

E7 KOTOWO, FABIANOWO

Teren ograniczony: torami kolejowymi z kierunku Nowego Tomysła, ulicą Wołowską, północnym skrajem zabudowy ulicy Fabianowo, ulicą Glinianki, Starą Cegielnią, Mieleszyńską, granicą miasta Poznania (część szczegółowa - mapa S/22).

1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1.1. Środowisko przyrodnicze

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

- Teren o dobrym mikro i bioklimacie, a także nasłonecznieniu i przewietrzaniu, gdzie z dużych kompleksów terenów rolnych i odłogowanych następują spływy nawiewne czystego powietrza.
- W skrajnej, wschodniej części podstrefy znajduje się niewielki obszar zasilający zachodni klin, otwartej zieleni miasta Poznania oraz ciekę Plewianka, Kotówka.

1.1.2 Tereny zieleni

- Zieleń towarzysząca ulicom i placom oraz zabudowie.
- Inne tereny zieleni:
 - wzdłuż strumieni, potoków i zbiorników wodnych w tym: Plewianka i Kotówka.

1.1.3 Tereny leśne:

- w sąsiedztwie ulic Tynieckiej i Skowronkowej.

1.1.4 Tereny rolne:

- użytkowane rolniczo i odłogowane.

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 nieruchomych – m. Poznań, 2003r).
- Nie objęte formą ochrony zabytków:
 - Kotowo - historyczna wieś o czytelnym układzie przestrzennym – dawna wieś stanowiąca własności kapituły poznańskiej, włączona do Poznania w 1940 r. Wśród zróżnicowanej zabudowy zagrodowej wsi znaczenie kulturowe prezentują domy z XIX/XX w.;
 - Fabianowo - historyczna wieś o czytelnym układzie przestrzennym - włączona do Poznania w 1940 r. Charakteryzuje ją zabudowa zagrodowa oraz domy zlokalizowane wzdłuż ulicy Kotowo.
 - Rudnicze – północna część założenia dworsko – parkowego z terenami przemysłowymi z początku XX w. Obejmuje m.in. domy mieszkalne pracowników huty miedzi przy ulicy Rudnicze.
 - Zespoły przemysłowe:
 - Cegielnia przy ulicy Mieleszyńskiej,
 - Cegielnia przy ulicy Wykopy – powstała na początku XX w. Wchodzi w skład założenia dworsko – parkowego z terenami przemysłowymi Rudnicze i obejmuje budynki produkcyjne po cegielni i budynek administracyjny.

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 cechuje się nieznacznym stopniem zurbanizowania oraz dużymi kontrastami w strukturze funkcjonalnej, dysponuje dużym potencjałem terenów wymagających przekształceń.

- Podstrefę charakteryzują:
 - znaczne powierzchnie terenów użytkowanych rolniczo i odłogowanych około 244 ha, (największa koncentracja rejon ulicy Sycowskiej),
 - koncentracja funkcji przemysłowej w formie zabudowy wielkogabarytowej lub halowej w rejonie ulic Wołowskiej i Wołczyńskiej,
 - funkcja mieszkaniowa w zabudowie wolno stojącej w rejonie ulic Fabianowo i Kotowo przemieszana z funkcją przemysłową.
- W podstrefie zlokalizowanych jest 5 obiektów handlu wielkopowierzchniowego o pow. powyżej 400 m², o łącznej powierzchni sprzedaży 21600 m², w tym obiekt handlowy wielkogabarytowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie węzła Komorniki.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: usługowe centrum handlowe w rejonie węzła Komorniki,
- Funkcje zagrożone: mieszkalnictwo,
- Funkcje agresywne: przemysłowe z tendencją ekspansji na tereny zieleni otwartej podstrefy E6 (Kopanina, Stawy),
- Funkcje wypierane: rola.

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 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)

- Przewaga struktur otwartych zieleni.
- Struktury okaleczone
 - Fabianowo,
 - Kotowo,
 - tereny przemysłowe wzdłuż torów kolejowych.
- Struktury rozpoczęte
 - węzeł Komorniki.

2.3.2 Trwałość zainwestowania (część ogólna - mapa O/17)

- W podstrefie występują struktury trwale zainwestowane.
- Tereny o zainwestowaniu trwałym wykazują cechy odpowiednio do zachowania.

2.4. Fizjonomia miasta

2.4.1 Wloty do miasta (część ogólna - mapa O/19)

- Wlot drogowy ulicą Głogowską uznany został jako makrownętrze o negatywnym odbiorze, odznaczające się bezładem przestrzennym i brakiem zdefiniowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2.4.2 Bramy miasta

Brak wykrystalizowanego punktu bramowego, który by wprowadzał i zapraszałby do miasta.

2.4.3 Główne ciągi miejskie:

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

- 2.4.4 Panoramy, punkty i ciągi widokowe (rysunek projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania - UWARUNKOWANIA):
- Zabudowę podstrefy kształtują panoramy z punktu widokowego P14 - ulica Witaszka i Lubońska. Widok kształtują tereny zieleni otwartej, dominanty podstrefy oraz zabudowa.

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

