

## STREFA B

### PÓŁNOCNA CZĘŚĆ MIASTA POZNANIA

#### **B1 WINOGRADY, WINIARY**

Teren ograniczony ulicami: gen. Stanisława Maczka, Wojska Polskiego, Witosa, Lechicką, doliną rzeki Warty, ulicami Szelałgowską, Na Stoku, północną granicą parku Cytadela, północną granicą terenów sportowych przy ulicy Księcia Mieszka I (część szczegółowa - mapa S/3).

#### **1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

##### **1.1. Środowisko przyrodnicze**

W podstrefie dominuje towarzysząca zabudowie zieleń, o dużej dowolności, wartości estetyczno – ozdobnej i krajobrazowej.

##### **1.1.1 Geologia, ukształtowanie terenu, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze atmosferyczne**

- Jednostka posiada urozmaicone ukształtowanie terenu, z widoczną formą Przełomowej Doliny Warty.

##### **1.1.2 Tereny zieleni**

- Parki:
  - im. Władysława Czarneckiego przy ulicy K. Ryleyewa,
  - im. Jurija Gagarina przy ulicy Serbskiej,
  - Szelałgowski przy ulicy Szelałgowskiej (dawniej: „Ogród Bractwa Kurkowego na Szelałgu” przy ulicy Szelałgowskiej i „Ogród Wycieczkowy” przy ulicy Czaplej),
  - Kosynierów przy ulicy Szelałgowskiej i Serbskiej,
  - na osiedlu Zwycięstwa.
- Zieleńce
  - przy ulicy Za Cytadelą,
  - przy ulicy Słowiańskiej i Szelałgowskiej,
  - przy ulicy Winiarskiej.
- Zieleń towarzysząca ulicom i placom oraz zabudowie, w tym przy Alei Solidarności – Mieszka I.
- Inne tereny zieleni:
  - miejsce pocmentarne w obszarze os. Pod Lipami – dawny cmentarz parafii Ewangelickiej Św. Krzyża.

##### **1.1.3 Tereny leśne:**

- przy ulicy Hawelańskiej,
- przy ulicy Lechickiej.

##### **1.1.4 Tereny rolne:**

- ogrody działkowe:
  - „ROD im. J. H. Dąbrowskiego” przy ulicy Piątkowskiej,
  - „ROD Urodzaj I” przy ulicy Nadbrzeże,
  - „ROD Urodzaj II” przy ulicy Nadbrzeże.

#### **1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego**

##### **1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:**

- Objęte formą ochrony zabytków:
  - W obrębie podstrefy mogą istnieć pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków (aneks nr 1 rejestr zabytków nieruchomości – m. Poznań, 2003r.).
- Nie objęte formą ochrony zabytków:

- Park Szelągowski - powstał na terenie dawnego folwarku należącego w XVI w. do patrycjuszowskiej rodziny Szylingów. W 1923 r. ogród z licznymi zabytkowymi drzewami i restauracją zakupiło Bractwo Kurkowe w Poznaniu i przenieśli tam swoją strzelnicę. Odtąd park znany był pod nazwą Ogród Strzeleckiego – utworzono w nim nowoczesną strzelnicę. Dziś pozostały relikty zabudowy: mury oporowe wraz ze schodami.

## 2. ŁAD PRZESTRZENNY I WYMOGI JEGO OCHRONY

### 2.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

#### 2.1.1 Funkcja terenu i charakter zabudowy (część ogólna - mapa O/13)

- Podstrefa o przewadze funkcji mieszkaniowej i znacznej dynamice rozwoju funkcji handlowo-usługowej w obiektach wieloprzestrzennych.
- Na wskazanym obszarze za funkcję podstawową uznaje się funkcję mieszkaniową o różnorodnych formach zabudowy:
  - osiedle stare Winogrody od granicy Cytadeli do ulicy Słowiańskiej – przewaga zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, ze sporadycznymi enklawami zabudowy blokowej,
  - Winogrody - teren ograniczony ulicami Słowiańską, Lechicką, Księcia Mieszka I i Naramowicką – przewaga zabudowy blokowej, z enklawami zabudowy jednorodzinnej na osiedlu Kosmonautów oraz zabudowy wielorodzinnej, kwartałowej na Murawie,
  - teren pomiędzy ulicą Naramowicką, a doliną rzeki Warty – zabudowa blokowa i wolno stojąca, jednorodzinna; przy ulicy Wilczak oraz przy ulicy Naramowickiej – mieszana,
  - Winiary – przewaga zabudowy blokowej z enklawami jednorodzinnej – rejon ulicy Trójpole, Wyłom – Nasiennej oraz Nad Potokiem.
- Funkcje uzupełniające funkcję mieszkaniową to rozproszone usługi handlu, oświaty, zdrowia, administracji.
- W podstrefie wyróżnia się dodatkowe elementy funkcjonalno-przestrzenne:
  - tereny przemysłowo – magazynowe w zabudowie wielkogabarytowej - rejon ulicy Lechickiej i ulicy Naramowickiej,
  - obiekty handlu wielkopowierzchniowego o pow. powyżej 400 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni sprzedaży 44 400 m<sup>2</sup> (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> rozmieszczone linearnie wzdłuż Alei Solidarności),
  - w części zachodniej lokalizacja zabudowy Akademii Rolniczej,
  - tereny sportowo-rekreacyjne (KS Poznań),
  - zabudowa tymczasowa – ogródki.
- Teren niezagospodarowany stanowi 23 ha pow. podstrefy.

