

## STREFA D

### PÓLNOCNO-WSCHODNIA CZĘŚĆ MIASTA POZNANIA

#### **D1 PIOTROWO, ŁACINA, RATAJE, ŻEGRZE**

Teren ograniczony doliną rzeki Warty, ulicami Berdychowo, abpa.Baraniaka, abpa. Dymka, Szwajcarską, Kurlandzką, Żegrze, Hetmańską (część szczegółowa - mapa S/12).

#### **1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

##### **1.1. Środowisko przyrodnicze**

W podstrefie dominuje towarzysząca zabudowie zieleń, skwery, zieleńce, zieleń przyuliczna, izolacyjna.

##### **1.1.1 Geologia, ukształtowanie terenu, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze atmosferyczne.**

- Jednostka posiada urozmaiczone ukształtowanie terenu, z widoczną formą Przełomowej Doliny Warty.

##### **1.1.2 Tereny zieleni**

- Parki:
  - im. K. Kurpińskiego przy ulicy Serafitek,
  - na osiedlu Oświecenia,
  - na osiedlu Tysiąclecia,
  - na osiedlu Armii Krajowej,
  - na osiedlu Czecha i Rusa.
- Zieleńce:
  - przy ulicy Jana Pawła II i ulicy Kaliskiej pozostałość po przedpolu Fortu Rauch 1839/45,
  - między ulicami Kórnicką i Św. Rocha.
- Zieleń towarzysząca ulicom i placom, zabytkowym fortyfikacjom: Fort II a oraz zabudowie.

##### **1.1.3 Tereny leśne:**

- w sąsiedztwie osiedla Tysiąclecia.

##### **1.1.4 Tereny rolne:**

- ogrody działkowe:
  - „ROD Drzymały” przy ulicy Katowickiej, (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.).

##### **1.1.5 Obszary i obiekty cenne przyrodniczo:**

- objęte formą ochrony przyrody:
  - Fort IIa 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 IIa Thumen, Łączny Młyn.
  - W obrębie podstrefy mogą istnieć pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków (aneks nr 1 rejestr zabytków nieruchomych – 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)  
Podstrefa wykazująca dynamikę rozwoju funkcji centrotwórczych i ogólnomiejskich, o dużym potencjale terenowym.
- Na wskazanym obszarze za funkcję podstawową uznaje się funkcję mieszkaniową o charakterze:
    - zabudowy wielorodzinnej blokowej powstałej w latach 80-tych (Rataje) o dominujących wnętrzach otwartych, przypadkowych, braku granic i wnętrza przestrzeni publicznych zamkniętych,
    - przemieszanej zabudowy jednorodzinnej (atrialnej) i kwartałowej (osiedle Zodiak),
    - zabudowy wielorodzinnej kwartałowej (Łacina).
  - Funkcja uzupełniająca tereny mieszkaniowe to rozproszone usługi handlu, oświaty, zdrowia, administracji - brak usług ośrodkotwórczych oraz koncentracji miejsc pracy decyduje o „sypialnianym” charakterze podstrefy (Rataje, Łacina).
  - W podstrefie wyróżnia się dodatkowe elementy funkcjonalno-przestrzenne:
    - wzdłuż ulicy abpa. Baraniaka punktowe skoncentrowanie terenów produkcyjno-magazynowych (zabudowa wielkogabarytowa i halowa),
    - w części zachodniej tereny uczelni wyższych - Politechnika Poznańska (budynki wykładowe, akademiki),
    - w podstrefie zlokalizowanych jest 8 obiektów handlu wielkopowierzchniowego o pow. powyżej 400 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni sprzedaży 14 200 m<sup>2</sup> (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w rejonie ronda Starołęka),
    - Tereny niezagospodarowane w 50% skoncentrowane na Łacinie to 95 ha.
  - W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: ogólnomiejskie, centrotwórcze,
- 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 6 -9 kondygnacji (21 – 31,5m.).
- Obowiązuje zasada wyznaczania krawędzi na skraju jednorodnych układów urbanistycznych.
- W podstrefie występuje zasada przenikania zabudowy o różnych wysokościach.
- Wysokość zabudowy w kierunku granicy podstrefy i klina ulega obniżeniu:
  - rejon Łaciny,
  - rejon Zodiak.
- W podstrefie występują miejscowe obniżenia wysokości przystające do miejsca:
  - rejon osiedla Zodiak,
  - rejon ulicy Kaliskiej.

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

- Średni procent zab. działki budowlanej dla terenów brutto określono od 5 - 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)

- struktury niekompletne:
  - rejon ulicy Piotrowo,
  - część dolnego tarasu Rataj.

- struktury rozpoczęte:
  - Łacina,
- struktury kompletne:
  - Rataje, Żegrze.

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

- W podstrefie w przewadze występują struktury trwale zainwestowane i w części utrwalone.
- W podstrefie występują również struktury o zainwestowaniu nietrwałym
  - rejon Łaciny.
- Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utrwalonym wykazują cechy do zachowania albo przekształceń.
- Teren fortu (element XIX– stuwiecznego zewnętrznego pierścienia umocnień) o zainwestowaniu w części utrwalonym posiadający cechy do rewaloryzacji i przekształceń.

### 2.4. Fizjonomia miasta

#### 2.4.1 Główne ciągi miejskie:

Nie wyznaczono ciągów miejskich handlowych ani kulturowych ważnych 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 określonych poniżej punktów i ciągów widokowych:
  - P18 - wiadukt nad autostradą w ciągu ulicy Krzywoustego,
  - P22 - skrzyżowanie ulic Warszawskiej i Krańcowej,
  - E-E - ciąg od kościoła Św. Jana Jerozolimskiego do Centrum Obsługi Toru Regatowego,
  - R-R - wschodnia krawędź Ostrowa Tumskiego,
  - T-T - pierzeja Centrum na odcinku od mostu kolejowego Poznań – Garbary do mostu Królowej Jadwigi.
- Negatywny odbiór panoram jest wynikiem oddziaływania zabudowy wysokiej i braku ładu przestrzennego w zespołach urbanistycznych.

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

- W granicach omawianej podstrefy występuje dominacja obiektów i zespołów obiektów wysokich o negatywnym oddziaływaniu na sylwetę miasta. Tworzą je przede wszystkim zespoły bloków i wieżowców o podobnych gabarytach i formie powstałych w zabudowie osiedli mieszkaniowych blokowych. Nagromadzenie takich obiektów przyczynia do powstania bezładu przestrzennego oraz burzenia systemu znaków szczególnych miasta. Wyznaczone dominanty neutralne to:
  - wieżowiec przy ulicy Chartowo zamykający oś ulicy Piaśnickiej i mostu Rocha, wyróżniający się w krajobrazie osiedla bloków mieszkalnych swoją obłą formą.
  - Kościół Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny górujący na dolnym tarasie Rataj,
  - budynek biurowy o nowoczesnej formie zamykający od południa osiedle Piastowskie,
  - dworzec autobusowy - rondo Rataje.

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

