

E2 OGRODY, GRUNWALD, GÓRCZYN

Teren ograniczony ulicami: Św. Wawrzyńca, Żeromskiego, Przybyszewskiego, Reymonta, Hetmańską, Dolną Wildą, torami kolejowymi w kierunku Nowego Tomysła, skrajem osiedla Raszyn, ulicami Jawornicką, Grunwaldzką, Bułgarską, aleją Polską (część szczegółowa - mapa S/17).

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.

1.1.2 Tereny zieleni

- Parki:
 - Raszyński,
 - Górczyński, miejsce pocmentarne byłego cmentarza parafii Św. Łazarza przy ulicy Ostrobramskiej,
 - im. G. Manitusa, miejsce pocmentarne byłego cmentarza parafii Ewangelickiej Św. Łukasza i cmentarza parafii Ewangelickiej Św. Pawła.
- Zieleńce:
 - między ulicami Dąbrowskiego i Przybyszewskiego,
 - przy wiadukcie Górczyńskim przy ulicy Andrzejewskiego,
 - między ulicą Bukowską i aleją Polską.
- Ogrody:
 - Botaniczny przy ulicy Dąbrowskiego (rejestr zabytków A196),
 - Jordanowski przy ulicy Przybyszewskiego.
- Cmentarze:
 - Jeżycki przy ulicy Nowina (rejestr zabytków A237),
 - Górczyński przy ulicy Ściegiennego (rejestr zabytków A238),
 - Bożego Ciała przy ulicy Wiśniowej (rejestr zabytków A236).
- Zieleń towarzysząca:
 - ulicom i placom,
 - zabytkowym fortyfikacjom: Fort VIIIa,
 - zabudowie w tym:
 - park przy Obserwatorium Astronomicznym - dawny folwark Palaczów (rejestr zabytków A370).

1.1.3 Tereny rolne:

- ogrody działkowe:
 - „ROD Jutrzenka“ przy ulicy Engestroma,
 - „ROD W Reymonta“ przy ulicy Reymonta,
 - „ROD im. St. Wyspiańskiego“ przy ulicy Reymonta,
 - „ROD J. Chociszewskiego“ przy ulicy Arciszewskiego,
 - „ROD Palacza“ przy ulicy Palacza,
 - „ROD Jana III Sobieskiego“ przy ulicy Hetmańskiej – w likwidacji, (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 Św. Marcina“ przy ulicy Hetmańskiej – w likwidacji, (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 im. H. Sawickiej“ przy ulicy Dmowskiego, (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.),

- o „ROD Kolejarz Dębiec“ przy ulicy Jałowcowej,
- o „ROD A. Mickiewicza“ przy ulicy Droga Dębińska,
- o „ROD M. Jackowskiego“ przy ulicy Wspólnej.

1.1.4 Obszary i obiekty cenne przyrodniczo:

- objęte formą ochrony przyrody:
 - o drzewa pomnikowe i aleje pomnikowe wpisane do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody. Cenne przyrodniczo okazy występują przy ulicy S. Przybyszewskiego – głównie platan klonolistny.
 - o Fort VIIIa - Raszyn element pierścienia fortyfikacji poznańskich, projektowany obszar NATURA 2000 zgłoszony do zatwierdzenia przez Komisję Europejską.
- nie objęte formą ochrony przyrody:
 - o obszar byłego użytku ekologicznego Fort VIIIa powołany uchwałą RMP Nr CV/610/94 z dnia 10 maja 1994 r.

