

## **D2 FRANOWO, STAROLEKA MAŁA**

Teren ograniczony ulicami: abpa. Dymka, Stalową, Piwną, południowym i zachodnim skrajem terenów leśnych, torami kolejowymi Poznań – Franowo, torami kolejowymi w kierunku Ostrowa Wielkopolskiego, doliną rzeki Warty, Hetmańską, Żegrze, Kurlandzką, Szwajcarską (część szczegółowa - mapa S/13).

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

#### **1.1. Środowisko przyrodnicze**

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

- Występują cieką Piaśnica, Pokrzywka.
- Teren ubogi w tereny biologicznie czynne, wtórne nawietrzanie terenu, następuje z małych zespołów zieleni publicznej.

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

- Zieleń towarzysząca ulicom i placom, zabytkowym fortyfikacjom: Fort Ia, Fort II oraz zabudowie.
- Inne tereny zieleni:
  - wzdłuż strumieni, potoków i zbiorników wodnych w tym: cieków Piaśnica, Pokrzywka.

##### **1.1.3 Tereny rolne:**

- użytkowane rolniczo i odłogowane,
- ogrody działkowe.
  - „ROD Darzynka” przy ulicy Majakowskiego,
  - „ROD Kolejarz Kobylepole” w rejonie ulic Kobylepole i Reknickiej.

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

- objęte formą ochrony przyrody:
  - Fort Ia i II 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 Ia Boyen, Żegrze,
  - Fort II Stulpnagel, Chartowo,
  - Zespół przemysłowy: Browar Mycielskich przy ulicy Majakowskiego,
  - Średzka Kolej Powiatowa,
  - 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**

Podstrefa o przewadze funkcji przemysłowej oraz dynamice rozwoju funkcji handlowo-usługowej w wieloprzestrzennych obiektach, dysponująca znacznym potencjałem terenów do przekształceń.

##### **2.1.1 Funkcja terenu i charakter zabudowy (część ogólna - mapa O/13):**

- Podstrefa charakteryzuje się następującymi funkcjami:
  - funkcja podstawowa to tereny produkcyjne oraz magazynowo-składowe skoncentrowane w zabudowie wielkogabarytowej i halowej,
  - funkcja handlowa: w 14 obiektach handlu wielkopowierzchniowego o pow. powyżej 400 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni sprzedaży 53100 m<sup>2</sup> (w tym w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>)

- w części p1n-wsch funkcja handlowa wieloprzestrzenna – giełda rolno-ogrodowa,
- funkcja usług kultury i rozrywki (Kinepolis),
- funkcja usług zdrowia – zespół szpitalny o charakterze zabudowy blokowej przy ulicy Kurlandzkiej,
- funkcja mieszkaniowa o charakterze zabudowy jednorodzinnej, wolno stojącej (Kobylepole, Starołęka Mała, ulica Forteczna) oraz kwartałowej wielorodzinnej (osiedle Przemysława).
- Wskazany obszar charakteryzuje się dużym potencjałem terenowym
  - w części południowej w rejonie torów kolejowych znajdują się tereny rolne i odłogowane (161 ha) - następuje tu powolny proces wypierania ich przez funkcję produkcyjną,
  - tereny niezagospodarowane stanowią 143 ha pow. podstrefy.
- W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: usługi handlu,
- Funkcje zagrożone: wypierane mieszkalnictwo (rejon ulicy Fortecznej), tereny zieleni otwartej wypierane przez mieszkalnictwo (rejon ulicy Kobylepole),
- Funkcje agresywne: produkcyjno-magazynowe,
- Funkcje wypierane: rola.

### 2.2. Podstawowe parametry zabudowy

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

- W podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 3 kondygnacji (11,5 m.).
- W podstrefie obowiązuje zasada przenikania zabudowy o różnych wysokościach.
- W podstrefie występują miejscowe obniżenia wysokości przystające do miejsca
  - rejon osiedla Kobylepole.
- W podstrefie zlokalizowano zabudowę o wysokości nie przystającej do miejsca
  - rejon szpitala przy ulicy Kurlandzkiej,
  - osiedle Przemysława.

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

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

- przewaga struktur niekompletnych,
- struktury rozpoczęte:
  - Kobylepole,
  - obszar Fort Ia.
- struktura kompletna
  - obszar Starołęki Małej.
- struktury okaleczone:
  - tereny przemysłowe taboru kolejowego,
  - tereny poprzemysłowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Starołęckiej.

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

- W podstrefie występują struktury trwale zainwestowane:
  - rejon od ulicy Krzywoustego do ulicy abpa. Dymka,
  - rejon Starołęki Małej.
- W podstrefie występują struktury o zainwestowaniu w części utrwalonym
  - rejon od ulicy Krzywoustego do doliny rzeki Warty.
- Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utrwalonym wykazują cechy odpowiednio do zachowania i przekształceń.
- Teren fortu (element XIX– wiecznego zewnętrznego pierścienia umocnień) o zainwestowaniu w części utrwalonym posiada 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 oraz jej sposób zagospodarowania kształtuje panoramy z określonych poniżej punktów i ciągów widokowych:
  - P15 - most nad doliną rzeki Warty w ciągu ulicy Hetmańskiej,
  - P18 - wiadukt nad autostradą w ciągu ulicy Krzywoustego,
  - F-F - wschodnia skarpa doliny rzeki Warty od mostu Królowej Jadwigi do wiaduktu w ciągu ulicy Hetmańskiej.
- Negatywny odbiór panoram jest wynikiem oddziaływania zabudowy wysokiej oraz braku ładu przestrzennego w zespołach urbanistycznych, które je kreują.

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

- W tej podstrefie wyróżniamy dwie dominanty przestrzenne o neutralnym oddziaływaniu:
  - budynek biurowy przy ulicy Bystrej, ze względu na odmienną formę i gabaryty,
  - komin browaru krystalizujący przestrzeń na Franowie, dzielnicy handlowo-usługowej,
- W obrębie tej podstrefy znajduje się również zabytkowa wieża ciśnień zdefiniowana jako pozytywny wyznacznik przestrzeni miejskiej.
- Zespół zabudowy wysokiej przy ulicy Falistej zdefiniowano jako wpływający negatywnie na odbiór sylwety miasta.

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

