

B3 PODOLANY

Teren ograniczony ulicami: Wojska Polskiego, torami kolejowymi do granicy miasta, granicą miasta, torami kolejowymi, ulicami Stróżyńskiego, Obornicką, Witosą (część szczegółowa - mapa S/5).

1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1.1. Środowisko przyrodnicze

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

- Na terenie podstrefy znajduje się ciek Wierzbak, który w części został skanalizowany, jak większość wód powierzchniowych na terenie miasta jego klasa czystości wymaga działań naprawczych.
- Teren o dobrym mikro i bioklimacie, a także nasłonecznieniu i przewietrzaniu. Teren znajduje się w sąsiedztwie głównego korytarza splotu nawiewnego czystego powietrza z północy na południe do centrum miasta, oraz z małych zespołów zieleni publicznej oraz terenów ogródków przydomowych.
- Na terenie podstrefy dominuje towarzysząca zabudowie (w szczególności zabudowie willowej) zieleń o dużej dowolności, wartości estetyczno – ozdobnej i krajobrazowej.

1.1.2 Tereny zieleni

- Cmentarze:
 - parafii Św. Jana Vianney przy ulicy Szczawnickiej
- Zieleń towarzysząca ulicom, placom, zabudowie oraz zabytkowym fortyfikacjom: Fort VI.
- Inne tereny zieleni:
 - wzdłuż strumieni, potoków i zbiorników wodnych w tym: Wierzbaka,
 - przy rondzie Obornickim między ulicami Lutycką i Obornicką.

1.1.3 Tereny leśne:

- w okolicach ulicy Mateckiego – ślad dawnego parku Piątkowo,
- przy ulicy Marciniaka.

1.1.4 Tereny rolne:

- użytkowane rolniczo i odłogowane,
- ogrody działkowe:
 - „ROD St. Strugarka” w rejonie ulic Strzeszyńskiej i Sucholeskiej,
 - „ROD Słonecznik” w rejonie ulic Rzepeckiej i Straży Ludowej,
 - „ROD Mostostal” w rejonie ulic Lutyckiej i Dojazd,
 - „ROD Gaj” w rejonie ulic Lutyckiej i Dojazd,
 - „ROD ks. L. Przyłuskiego” w rejonie ulic Lutyckiej i Dojazd,
 - „ROD Relax” w rejonie ulic Lutyckiej i Dojazd,
 - „ROD Akademii Rolniczej II” przy ulicy Dojazd.

1.1.5 Obszary i obiekty cenne przyrodniczo:

- objęte formą ochrony przyrody
 - aleja kasztanowców białych, wpisana do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody oraz jesion wyniosły. Cenne przyrodniczo okazy zlokalizowane są w ulicy Omańkowskiej,
 - Fort VI, element pierścienia fortyfikacji poznańskich, projektowany obszar NATURA 2000 zgłoszony do zatwierdzenia przez Komisję Europejską.

1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:

- Objęte formą ochrony zabytków:
 - Fort VI Tietzen, Podolany,

- 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:
 - Stacja Poznań-Strzeszyn, ulica Biskupińska: dworzec, budynek gospodarczy, budynek mieszkalny;
 - Koszary Artylerii przy ulicy Wojska Polskiego.

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)