1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:

- Objęte formą ochrony zabytków:
 - o Ogród Botaniczny,
 - o Cmentarze: Jeżycki, Górczyński, Bożego Ciała,
 - o Folwark Palaczków - dwór i park, obserwatorium astronomiczne,
 - o Fort VIIIa Rohr, Raszyn,
 - o Zespół urbanistyczno – architektoniczny najstarszych dzielnic miasta (m.in. Ostroróg) wraz z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi;
 - o 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:
 - o Górczyn – wieś silnie przekształcona, zurbanizowana, wchodząca pierwotnie w skład dóbr książęcych, w 1469 r. przeszła na własność miasta. Włączona do Poznania 1900 r. W rejonie ulic Górczyńskiej, Sielskiej, Kosynierskiej i Bosej.nadal zachowany jest dawny wiejski charakter zabudowy oraz układ dróg.
 - o Jeżyce - Miła – Botaniczna - założenie willowe z lat 30 XX. w., złożone głównie z zabudowy utrzymanej w tzw. „stylu dworkowym”.
 - o Jeżyce – osiedle Tramwajarzy – założenie obejmujące kolonię domów dla pracowników Poznańskiej Kolei Elektrycznej. Powstało w latach 1929-30 wg proj. Władysława Czarneckiego. Zabudowa osiedla składa się z dwukondygnacyjnych szeregowców i dwóch typów parterowych domów bliźniaczych. Wnętrze kwartału zajmują ogródki przydomowe.
 - o Grunwald – Zbąszyńska-Szamotołska – założenie obejmujące zabudowę willową (utrzymaną zarówno w stylistyce dworkowej jak i modernistycznej), powstało w latach 30 – tych XX w. Podczas okupacji hitlerowskiej zostało uzupełnione zabudową szeregową.
 - o Grunwald - Abisynia – założenie obejmujące osiedle „Kasztelanów” pomiędzy ulicami Grunwaldzką i Marszałkowską, potocznie nazywane „Abisynią” lub „Ostroroga B”. Rozplanowano je w oparciu o nowo wytyczone ulice w formie regularnego pięciokąta. Powstało w latach 30 – tych XX w.
 - o Wilda – Kolonie Robotnicze - zespół mieszkaniowy dla robotników kolejowych, w skład którego wchodzi wielopiętrowa zabudowa pierzejowa na obrzeżach założenia i piętrowe domy wolnostojące lub w układzie szeregowym – każdy z niewielkim ogrodem. Powstało w latach 20 – tych XX w.
 - o Wilda - Koszary Saperów przy ulicy Rolnej - powstały w latach 1911-1914. W skład zespołu wchodzi kilkanaście budynków.
 - o Wilda - Plac Lipowy – założenie obejmujące kolonię willową dla pracowników kolei. Powstało w latach 1910 – 1915. Inspirowane było ideą miasta - ogrodu i architektonicznymi realizacjami Hermana Muthesiusa. Zachowane w niemal nienaruszonym kształcie.

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 części północnej podstrefa charakteryzuje się jednorodnością funkcji dużym przenikaniem dwóch typów zabudowy:
 - przewaga funkcji mieszkaniowej w zabudowie wolno stojącej (obszar ograniczony aleją Polską, ulicami: Bukowską, Szpitalną, Dąbrowskiego; rejon Ostroroga; obszar ograniczony ulicami: Marszałkowską, Kasztelańską, Bułgarską oraz Taczanowskiego, Jugosłowiańską, Promienistą, Grunwaldzką),
 - funkcja mieszkaniowa w zabudowie blokowej, rozbijającej strukturę zabudowy wolno stojącej, skoncentrowana w trzech rejonach: obszar ograniczony ulicami: Bukowską, Szpitalną, Dąbrowskiego, Przybyszewskiego, Marcelińską, Bułgarską, rejon: ulic Grochowskiej, Grunwaldzkiej, Marszałkowskiej, Bułgarskiej oraz osiedla Kopernika. Rejony te pozbawione są ośrodków dzielnicowych, dysponują znikomym zapleczem funkcji ośrodkotwórczych (spontaniczne wykształcanie rynekczków osiedlowych z chaotycznie lokalizowaną zabudową substandardową). Dominacja wnętrz otwartych, przypadkowych, z dużym udziałem zieleni oraz brak granic i wnętrz przestrzeni publicznych zamkniętych.
- Na terenie szpitala klinicznego przy ulicy Przybyszewskiego oraz przy ulicy Dąbrowskiego (budynki Akademii Rolniczej) występują enklawy historycznej zabudowy śródmiejskiej.
- W części południowej podstrefa cechuje się znacznym przemieszaniem funkcji i kolizją na styku funkcji mieszkaniowej z przemysłową. Występuje tu przenikanie różnych typów zabudowy:
 - znaczna koncentracja funkcji przemysłowej i usług handlu na terenach poprzemysłowych wzdłuż torów kolejowych na Wildzie i na Górczynie,
 - nieuporządkowane skupiska zabudowy halowej, wielkogabarytowej (głównie rejon ulic Góreckiej, Węglowej),
 - 10 obiektów handlu wielkopowierzchniowego (pow. powyżej 400 m²) o łącznej powierzchni sprzedaży 8600 m²,
 - obszary zabudowy o charakterze tymczasowym:
 - koncentracja funkcji mieszkaniowej w zespole baraków (Gospoda Targowa),
 - enklawy zabudowy tymczasowej na terenie ogródków działkowych.
- Potencjał terenów niezagospodarowanych głównie w południowej części podstrefy wynosi około 57 ha.
- W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: usługi, głównie handlu (rejon Górczyna i Zatorza),
- Funkcje zagrożone: mieszkalnictwo,
- Funkcje agresywne: przemysłowe,
- Funkcje wypierane: ogrody działkowe.

