowanym założeniu stanowi nie tylko zaplecze eksploatacyjne komunikacji miejskiej, lecz również istotny składnik całego systemu mobilności i funkcjonalne uzupełnienie przestrzeni przesiadkowej. Dzięki temu projektowany obszar nie ogranicza się do modernizacji bezpośredniego przedpola dworca, ale uzyskuje charakter uporządkowanego zespołu miejskiego, w którym funkcje transportowe, publiczne i towarzyszące wzajemnie się uzupełniają.

Założono również dążenie do zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni publicznych, bezpieczeństwa użytkowania, retencji wód opadowych oraz dostępności dla wszystkich grup użytkowników, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego i wymaganiami przepisów dotyczących dostępności.

3.1 Plac Dworcowy

Plac dworcowy stanowi główną przestrzeń publiczną całego założenia i zarazem najważniejszy element organizujący relację pomiędzy budynkiem dworca a otaczającą go strukturą miejską. W projektowanej koncepcji przedpole zyskuje rangę reprezentacyjnej przestrzeni publicznej, która porządkuje wejście do obiektu i staje się czytelnym punktem styku transportu, przestrzeni publicznej oraz codziennego życia miasta. Jego kompozycja opiera się na wyeksponowaniu głównego kierunku widokowego prowadzącego w stronę budynku dworca, który pozostaje najważniejszym punktem orientacyjnym całego układu i porządkuje główne dojścia pomiędzy wejściem do budynku, strefami przesiadkowymi oraz dalszymi częściami założenia.

Plac projektowany jest jako przestrzeń o wyraźnie miejskim charakterze, zdolna do sprawnej obsługi codziennego ruchu pasażerskiego, a równocześnie na tyle uporządkowana, aby mogła pełnić funkcję reprezentacyjnej przestrzeni publicznej tej części miasta. Jest to miejsce pierwszego kontaktu z Krotoszyńskiem dla osób przyjezdnych, a zarazem przestrzeń współtworząca wizerunek całego obszaru przydworcowego. Z tego względu plac kształtowany jest w sposób oparty na czytelności, otwarciu widokowym i właściwym rozmieszczeniu funkcji.

Ważnym elementem projektowym jest uporządkowanie sposobu wykorzystania powierzchni placu. Przewidziano ograniczenie funkcji związanych z ruchem i postojem pojazdów na poziomie terenu poprzez przeniesienie części obsługi parkingowej do garażu podziemnego zlokalizowanego pod placem. Rozwiązanie to pozwala przeznaczyć przestrzeń naziemną przede wszystkim dla ruchu pieszego, zieleni oraz elementów wyposażenia placu, budujących jego miejski charakter. Dzięki temu plac staje się centrum organizującym dojścia i przesiadki, a jednocześnie pozostaje przestrzenią bardziej przyjazną, uporządkowaną i czytelną w codziennym użytkowaniu.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Szczególne znaczenie ma sposób powiązania placu i garażu podziemnego z budynkiem dworca oraz jego układem wejściowym. Projekt zakłada włączenie istniejących relacji wysokościowych w nową kompozycję placu, w tym projektowanych schodów przed budynkiem dworca, prowadzących z poziomu terenu do poziomu przejścia podziemnego, z którego odbywa się rozprowadzenie ruchu na perony, a także schodów prowadzących do garażu podziemnego zlokalizowanego poniżej tego poziomu. Założeniem projektu jest zachowanie możliwie największej liczby elementów wartościowych budynku dworca oraz usprawnienie tych rozwiązań, które mogą zostać dostosowane do nowego układu funkcjonalno-przestrzennego. Celem jest takie ukształtowanie całej strefy wejściowej, aby przejście z wnętrza dworca do przestrzeni zewnętrznej było naturalne, płynne i czytelne. Równocześnie przewidziano uzupełnienie tych rozwiązań o elementy zapewniające dostępność dla wszystkich użytkowników, tak aby korzystanie z placu i wejścia do dworca było możliwe niezależnie od poziomu sprawności czy sposobu poruszania się. Plac dworcowy wraz z parkingiem podziemnym należy projektować jako przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Dotyczy to zarówno dojść pieszych, jak i dostępu do poziomu parkingu podziemnego. W związku z lokalizacją parkingu poniżej poziomu terenu należy zapewnić dostępne połączenia pionowe, w szczególności dźwig osobowy lub inne urządzenie podnośne, umożliwiające korzystanie z obiektu osobom poruszającym się na wózkach. Strefy wejściowe, dojścia do dźwigu oraz połączenia z placem i centrum przesiadkowym powinny być projektowane jako bezprogowe, czytelne i bezkolizyjne.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---