#### 2.1.2 Wzajemne zależności między funkcjami: (część ogólna - mapa O/18)

- Funkcje stymulujące rozwój: potencjalne ogólnomiejskie w rejonie przystanków PST (Poznański Szybki Tramwaj),
- Funkcje zagrożone: nie wykazano,
- Funkcje agresywne: nie wykazano,
- Funkcje wypierane: nie wykazano.

#### 2.1.3 Bariery funkcjonalno-przestrzenne

- lokalizacja trasy PST stymuluje rozwój a zarazem dzieli przestrzennie podstrefę.

### 2.2. Podstawowe parametry zabudowy

#### 2.2.1 Wysokość zabudowy (część ogólna - mapa O/14)

- W podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 5 kondygnacji – (17,5 m.).
- W podstrefie obowiązuje zasada przenikania zabudowy o różnych wysokościach
  - rejon Winiar
  - rejon ulicy Szelągowskiej i Naramowickiej
- W kierunku klina, wysokość zabudowy ulega obniżeniu:
  - rejon tzw. starych Winograd
  - rejon Trójpola

- rejon Bonin
    - W podstrefie występuje zabudowa o wysokości nie przystającej do miejsca (zbyt wysokiej – 12 i 16 kondygnacji (42 m i 56 m.)
      - wzdłuż Alei Solidarności,
      - wzdłuż ulicy Niestachowskiej .
- 2.2.2 Gęstość zabudowy (część ogólna - mapa O/15)
- Średni procent zab. działki budowlanej dla terenów brutto określono od 15 - 30%.
  - Średni procent zab. „osiedla wielkopłytowego” określono od 5 - 15%.
  - Średni procent zab. działki typu ogródki działkowe POD określono od 5 - 15%.
  - Zabudowa ulega zagęszczeniu w kierunku centrum miasta.
  - W podstrefie następuje dogęszczanie zabudowy.
- 2.3. Stan zabudowy i zainwestowania**
- 2.3.1 Wartość estetyczna struktur przestrzennych (część ogólna - mapa O/16)
- Przewaga struktur kompletnych.
  - Struktury niekompletne występują
    - osiedle Przyjaźni - tereny wolne w okolicy ulicy Hercena,
    - Winiary.
- 2.3.2 Trwałość zainwestowania (część ogólna - mapa O/17)
- W podstrefie w przewodzie występują struktury trwale zainwestowane.
  - W podstrefie występują również struktury o zainwestowaniu w części utrwalonym:
    - rejon ograniczony ulicami: Lechicką, Naramowicką, Serbską, Al. Solidarności,
    - osiedle Przyjaźni – rejon ulicy Hercena,
    - Winiary.
  - Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utrwalonym wykazują cechy odpowiednio do zachowania albo przekształceń.
  - Tereny o zainwestowaniu nietrwałym mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta
- 2.4. Fizjonomia miasta**
- 2.4.1 Główne ciągi miejskie (rysunek projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - UWARUNKOWANIA):
- 2.4.2 Najważniejszy z wytworzonych ciągów (o jednostronnym charakterze) zlokalizowany jest wzdłuż ulicy Słowiańskiej (od ulicy Zagonowej do ulicy Murawy). Cechuje go słabe ukształtowanie przestrzeni publicznej.
- 2.4.3 Panoramy, punkty i ciągi widokowe (rysunek projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - UWARUNKOWANIA):
- Zabudowa podstrefy kształtuje panoramy z punktów i ciągów widokowych:
    - P5 – z ulicy Morenowej w kierunku południowym,
    - P6 – z ulicy Lewandowskiego w kierunku południowo – wschodnim,
    - P8 – z ulicy Meteorytowej w kierunku południowym,
    - G-G - wschodnia skarpa doliny rzeki Warty od mostu Lecha do mostu kolejowego na Zawadach.
  - Negatywny odbiór panoram jest wynikiem oddziaływania istniejących dominant oraz braku ładu przestrzennego w zespołach urbanistycznych.
- 2.4.4 Dominanty wysokościowe i przestrzenne (część ogólna - mapa O/16)
- W granicach omawianej podstrefy występuje dominacja obiektów i zespołów obiektów wysokich o negatywnym oddziaływaniu na sylwetę miasta. Tworzą je przede wszystkim zespoły wieżowców powstałych w zabudowie osiedli mieszkaniowych blokowych.
  - Wyjątek stanowi kościół Św. Jana Bosco, który jest dominantą neutralną zamykającą oś ulicy Połabskiej.

**3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I  
INFRASTRUKTURY – ZGODNIE Z ZAPISAMI W CZĘŚCI OGÓLNEJ**