

STREFA E

POŁUDNIOWO-ZACHODNIA CZĘŚĆ MIASTA POZNANIA

E1 ŚRÓDMIEŚCIE

Teren ograniczony ulicami: Dolną Wildą, Hetmańską, Reymonta, Przybyszewskiego, Żeromskiego, torami kolejowymi, ulicami Roosevelta, Towarową, Królowej Jadwigi (część szczegółowa - mapa S/16).

1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1.1. Środowisko przyrodnicze

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

- Podstrefę charakteryzuje urozmaicone ukształtowanie terenu, z widoczną formą Przełomowej Doliny Warty.
- Wtórne nawietrzanie terenu następuje z małych zespołów zieleni publicznej: parków, zieleńców, zieleni przyulicznej, zieleni izolacyjnej.
- W podstrefie występuje niekorzystne nagromadzenie zanieczyszczeń atmosferycznych ze względu na:
 - sąsiedztwo centrum miasta,
 - przewagę ogrzewania budynków z małych kotłowni węglowych lub indywidualnych pieców węglowych,
 - intensywny ruch komunikacyjny.
- Na terenie podstrefy znajdują się Poznańskie Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego S.A w Poznaniu zaliczone przez WIOŚ do zakładów, które w razie awarii mogą stworzyć poważne zagrożenie zanieczyszczeniem środowiska.

1.1.2 Tereny zieleni

- Parki:
 - im. Jana Kasprowicza przy ulicy Jarochowskiego,
 - im. T.W.Wilsona z Palmiarnią przy ulicy Matejki (rejestr zabytków A232),
 - Jarogniewa i Izabeli Drwęskich przy ulicy Topolowej – pofortyfikacyjny (rejestr zabytków A274).
- Zieleńce:
 - między ulicami Dąbrowskiego, Roosevelta i Słowackiego,
 - między ulicami Szylinga i Bukowską,
 - między ulicami Szylinga i Grunwaldzką,
 - między ulicami Grunwaldzką i Przybyszewskiego,
 - między ulicami Rolną i Hetmańską,
 - przy ulicy Dąbrówki.
- Ogrody:
 - Zoologiczny przy ulicy Zwierzynieckiej (rejestr zabytków A201).
- Zieleń towarzysząca:
 - ulicom i placom, w tym:
 - ulica Kościelna,
 - plac Wyspiańskiego,
 - plac Skłodowskiej Curie,
 - między Rynkiem Łazarskim a ulicą Głogowską.
 - zabudowie w tym:
 - park przy Szpitalu Klinicznym im. Degi - aleja Platanów (rejestr zabytków A27),
 - otoczenie Willi Th. Sterna przy ulicy Dolna Wilda,
 - otoczenie Willi Flora przy ulicy Grunwaldzkiej 3 (rejestr zabytków A48),
 - otoczenie budynków Politechniki Poznańskiej przy ulicy Bergera.

- Inne tereny zieleni:
 - na obszarze Międzynarodowych Targów Poznańskich we fragmencie zachowany starodrzew, będący pozostałością po miejscach byłych cmentarzy: Żydowskiego, parafii Św. Marcin i parafii Św. Marii Magdaleny,
 - starodrzew przy ulicy Traugutta – miejsce pocmentarne.

1.1.3 Tereny rolne:

- ogrody działkowe
 - „ROD im. M. C. Skłodowskiej” przy ulicy Kolejowej, (proponowany do zmiany funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 r.),
 - „ROD Łukaszewicza” w rejonie ulic Dmowskiego i Hetmańskiej, (proponowany do zmiany funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 r.),
 - „ROD Kopczyńskiego” w rejonie ulic Dmowskiego i Hetmańskiej, (proponowany do zmiany funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 r.).

1.1.4 Obszary i obiekty cenne przyrodniczo:

- objęte formą ochrony przyrody
 - drzewa pomnikowe i aleje pomnikowe wpisane do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody lub rejestru konserwatora zabytków. Cenne przyrodniczo okazy występują przy ulicy Przybyszewskiego – głównie platan klonolistny, ulicy Grunwaldzkiej 3 – dąb szypułkowy, ulicy Orzeszkowej 4 – cis pospolity, ulicy Stablewskiego 16 – topola włoska, ogród z aleją platanów przy szpitalu ortopedycznym przy ulicy 28 Czerwca 1956 R.

