

ZW2 SOŁACZ

Teren ograniczony ulicami Wojska Polskiego, generała Maczka, Księcia Mieszka I, al. Armii Poznań, torami kolejowymi, ulicą Niestachowską (część szczegółowa - mapa S/28).

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 zlokalizowany w dolinie rzeki Bogdanki i cieką Wierzbak, dopływów rzeki Warty. Stan wód Bogdanki wg raportu WIOŚ za 2002 rok wykazał m.in. przewodnictwo elektrolityczne, tlen rozpuszczony, istnienie zawiesiny, azot: amonowy, azotynowy, ogólny, fosforany, fosfor ogólny, cynk, miedź, ołów, miano Coli stan zanieczyszczenia wód Bogdanki potęguje zanieczyszczenia deszczowe (w środkowym i dolnym biegu) oraz ścieki z kanalizacji ogólnospławnej Poznania.

Teren o dobrym mikro i bioklimacie, nasłonecznieniu i przewietrzaniu, gdzie z dużych kompleksów leśnych znajdujących się w sąsiedztwie następują sploty nawiewne czystego powietrza z północy ku południowi do centrum miasta.

Dodatkowe wtórne nawietrzanie terenu, następuje z małych zespołów zieleni publicznej: parku Sołackiego i parku im. A. Wodziczki, zieleni przyulicznej i izolacyjnej. Ze względu na bliskie sąsiedztwo centrum miasta istnieje niekorzystne zjawisko przemieszczania się nagromadzonych zanieczyszczeń atmosferycznych z terenu śródmieścia do innych sąsiednich dzielnic.

Podstrefa stanowi część zachodniego klina zieleni.

1.1.2 Tereny zieleni

Parki:

- o Sołacki (rejestr zabytków A244),
- o im. A. Wodziczki.

Zieleń towarzysząca ulicom i placom w tym: aleja Wielkopolska, place Spiski, Orawski, Pomorski oraz zabudowie w tym: ogród farmakognostyczny Akademii Rolniczej.

Inne tereny zieleni:

- o wzdłuż strumieni, zbiorników wodnych w tym: Wierzbaka i rzeki Bogdanki.

1.1.3 Tereny rolne:

ogrody działkowe:

- o „ROD Moniuszki” w rejonie ulic Grudzieniec i Litewskiej, (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 Bogdanka” przy ulicy Pułaskiego, (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:

- o aleja kasztanowa wpisana do rejestru konserwatora zabytków. Cenna przyrodniczo aleja znajduje się w parku Sołackim,
- o elementy pierścienia fortyfikacji poznańskich - projektowany obszar NATURA 2000, zgłoszony do zatwierdzenia przez Komisję Europejską.

nie objęte formą ochrony przyrody:

- o rzeki: Bogdanka wraz z Wartą, stanowią korytarz ekologiczny miasta o randze krajowej (obszar poznański Warty – 25K). Jednocześnie są elementem europejskiej sieci ekologicznej ECONET PL tworzącej obszary węzłowe składające się z biocentrów, korytarzy ekologicznych i bogactw ekosystemów.

1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:

Objęte formą ochrony zabytków:

- o Zespół mieszkalny, Park Sołacki, aleja kasztanowa. Sołacz pełni funkcję ekskluzywnej dzielnicy mieszkaniowej, której integralną częścią jest zabudowa willowa, zieleń parkowa, aleje, zieleńce, promenady.
- o W obrębie podstrefy mogą istnieć pojedyncze 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)

Teren prestiżowej dzielnicy willowej, położony w granicach zachodniego klina zieleni miasta.

Kształtują go następujące struktury funkcjonalno - przestrzenne:

- o historyczny zespół willowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej,
- o w rejonie ulic Wojska Polskiego – Niestachowskiej tereny o przewadze funkcji nauki w zabudowie wolno stojącej,
- o wzdłuż ulicy Nad Wierzbakiem pierzeja zabudowy zwartej mieszkaniowej z pojedynczo zlokalizowanymi usługami (handlu) w parterach, nie przystająca do charakteru zabudowy Sołacza,
- o między ulicą Pułaskiego a torami kolejowymi funkcja sportu i rekreacji w formie otwartych obiektów sportowych oraz hale sportowe,
- o skupiska ogródków prywatnych przy ulicy Pułaskiego i ogrodów działkowych z zabudową o charakterze tymczasowym.

Na terenie Sołacza występuje potencjał terenów niezagospodarowanych w rejonie ulic Litewskiej – Niestachowskiej oraz ulicy Drzymały - Urbanowskiej wymagających określenia funkcji.

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

Funkcje stymulujące rozwój: mieszkaniowa

Funkcje zagrożone: nie wykazano,

Funkcje agresywne: nie wykazano,

Funkcje wypierane: nie wykazano.

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).

W podstrefie występuje zasada wyznaczania krawędzi na skraju jednorodnych układów urbanistycznych.

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 POD określono od 5 – 15%.

2.3. Stan zabudowy i zainwestowania

2.3.1 Wartość estetyczna struktur przestrzennych (część ogólna - mapa O/16)

struktura niekompletna.

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

W podstrefie występują:

struktury trwale zainwestowane,

tereny o zainwestowaniu nietrwałym,

- o zabudowa ogródków działkowych.

Tereny o zainwestowaniu trwałym wykazują cechy do zachowania i ochrony.

Tereny o zainwestowaniu nietrwałym mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta.

2.4. Fizjonomia miasta

Zachowany historyczny układ przestrzenny podstrefy podkreśla jej wartość w skali całego miasta. Kompozycję krystalizuje założenie parkowe oraz dominanta przestrzenna przy ulicy Mazowieckiej – kościół Św. Jana Vianney. Estakada Poznańskiego Szybkiego Tramwaju zakłóciła ład przestrzenny Sołacza.

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

Zabudowa podstrefy kształtuje panoramy z poniższych punktów i ciągów widokowych:

- P1 - skrzyżowanie ulic Winogrady, Armii Poznań i Pułaskiego,
- P3 – skrzyżowanie ulic Słowiańskiej i Księcia Mieszka I,
- P4 – skrzyżowanie ulic Serbskiej i Księcia Mieszka I,
- P34 – most Uniwersytecki,
- P36 – wiadukt kolejowy nad ulicą Niestachowską,
- C-C – zachodnia pierzeja zabudowy od ulicy Poznańskiej do Dworca Zachodniego,
- D-D – nasyp kolejowy między ulicą Poznańską a Niestachowską,
- W-W – estakada Poznańskiego Szybkiego Tramwaju.

Odbiór panoram jest pozytywny.

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