- W podstrefie występuje przenikanie się funkcji mieszkaniowej i przemysłowej:
 - mieszkaniowa, o charakterze zabudowy jednorodzinnej, wolno stojącej, przemieszana z funkcją przemysłową, o charakterze zabudowy wielkogabarytowej lub halowej, niekorzystne wzajemne przenikanie się funkcji mieszkaniowej i przemysłowej następuje na terenach pomiędzy ulicami: Strzeszyńską i ulicą Obornicką,
 - funkcja mieszkaniowa jednorodna i uporządkowana w zabudowie wolno stojącej, skoncentrowana w obszarze ograniczonym torami kolejowymi i ulicami Strzeszyńską oraz Druskiennicką,
 - funkcja przemysłowa zlokalizowana w części południowej (ulica Lechicka, ulica Druskiennicka) oraz północnej (rejon ulicy Szarych Szeregów) stanowi tereny magazynowo-składowe o charakterze nieuporządkowanym, częściowo zdegradowanym,
 - na terenach przemysłowych następuje proces rozdrabniania i dogęszczania.
- W podstrefie wyróżnia się dodatkowe elementy funkcjonalno-przestrzenne:
 - wzdłuż ulicy Obornickiej teren nieuporządkowany przestrzennie stanowiący wymieszanie zabudowy mieszkaniowej i handlowo – usługowej z tendencją wypierania zabudowy mieszkaniowej,
 - obiekty handlu wielkopowierzchniowego (pow. powyżej 400 m²) o łącznej powierzchni sprzedaży 2800 m²,
 - na południe od ulicy Lechickiej teren szpitalny oraz teren wojskowy zamknięty,
 - zabudowa tymczasowa ogródków działkowych,
 - potencjał terenów niezagospodarowanych w znacznej części rezerwowanych pod układ komunikacyjny stanowi 67 ha pow. strefy,
 - Fort VI - teren zamknięty (wojskowy). obejmuje znaczną część pow. terenu fortu.
- W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: usługi, handel,
- Funkcje zagrożone: mieszkalnictwo,
- Funkcje agresywne: przemysł,
- Funkcje wypierane: mieszkalnictwo.

2.2. Podstawowe parametry zabudowy

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

- W podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 2 kondygnacji (7 m.).

2.2.2 Gęstość zabudowy (część ogólna - mapa O/15)

- Średni procent zab. działki budowlanej dla terenów brutto na południe od ulicy Omańkowskiej określono od 5% do 30%.
- Średni procent zab. działki budowlanej dla terenów brutto na północ od ulicy Omańkowskiej określono od 5% do 15%.
- Średni procent zab. działki typu 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 nieuporządkowanych
 - szczególnie w rejonie ulicy Obornickiej.
 - W obrębie podstrefy jest wykształcona jedna czytelna struktura o zamkniętym układzie kompozycyjnym (ograniczona ulicami: Druskienicka, Omańkowskiej, Wietrzychowskich, torami kolejowymi od południa i północy – teren osiedla mieszkaniowego).
- 2.3.2 Trwałość zainwestowania (część ogólna - mapa O/17)
- W podstrefie w przewadze występują struktury trwale zainwestowane.
 - W podstrefie występują również struktury o zainwestowaniu w części utrwalonym
 - rejon ograniczony ulicami: Lutycką, Omańkowskiej, Druskiennicką i Obornicką.
 - Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utrwalonym wykazują cechy odpowiednio do zachowania i przekształceń.
 - Teren Fortu VI (element XIX– stuwiecznego zewnętrznego pierścienia umocnień) o zainwestowaniu w części utrwalonym posiadający cechy do rewaloryzacji i przekształceń.
- 2.4. Fizjonomia miasta**
- 2.4.1 Wloty do miasta, bramy miasta (część ogólna - mapa O/19)
- Wlot drogowy ulicą Obornicką uznany został jako makrownętrze o negatywnym odbiorze, odznaczające się brakiem ładu przestrzennego i zdefiniowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Jedynym akcentem pozytywnym wjazdu jest wiadukt nad torami kolejowymi, wykrystalizowany na granicy administracyjnej miasta Poznania.
- 2.4.2 Główne ciągi miejskie:
W granicach podstrefy nie ma wykształconych ciągów miejskich.
- 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 określonych poniżej punktów widokowych:
 - P5 – z ulicy Morenowej w kierunku południowym,
 - P8 – z ulicy Meteorytowej w kierunku południowym.
- 2.4.4 Dominanty wysokościowe i przestrzenne (część ogólna - mapa O/16)
- W granicach omawianej podstrefy przeważają obiekty o oddziaływaniu negatywnym na przestrzeń: budynki wojewódzkiego szpitala przy ulicy Lutyckiej oraz szpitala MSWiA.
 - Jedynie wiadukt nad torami kolejowymi przy ulicy Obornickiej jest formą pozytywnej dominanty kompozycyjnej.
- 3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY – ZGODNIE Z ZAPISAMI W CZĘŚCI OGÓLNEJ**