Wizualizacja 1 – widok na plac dworcowy

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

3.2 Centrum przesiadkowe oraz powiązania komunikacyjne.

Centrum przesiadkowe stanowi jeden z kluczowych elementów całego założenia i pełni rolę układu integrującego transport kolejowy, autobusowy, rowerowy i samochodowy. Jego zadaniem jest zapewnienie krótkich, czytelnych i bezpiecznych powiązań pomiędzy poszczególnymi środkami transportu oraz uporządkowanie organizacji ruchu w rejonie dworca poprzez jednoznaczne rozdzielanie ruchu pieszego, autobusowego i samochodowego. Ruch pieszy prowadzony jest w sposób bezpośredni i czytelny, ruch autobusowy podporządkowany zostaje wyznaczonej strefie obsługi, natomiast ruch samochodowy ograniczono do dojazdu, krótkiego postoju i obsługi parkingów. W ramach koncepcji zwiększa się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, projektuje się czytelną strefę kiss&ride dla kierowców dowożących i odbierających pasażerów, a także eliminuje się postój pojazdów ciężarowych w bezpośrednim sąsiedztwie placu dworcowego. Dzięki temu przestrzeń działa jako spójny system dojeżdż, przesiadek i zatrzymań, z ograniczeniem kolizji pomiędzy ruchem pieszym i kołowym oraz poprawą jakości przestrzeni publicznej.

Centrum przesiadkowe należy projektować jako przestrzeń w pełni dostępną dla wszystkich użytkowników, w tym osób z ograniczoną mobilnością, osób niewidomych i słabowidzących oraz opiekunów z dziećmi. Dotyczy to zarówno przebiegu głównych dojeżdż, jak i sposobu kształtowania nawierzchni, spadków, szerokości przejść oraz miejsc umożliwiających orientację i bezpieczne oczekiwanie. W tym ujęciu centrum przesiadkowe pełni nie tylko funkcję komunikacyjną, lecz stanowi istotny element dobrze zorganizowanej przestrzeni publicznej.



Wizualizacja 2 – widok na centrum przesiadkowe

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

3.3 Oś kompozycyjna i powiązania przestrzenne

Istotnym elementem porządkującym całe założenie jest oś kompozycyjna przebiegająca w śladzie istniejącej ul. Konstytucji 3 Maja, która w projektowanej koncepcji zostaje przekształcona z ulicy przeznaczonej do ruchu kołowego w główny ciąg pieszo-rowerowy prowadzący w kierunku budynku dworca i placu dworcowego. Oś ta organizuje relacje pomiędzy placem dworcowym, centrum przesiadkowym, ciągami pieszo-rowerowymi oraz nową zabudową. Jej rola nie ogranicza się jedynie do otwarcia widokowego na budynek dworca, lecz wyznacza również główny kierunek poruszania się i porządkuje sposób powiązania najważniejszych części założenia. Dzięki temu budynek dworca zachowuje swoją rangę jako główny punkt orientacyjny, a cały układ staje się bardziej czytelny.