2.1.3 Bariery funkcjonalno – przestrzenne: (część ogólna - mapa O/19)

- Tory kolejowe – dzielące Górczyn i Wildę – tworzą negatywną barierę przestrzenną.

2.2. Podstawowe parametry zabudowy

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

- W podstrefie występuje zabudowa o wysokości 2 kondygnacji - 7 m. (Ogrody, Stary Grunwald).
- W podstrefie występuje zabudowa o wysokości 4 kondygnacji - 14 m. (rejon ulic Bukowskiej i Bułgarskiej).
- W podstrefie występuje zabudowa o wysokości 5 kondygnacji - 17,5 m. (rejon ulicy Głogowskiej).

- W podstrefie występuje zabudowa o wysokości 6 - 9 kondygnacji - 21 - 31,5 m. (rejon osiedla Kopernika).
- W podstrefie obowiązuje zasada przenikania zabudowy o różnych wysokościach
- W podstrefie w kierunku granicy z klinem zieleni, wysokość zabudowy ulega obniżeniu
 - rejon Ogrody,
 - rejon Dębiec.
- W podstrefie zlokalizowano zabudowę o wysokości nie przystającej do miejsca
 - rejon osiedla Kopernika.

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. 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)

- Struktury okaleczone
 - obszar ograniczony torami kolejowymi i ulicą Hetmańską (od doliny rzeki Warty do ulic Głogowskiej, Palacza i Arciszewskiego).
- Struktury kompletne
 - Ogrody, Grunwald, os. Kopernika.
- Struktury niekompletne
 - Ogrody w części północnej (do ulicy Dąbrowskiego).

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 wschodniego Górczyna i Zatorza.
- W podstrefie występują struktury o zainwestowaniu nietrwałym
 - rejon Gospody Targowej,
 - ogródki działkowe.
- 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 Główne ciągi miejskie:

- W obrębie podstrefy nie ma wykształconych ciągów miejskich istotnych w skali całego miasta.

2.4.2 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:
 - P15 - wiadukt nad doliną Warty w ciągu ulicy Hetmańskiej,
 - P31 - most Królowej Jadwigi,
 - P36 - wiadukt kolejowy nad ulicą Niestachowską,
 - F-F - wschodnia skarpa doliny rzeki Warty od mostu Królowej Jadwigi do wiaduktu w ciągu ulicy Hetmańskiej.
- Panoramę kształtuje zabudowa podstrefy i jej dominanty.

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

- W granicach omawianej podstrefy przeważają obiekty o oddziaływaniu negatywnym na przestrzeń: np. budynek hotelu przy ulicy Przybyszewskiej, zespoły budynków mieszkalnych na Ogrodach oraz przy ulicy Hetmańskiej.
- Jedynie budynek biurowy usytuowany na narożniku ulic: Grunwaldzkiej i Grochowskiej zamykający oś ulicy Grochowskiej jest neutralną dominantą przestrzenną.

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