1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:

- Objęte formą ochrony zabytków:
 - Zespół urbanistyczno – architektoniczny najstarszych dzielnic miasta wraz z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami, gdzie zachowana siatka ulic i historyczna zabudowa dzielnicy ukazują ewolucję dawnej wsi w wielkomiejską dzielnicę. Zespół obejmuje:
 - Jeżyce - przeważa zabytkowa zabudowa o funkcjach mieszkalnych (od wiejskich zagród do secesyjnych kamienic) uzupełniona o: dwie świątynie i liczne budowle użyteczności publicznej służące: administracji, lecznictwu i opiece społecznej, szkolnictwu oraz kulturze. Pozostałością po stacjonujących wojskach jest zabudowa koszarowa kwartału pomiędzy ulicami Bukowską i M. Jackowskiego. Do dziś funkcje dydaktyczne spełnia ogród zoologiczny, a w części płn. i płd.-wsch. znajdują się obszary przemysłowe.
 - Łazarz - przeważa zabytkowa zabudowa mieszkalna o wysokim standardzie, uzupełniona o budynki użyteczności publicznej służące: szkolnictwu, lecznictwu, komunikacji, łączności, a także obiekty sakralne (kościół, klasztor karmelitanek - obecnie szpital). Pozostałością po stacjonujących wojskach jest zabudowa koszarowa kwartału pomiędzy ulicami Grunwaldzką, Matejki, Wyspiańskiego i Wojskową. Do dziś swoją funkcję pełni park publiczny Poznania (obecnie im. T.W. Wilsona). Znaczną, płn. – wsch. część dzielnicy zajmują tereny MTP.
 - Wilda - przeważa zabytkowa zabudowa o funkcjach mieszkalnych uzupełniona o: świątynie (jedna wzniesiona pierwotnie dla ewangelików przy Rynku Wildeckim i druga dla katolików przy ulicy Dąbrówki) oraz budowle użyteczności publicznej służące: administracji, lecznictwu i opiece społecznej, szkolnictwu oraz kulturze. W zachodniej części znajdują się obszary przemysłowe.

- Zespół urbanistyczno – architektoniczny tzw. Johówki z kamienicami i zielenią, obejmujący kwartał ulic Matejki, Ułańską, Wyspiańskiego i Grotgera.
- Zespół kamienic secesyjnych, obejmujący kwartał ulic Roosevelta, Krasieńskiego i Zacisze,
- Zespół koszarowy w rejonie ulic Grunwaldzka, Ułańska, Wojskowa, Wyspiańskiego,
- Ogród z aleją platanów przy szpitalu ortopedycznym przy ulicy 28 czerwca 1956 r.
- Park Wilsona i palmiarnia przy ulicy Matejki,
- Ogród Zoologiczny przy ulicy Zwierzynieckiej
- W obrębie podstrefy występują obiekty wpisane do rejestru zabytków (aneks nr 1 rejestr zabytków nieruchomości – m. Poznań, 2003r).

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)