Od dworca poprowadzono również drugą, poprzeczną oś kompozycyjną w kierunku wschodnim, która przecina główny układ i porządkuje przestrzeń w układzie prostopadłym. Otwiera się ona promieniście, tworząc zielone kwartały, a wzdłuż jej przebiegu rozmieszczono kolejne elementy programu, dzięki czemu cały układ zyskuje wyraźne przecięcie dwóch podstawowych kierunków przestrzennych. Oś kompozycyjna nie jest więc jedynie zabiegiem formalnym, lecz realnie porządkuje rozmieszczenie funkcji, kierunki dojazdów oraz sposób kształtowania nawierzchni, zieleni, wyposażenia terenu i zabudowy, wiążąc poszczególne części założenia w jedną spójną i czytelną strukturę przestrzenną.

3.4 Projektowana zabudowa wielorodzinna i usługowa

Projektowana zabudowa wielorodzinna i usługowa stanowi ważne uzupełnienie struktury urbanistycznej całego obszaru oraz element wzmacniający jego miejski charakter oraz podbija efekt osi kompozycyjnej układu. Jej lokalizacja związana jest bezpośrednio z przebiegiem głównej alei pieszo-rowerowej prowadzącej w kierunku dworca oraz z nowo projektowaną drogą obsługującą tę część terenu. Droga ta została zaprojektowana prostopadłe do ul. Dworcowej, a jej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego przewidziano w formie ronda na skrzyżowaniu ul. Fabrycznej i ul. Konstytucji 3 Maja. Rozwiązanie to pozwala w sposób czytelny wprowadzić nową strukturę komunikacyjną w istniejący układ miejski oraz zapewnić wygodny dojazd do projektowanej zabudowy.

Wzdłuż alei pieszo-rowerowej przewidziano lokalizację niewielkich funkcji usługowych, które mają aktywizować przestrzeń publiczną i nadawać jej bardziej miejski, codzienny charakter. Obecność usług w sprzyja naturalnemu ożywieniu ciągu pieszego oraz buduje relację pomiędzy zabudową a przestrzenią publiczną.

Wzdłuż nowo projektowanej drogi zaplanowano cztery budynki zabudowy wielorodzinnej niskiej o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych. Zabudowa ta uzupełnia strukturę urbanistyczną obszaru oraz wprowadza stałych użytkowników do tej części miasta, dzięki czemu przestrzeń przydworcowa nie funkcjonuje wyłącznie jako strefa tranzytowa. W budynkach przewidziano parkingi podziemne, co pozwala ograniczyć obecność samochodów na poziomie terenu i zachować przestrzeń dla zieleni, dojazdów pieszych oraz przestrzeni półpublicznych.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Projektowane budynki oraz ich otoczenie należy kształtować z uwzględnieniem zasad dostępności dla wszystkich użytkowników, w szczególności w zakresie dojść, wejść, komunikacji pionowej, miejsc postojowych oraz powiązań z przestrzenią publiczną. W przypadku garaży podziemnych oraz kondygnacji wymagających dostępności należy zapewnić rozwiązania umożliwiające transport pionowy osobom z niepełnosprawnościami.



Wizualizacja 3 – aleja pieszo-rowerowa

3.5 Kompleks MZK

Kompleks MZK stanowi jeden z kluczowych elementów funkcjonalnych całego założenia, odpowiadając za techniczne i organizacyjne zaplecze komunikacji autobusowej, a jednocześnie pozostając częścią szerszego układu mobilności zintegrowanego z przestrzenią dworca i centrum przesiadkowego. W projektowanej koncepcji jego rola nie ogranicza się wyłącznie do funkcji eksploatacyjnych, lecz obejmuje również udział w sprawnym i czytelnym systemie obsługi transportu publicznego w obszarze przydworcowym.

Koncepcja zakłada uporządkowanie i rozwinięcie funkcji związanych z komunikacją miejską poprzez rozbudowę istniejącego kompleksu MZK oraz uzupełnienie go o dodatkowe obiekty obsługi technicznej i zaplecza, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania współczesnego

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

zaplecza transportowego. W ramach projektu przewiduje się realizację nowych obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak myjnia, warsztat, budynek socjalno-operacyjny (dyspozytornia) MZK, magazyn, dystrybutor paliwa, powiązanie stacji ładowania autobusów elektrycznych, która aktualnie jest realizowana według odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego, a w koncepcji znajduje się jej połączenie z istniejącą i projektowaną infrastrukturą oraz budynek administracyjny adaptowany z istniejącego obiektu budowlanego. Rozbudowa ta pozwoli dostosować teren MZK do aktualnych standardów eksploatacyjnych i organizacyjnych, a także poprawić warunki funkcjonowania całego układu komunikacji miejskiej. Na terenie kompleksu przewidziano również 42 miejsca postojowe dla autobusów.

Istotnym założeniem projektowym jest takie ukształtowanie kompleksu, aby wszystkie jego elementy — w tym infrastruktura ładowania autobusów elektrycznych — funkcjonowały jako część jednego, spójnego systemu obsługi. Rozwiązanie funkcjonalne powinno zapewniać jednoznaczne rozdzielanie stref eksploatacyjnych, technicznych, administracyjnych i socjalnych, tak aby poprawić sprawność obsługi, bezpieczeństwo użytkowania terenu oraz czytelność wewnętrznej organizacji kompleksu. W szczególności układ zagospodarowania powinien uwzględniać możliwość bieżącej obsługi technicznej autobusów bez zakłócania wewnętrznego ruchu pojazdów, w tym zapewniać odpowiednie miejsca manewrowe oraz stanowiska czasowego zatrzymania i oczekiwania dla autobusów korzystających z infrastruktury technicznej, takiej jak dystrybutor paliwa, myjnia, warsztat czy strefy ładowania. Rozwiązania te powinny umożliwiać bezpieczne oczekiwanie pojazdu na zwolnienie stanowiska obsługi oraz płynne przemieszczanie się autobusów pomiędzy poszczególnymi elementami zaplecza technicznego, bez ryzyka blokowania podstawowego układu komunikacyjnego kompleksu.

Część dostępna dla pracowników i użytkowników zewnętrznych, w szczególności budynek administracyjny oraz powiązane z nim dojścia i wejścia, powinny spełniać wymagania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dotyczy to projektowania dojść, wejść i podstawowych elementów komunikacji zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, tak aby również obiekt o technicznym charakterze pozostawał częścią dostępnej i nowoczesnej infrastruktury publicznej.

3.6 Tereny zielone

Tereny zielone stanowią jeden z podstawowych elementów projektowanego układu przestrzennego i pełnią rolę znacznie szerszą niż jedynie estetyczne uzupełnienie zagospodarowania. W projektowanej koncepcji zieleni zostaje włączona w całość założenia jako pełnoprawny składnik kompozycji urbanistycznej, porządkujący relacje pomiędzy placem dworcowym, centrum przesiadkowym, projektowaną zabudową, kompleksem MZK oraz istniejącymi terenami zieleni, w tym parkiem dworcowym i Skwerem Żołnierzy Wyklętych. Dzięki temu powstaje spójny system przestrzeni otwartych, który łagodzi przejścia pomiędzy

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

strefami o różnym charakterze i intensywności użytkowania oraz wzmacnia czytelność całego obszaru przydworcowego.

Istotnym założeniem koncepcji jest uporządkowanie i podniesienie jakości istniejących terenów zielonych związanych z dworcem, tak aby służyły one nie tylko obsłudze ruchu pieszego i rowerowego, lecz również codziennemu użytkowaniu przez mieszkańców okolicznych terenów zabudowy wielorodzinnej. Zieleń towarzyszy głównym ciągom pieszym i rowerowym, wyznacza miejsca odpoczynku i rekreacji oraz współtworzy bardziej przyjazny charakter przestrzeni publicznych. Celem jest przekształcenie tych terenów z obszaru postrzeganego głównie jako ciąg komunikacyjny w bardziej wartościową, wielofunkcyjną i atrakcyjną przestrzeń miejską, powiązaną funkcjonalnie i kompozycyjnie z placem dworcowym oraz nowym układem zabudowy.