- Obszar obejmuje zespoły dzielnicowe, duże jednostki stanowiące zamknięte struktury funkcjonalno-przestrzenne.
- Skupia funkcje charakterystyczne dla śródmieścia. Dysponuje potencjałem terenów wymagających kompleksowych przekształceń funkcjonalnych i wykazuje nieznaczne tendencje do zmian funkcjonalnych na terenach przemysłowych. Występuje tu przenikanie funkcji i różnych typów zabudowy.
- W podstrefie występuje przewaga funkcji mieszkalno-usługowej, w zabudowie zwartej, śródmiejskiej.
- Na obrzeżach zabudowa śródmiejska została wypełniona zabudową wielorodzinną kwartałową lub blokową (obszar ograniczony ulicami: Przybyszewskiego, Dąbrowskiego, Polną, Marcelesińską, teren przy ulicy Hetmańskiej, przy ulicy Kolejowej). Dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej występuje w rejonie ulicy Wojskowej.
- Uzupełnienie stanowią funkcje ogólnomiejskie i centrotwórcze, w tym o charakterze ponadlokalnym - specjalistyczne usługi handlu (MTP).
- W rejonie ulic: Krasieńskiego, Nad Seganką, Matejki, Konopnickiej, Hłakowiczówny, Pamiętkowej występuje koncentracja zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej o charakterze willowym.
- Tereny o funkcji przemysłowej występują na Jeżycach i Wildzie wzdłuż torów kolejowych zabudowane są obiektami wielkogabarytowymi i halowymi. Tendencje do ograniczania produkcji na tych terenach, a także zmiana technologii, spowodowały rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej na styku z terenami przemysłowymi, czyniąc je potencjalnymi obszarami przeobrażeń funkcjonalno-przestrzennych, głównie na Jeżycach. Proces został zapoczątkowany w rejonie ulicy Jackowskiego - tworzenie ośrodka administracji na terenie przemysłowym.
- W podstrefie zlokalizowany jest obiekt handlu wielkopowierzchniowego (pow. powyżej 400 m²) o łącznej powierzchni sprzedaży 800 m².
- W Parku Kasprowicza występuje koncentracja funkcji rekreacyjno-sportowej z halą widowiskowo – sportową i obiektami rekreacyjnymi.
- W podstrefie występują potencjalne tereny do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych:
 - w rejonie ulicy Ułańskiej tereny powojenne, tworzące zespoły zabudowy o charakterze historycznym,
 - tereny przemysłowe i poprzemysłowe,
 - tereny niezagospodarowane, w tym zagospodarowane tymczasowo z największym potencjałem na Wolnych Torach, około 28 ha,
 - tereny ogrodów działkowych,
 - tereny pod zabudowę plombową.
- W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: centrotwórcze o znaczeniu ponadlokalnym (specjalistyczne usługi handlu MTP),
- Funkcje zagrożone: tereny zieleni, mieszkalnictwo,
- Funkcje agresywne: nie wykazano,
- Funkcje wypierane: przemysłowa.

- 2.1.3 Bariery funkcjonalno – przestrzenne (część ogólna - mapa O/19)
- Tory kolejowe – dzielące Łazarz i Wildę – tworzą negatywną barierę przestrzenną.

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.
 - Obowiązuje zasada wyznaczania krawędzi na skraju jednorodnych układów urbanistycznych tj. Wilda, Jeżyce, Łazarz.
 - W podstrefie obowiązuje zasada przenikania zabudowy o różnych wysokościach.
 - W podstrefie zlokalizowano zabudowę o wysokości nie przystającej do miejsca.
 - rejon osiedla pomiędzy ulicami Kościelną i Mylną oraz przy ulicy Norwida.
 - W podstrefie występuje miejscowe obniżenie wysokości przystające do miejsca:
 - zabudowa jednorodzinna w rejonie ulicy Nad Seganką, ulicy Krasińskiego, Konopnickiej, Iłłakowiczówny, Pamiątkowej.

- 2.2.2 Gęstość zabudowy (część ogólna - mapa O/15)
- Średni procent zab. działki budowlanej dla terenów brutto określono od 5 - 55%.
 - Średni procent zab. działki typu ogródki działkowe POD określono od 5 - 15%.
 - W podstrefie następuje dogęszczanie zabudowy.

2.3. Stan zabudowy i zainwestowania

- 2.3.1 Wartość estetyczna struktur przestrzennych (część ogólna - mapa O/16)
- Przeważają struktury kompletne
 - Struktury niekompletne
 - Obszar Jeżyc ograniczony ulicami Dąbrowskiego, Kościelną i Żeromskiego oraz torami kolejowymi od strony północnej.
 - Struktura okaleczona
 - Wilda w części Wolnych Torów i ZNTK.

- 2.3.2 Trwałość zainwestowania (część ogólna - mapa O/17)
- W podstrefie w przewadze występują struktury trwale zainwestowane.
 - W podstrefie występują struktury o zainwestowaniu w części utrwalonym:
 - rejon od ulicy Kolejowej,
 - rejon ZNTK.
 - W podstrefie występują struktury o zainwestowaniu nietrwałym:
 - rejon Wiepofamy,
 - Wolne Tory,
 - tereny ogródków działkowych.
 - Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utrwalonym wykazują cechy odpowiednio do zachowania i ochrony lub rewaloryzacji i przekształceń.
 - Tereny o zainwestowaniu nietrwałym mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta.