Kompozycję terenów zielonych oparto w możliwie największym stopniu na istniejącym drzewostanie o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, który należy traktować jako jeden z głównych walorów przestrzennych tego obszaru. Założeniem projektu jest maksymalne zachowanie wartościowych drzew oraz ich włączenie w nowe zagospodarowanie. Ewentualne kolizje z projektowanymi elementami powinny być na dalszych etapach opracowania każdorazowo weryfikowane z uwzględnieniem wartości przyrodniczej, krajobrazowej oraz stanu zdrowotnego poszczególnych egzemplarzy.

W obrębie projektowanych terenów zielonych przewiduje się również zachowanie, adaptację i uporządkowanie istniejących elementów zagospodarowania, tak aby stały się integralną częścią całego układu. Dotyczy to w szczególności istniejących miejsc rekreacji i wypoczynku, takich jak plac zabaw, siłownia plenerowa czy wybieg dla psów. Program zieleni uzupełniono także o nowe elementy służące codziennemu użytkowaniu, w tym boisko wielofunkcyjne oraz rozwinięcie układu ścieżek spacerowych i miejsc odpoczynku. Dzięki temu zieleń staje się nie tylko tłem dla komunikacji i zabudowy, lecz także aktywną przestrzenią sąsiedzką, rekreacyjną i integrującą.

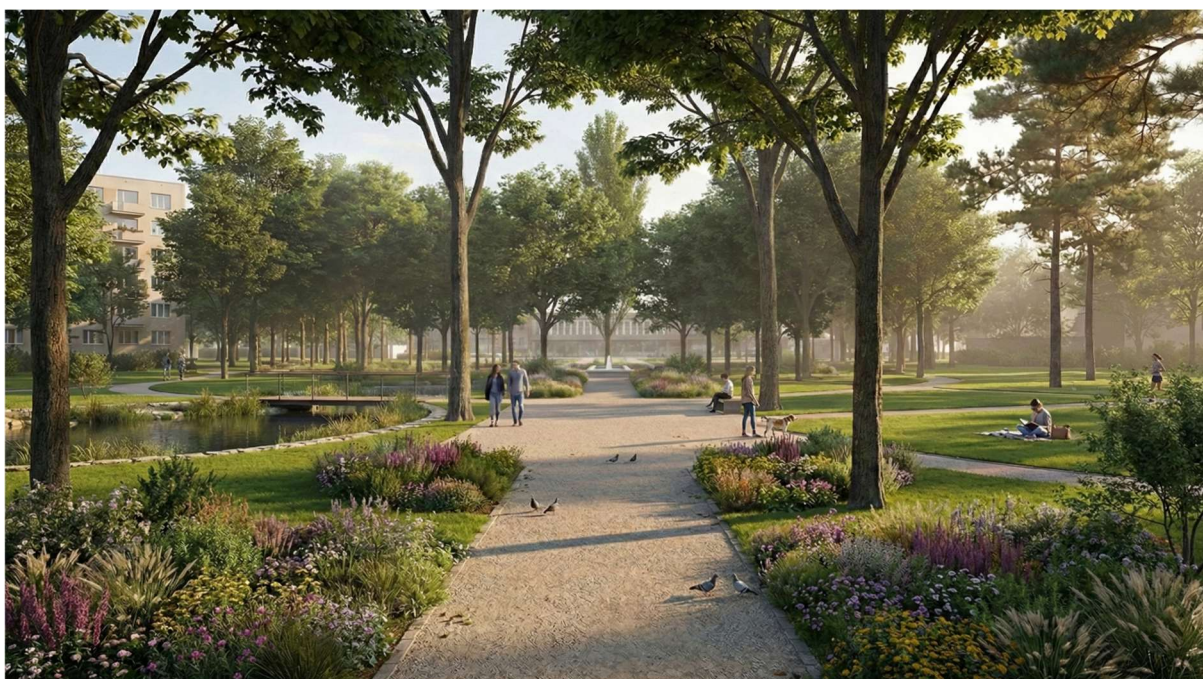
Istotnym elementem projektowanych terenów zielonych jest również gospodarka wodami opadowymi. Rozwiązania w zakresie zieleni i retencji należy traktować jako element poprawy odporności obszaru na skutki zjawisk klimatycznych, w szczególności intensywnych opadów i okresowych przegrzań przestrzeni utwardzonych. Szczególne znaczenie ma tu projektowany zbiornik retencyjny w rejonie Skweru Żołnierzy Wyklętych, stanowiący jeden z kluczowych elementów systemu zieleni i retencji. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w trakcie konsultacji społecznych w przeszłości rzeczywiście funkcjonował tam element związany z gromadzeniem wody. Projektowane rozwiązanie można więc traktować nie tylko jako uzasadniony element współczesnej infrastruktury retencyjnej, lecz również jako świadome nawiązanie do historycznych uwarunkowań tego miejsca.

Tereny zieleni należy projektować jako przestrzeń dostępne dla wszystkich użytkowników, z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego. Dotyczy to w szczególności doboru nawierzchni, kształtowania spadków podłużnych i poprzecznych, sposobu prowadzenia

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIĘKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

ciągów pieszych, lokalizacji miejsc odpoczynku oraz zapewnienia czytelnych powiązań z placem dworcowym, centrum przesiadkowym i pozostałymi częściami założenia. Dzięki temu zieleń staje się nie tylko elementem kompozycyjnym i środowiskowym, lecz również ważną częścią dostępną i dobrze funkcjonującej przestrzeni publicznej.

W tym ujęciu zieleń nie stanowi dodatku do projektowanego układu, lecz jeden z jego podstawowych elementów, współdecydujący o jakości, czytelności i równowadze całego założenia. Łączy funkcje kompozycyjne, użytkowe, rekreacyjne i środowiskowe, porządkując obszar przydworcowy, poprawiając warunki jego codziennego użytkowania oraz wzmacniając lokalną tożsamość miejsca.



Wizualizacja 4 – zagospodarowane tereny zielone

3.7 Obiekty istniejące

Istniejące obiekty zlokalizowane na terenie opracowania stanowią istotny element wyjściowy dla projektowanej koncepcji i wymagają świadomego określenia swojej roli w przyszłej strukturze obszaru. Wśród nich znajdują się zarówno obiekty nadal użytkowane przez mieszkańców i lokalne firmy, które zachowują swoje znaczenie funkcjonalne i nie są przeznaczone do likwidacji, jak i budynki o walorze historycznym lub tożsamościowym, które obecnie pozostają niewykorzystane albo użytkowane jedynie częściowo. Projekt nie zakłada ich automatycznego zastępowania nową zabudową, lecz dąży do uporządkowania relacji pomiędzy obiektami zachowywanymi, adaptowanymi i projektowanymi, tak aby cały obszar uzyskał większą czytelność, spójność i funkcjonalność.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Istotnym elementem koncepcji jest adaptacja dwóch istniejących budynków na nowe funkcje. Obiekt zlokalizowany w części północno-zachodniej opracowania przeznacza się częściowo na funkcje kultury, a częściowo na potrzeby administracji MZK. Budynek położony w części północno-wschodniej zostanie natomiast zaadaptowany na klub motocyklowy. W bezpośrednim sąsiedztwie tego obiektu znajdują się istniejące garaże, które pozostają bez zmian. Takie rozwiązanie pozwala zachować wartościowe elementy istniejącej zabudowy, a jednocześnie nadać im nowe, użyteczne funkcje w ramach przekształcanego obszaru przydworcowego.