2.4. Fizjonomia miasta

- 2.4.1 Bramy miasta (część ogólna - mapa O/19)
- Występujący w omawianej podstrefie dworzec autobusowy PKS i główny dworzec kolejowy PKP w Poznaniu uznano za miejsca słabo zorganizowane, które przez swą formę i sposób zagospodarowania terenu nie pełnią funkcji zapraszającej do miasta.
- 2.4.2 Główne ciągi miejskie (rysunek projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - UWARUNKOWANIA):

- Wymienione poniżej ciągi handlowe i miejskie cechuje: słabo ukształtowana przestrzeń publiczna oraz lokalizacja wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych stanowiących barierę w ich funkcjonowaniu:
 - ciąg ulicy Dąbrowskiego – od ulicy Polnej do ulicy Roosevelta wraz z Rynkiem Jeżyckim,
 - ciąg ulicy Kraszewskiego – od ulicy Zwierzynieckiej do Rynku Jeżyckiego,
 - ciąg ulicy Głogowskiej – od ulicy Hetmańskiej do ulicy Gąsiorowskich wraz z Rynkiem Łazarskim,
 - ciąg ulicy 28 Czerwca 1956 R. – od ulicy Hetmańskiej, rynek Wildecki, ulicą Wierzbicice i ulicą Dolna Wilda.

2.4.3 Panoramy, punkty i ciągi widokowe (rysunek projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - UWARUNKOWANIA):

- Zabudowę podstrefy kształtują panoramy z określonych poniżej punktów i ciągów widokowych:
 - P1 - skrzyżowanie ulic Winogrody, Księcia Mieszka I, Armii Poznań i Pułaskiego,
 - P2 - okolice obelisku na Cytadeli,
 - P3 - skrzyżowanie ulic Słowiańskiej i Księcia Mieszka I,
 - P4 - skrzyżowanie ulic Serbskiej i Księcia Mieszka I,
 - P12 - pętla tramwajowa na Ogrodach,
 - P13 - skrzyżowanie ulic Bukowskiej i Kraszewskiego,
 - P15 - wiadukt nad doliną rzeki Warty w ciągu ulicy Hetmańskiej,
 - P31 - most Królowej Jadwigi,
 - P33 - most Teatralny,
 - P34 - most Uniwersytecki,
 - P35 - most Dworcowy,
 - P36 - wiadukt kolejowy nad ulicą Niestachowską,
 - A-A - strona zabudowy Centrum - od mostu Teatralnego do mostu Dworcowego
 - B-B - tory kolejowe od mostu Teatralnego do ulicy Poznańskiej,
 - D-D - nasyp kolejowy między ulicą Poznańską a Niestachowską,
 - F-F - wschodnia skarpa doliny rzeki Warty od mostu Królowej Jadwigi do wiaduktu w ciągu ulicy Hetmańskiej.
- Pozytywny odbiór panoram jest wynikiem ładu przestrzennego w zespołach urbanistycznych, które je kreują oraz dominant kompozycyjnych miasta.

2.4.4 Dominanty wysokościowe i przestrzenne (część ogólna - mapa O/16)

- W obrębie tej podstrefy istnieje wiele, przede wszystkim zabytkowych obiektów, które kształtują przestrzeń śródmieścia Poznania i znacząco na nią oddziałują. Doskonałym przykładem są:
 - kościół Matki Boskiej Bolesnej przy ulicy Głogowskiej górujący na Łazarzu,
 - kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa i Św. Floriana przy ulicy Kościelnej i kościół garnizonowy Podwyższenia Krzyża Świętego przy ulicy Szamarzewskiego oraz dominująca na Jeżycach wieża szkoły przy ulicy Słowackiego,
 - kościół Maryi Królowej - na Wildzie.
 - Również nowo powstały budynek Akademii Medycznej - Instytut Stomatologii zakwalifikowany został jako obiekt przestrzenny o oddziaływaniu neutralnym, który przez swoją nietypową formę porządkuje przestrzeń lokalnie.
- Iglica Międzynarodowych Targów Poznańskich zamykająca ulicę Towarową, jest bardzo silnym wyznacznikiem przestrzennym zarówno samego śródmieścia jak i całego miasta Poznania.
- W obrębie podstrefy powstało kilka współczesnych budynków wysokich, które konkurują z istniejącymi historycznymi dominantami niszcząc ład przestrzenny charakterystyczny dla śródmieścia. Głównie dotyczy to zespołu wieżowców przy ulicy Norwida oraz pojedynczych dominant wysokościowych takich jak: domy studenckie przy ulicy Przybyszewskiego i Zwierzynieckiej, wieżowiec zakładu przemysłowego przy ulicy Dąbrowskiego, czy budynek wysoki przy ulicy Gajowej.

Obiekty te ze względu na swoje gabaryty wprowadzają dysonans w odbiorze historycznej tkanki miasta.

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