Zakres niezbędnych prac modernizacyjnych, remontowych i adaptacyjnych dla istniejących obiektów, w szczególności budynków o charakterze historycznym, powinien zostać określony na dalszych etapach projektowych, po przeprowadzeniu szczegółowej oceny technicznej oraz analizy dopuszczalnego zakresu ingerencji. Równocześnie, z uwagi na skalę zamierzenia inwestycyjnego oraz zakres projektowanych przekształceń przestrzennych, wskazane jest przeprowadzenie weryfikacji uwarunkowań formalnoprawnych dotyczących nieruchomości objętych opracowaniem, a także — w razie potrzeby — terenów gruntowych pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie, jeżeli ich wykorzystanie okaże się niezbędne dla realizacji docelowego układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku ujawnienia ograniczeń terenowych lub prawnych należy dopuścić możliwość zastosowania odpowiednich działań porządkujących i regulacyjnych, umożliwiających zachowanie spójności oraz wykonalności całego założenia.

Całość koncepcji tworzy spójną wizję nowoczesnego, funkcjonalnego i dostępnego obszaru przydworcowego, który porządkuje istniejący chaos przestrzenny, wzmacnia rolę dworca jako istotnego punktu komunikacyjnego miasta oraz kształtuje atrakcyjną przestrzeń codziennego użytkowania. Projekt łączy funkcje transportowe, usługowe, techniczne, rekreacyjne i społeczne, przywracając temu fragmentowi Krotoszyna należną mu rangę jako jednej z głównych bram miasta. Z uwagi na skalę zamierzenia inwestycyjnego oraz zróżnicowanie funkcji dopuszcza się etapową realizację poszczególnych elementów zagospodarowania, przy zachowaniu docelowej spójności funkcjonalnej i przestrzennej całego założenia.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

4. DANE POWIERZCHNIOWE ORAZ PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI				
Funkcja	Nazwa	Powierzchnia zabudowy [m2]	Powierzchnia użytkowa [m2]	Ilości
Zabudowa wielorodzinna 1	Budynek wielorodzinny 1	368	1474	ok. 26 mieszkań
	Budynek wielorodzinny 2	345	1036	ok. 18 mieszkań
	SUMA:	713	2510	ok. 44 mieszkań
	Parking podziemny	762,62		ok. 25 MP
	Teren	1544,15		
Zabudowa wielorodzinna 2	Budynek wielorodzinny 1	426	1704	ok. 30 mieszkań
	Budynek wielorodzinny 2	426	1704	ok. 30 mieszkań
	SUMA:	852	3408	ok. 60 mieszkań
	Parking podziemny 1	1248,28		ok. 38 MP
	Parking podziemny 2	1248,28		ok. 38 MP
	SUMA:	2496,56		ok. 76 MP
	Teren	4891,58		
Centrum przesiadkowe	Budynek obsługi PKS	268,95	268,95	
	Przystanki	196		4 MP
	Teren	4038,2		
MZK	Stacja ładowania autobusów elektrycznych	107,8	107,8	
	Dystrybutor paliwa	264	264	2 stanowiska
	Myjnia 2-stanowiskowa	180	180	2 stanowiska
	Warsztat 4-stanowiskowy	340	340	4 stanowiska
	Magazyn	216	432	
	Budynek administracji MZK	263,72	263,72	
	Budynek socjalny MZK	431,36	431,36	
	SUMA:	1802,88	2018,88	
	Parking dla autobusów	2047,5		42 MP
	Teren	12498,82		
Plac dworcowy + zielen	Plac dworcowy	1830,14		
	Zieleń parkowa przy dworcu	25922,64		
	Ciąg pieszy z zielenią prowadzący na dworzec	2582,1		
	Miejsca kiss&ride, taxi	195		13 MP
	Parking podziemny	2345		ok. 61 MP
	Plac dworcowy	1830,14		
Miejsca postojowe naziemne	Miejsca postojowe dla autobusów			11 MP
	Miejsca dla samochodów osobowych			225 MP
	Miejsca postojowe kiss&ride			13 MP
	Istniejące garaże			11 MP

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

Podane powierzchnie, pojemności parkingowe i wskaźniki mają charakter orientacyjny na etapie projektu koncepcyjnego i mogą podlegać korektom na dalszych etapach opracowania w wyniku uszczegółowienia rozwiązań projektowych oraz koordynacji międzybranżowej.

5. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI.

Projektowane zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego oraz wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów. Wszystkie przestrzenie publiczne, ciągi piesze, dojścia do przystanków, placu dworcowego, terenów zieleni, obiektów MZK, centrum przesiadkowego oraz zabudowy towarzyszącej należy projektować jako dostępne i pozbawione barier architektonicznych. Dotyczy to również powiązań z istniejącą kładką zapewniającą dostęp do peronów. Należy zapewnić bezprogowe wejścia, odpowiednie szerokości dośń i przejść, obniżenia krawężników, nawierzchnie antypoślizgowe, czytelne powiązania funkcjonalne oraz możliwość odpoczynku na trasach dojścia.

W miejscach występowania różnic wysokości należy zapewnić dostępne połączenia pionowe. W szczególności dotyczy to parkingu podziemnego pod placem dworcowym oraz wszystkich kondygnacji i stref, które zgodnie z programem funkcjonalnym przewidziane są jako dostępne dla użytkowników. W takich przypadkach należy przewidzieć dźwigi osobowe lub inne urządzenia podnośne umożliwiające transport pionowy osób poruszających się na wózkach. Co najmniej jeden dźwig obsługujący część ogólnodostępną powinien być dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Pochylnie przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami powinny mieć szerokość płaszczyzny ruchu co najmniej 1,20 m, obustronne poręcze oraz krawężniki o wysokości co najmniej 0,07 m. W przypadku długości biegu przekraczającej 9,0 m pochylnie należy dzielić spocznikami o długości co najmniej 1,40 m, przy czym szerokość spocznika nie może być mniejsza niż szerokość biegu. Nachylenie pochylni należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi, z uwzględnieniem usytuowania pochylni i różnicy wysokości do pokonania; w rozwiązaniach projektowych należy dążyć do stosowania możliwie najmniejszych spadków.

Miejsca postojowe przeznaczone dla samochodów użytkowanych przez osoby z niepełnosprawnościami należy lokalizować możliwie najbliżej wejść do obiektów i głównych celów podróży, w tym dworca, centrum przesiadkowego, obiektów usługowych oraz budynków MZK, zapewniając czytelne i bezpieczne dojścia do tych obiektów. Stanowiska te powinny być połączone z najbliższym chodnikiem i dostępne bez barier. W przypadku garażu podziemnego oraz innych kondygnacji niedostępnych z poziomu terenu należy zapewnić odpowiednie urządzenia dźwigowe lub podnośne.

STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	INWESTOR: Miasto i Gmina Krotoszyn Urząd Miejski w Krotoszynie, ul. Kołłątaja 7, 63-700 Krotoszyn	OBIEKT: dz. nr: 691/15, 691/16, 691/2, 734, 736,735/2, 737/3, 733, 729/2, 738/1, 738/2, 737/10, 737/11, 724, 735/19, 735/20, 737/12, 737/13, 737/3, 737/14, 737/16, 737/9, 691/11, 691/12, 691/4, 691/10, 691/8, 691/9, 735/5, 735/18, 735/21 obręb: 0001 Miasto Krotoszyn, jedn. ewid. 301204_4 Krotoszyn	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Smok Nr upr: 59/DSOKK/2014 tel. (+48) 791 300 290 ul. Gajowa 41, 55-120 Paniowice
---------------------------------	--	---	---

W obrębie przestrzeni publicznych wskazane jest również stosowanie rozwiązań poprawiających orientację i bezpieczeństwo użytkowników, takich jak czytelny system informacji wizualnej, kontrastowe oznaczenia kluczowych stref, uporządkowany układ dojść oraz rozwiązania wspierające orientację osób z dysfunkcją wzroku. Na dalszych etapach projektowych zaleca się uszczegółowienie rozwiązań materiałowych i wyposażenia w sposób zapewniający wysoką jakość użytkowania przez możliwie szeroką grupę odbiorców.

sporządzono
według pierwszej strony