

E4 ŁAWICA, MARCELIN, POGODNO, JUNIKOWO, PLEWISKA

Teren ograniczony ulicami Bukowską, Bułgarską, Grunwaldzką, Jawornicką, skrajem osiedla Raszyn, torami kolejowymi w kierunku Nowego Tomyśla, granicą miasta Poznania, ulicą Malwową, południowym skrajem terenów zieleni i cmentarza miejskiego, ulicami Grunwaldzką, Wołodyjowskiego, południowym skrajem zabudowy osiedla Sienkiewiczowskiego, skrajem terenów zieleni Łasku Marceleńskiego, ulicami Wałbrzyską, Strzegomską, Jaracza, Rapackiego, Dobiegniewskiej, Perzycką, Lubniewicką, Stawińską (część szczegółowa - mapa S/19).

1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1.1. Środowisko przyrodnicze

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

- W podstrefie znajduje się Strumień Junikowski, ciek Ceglanka, których klasa czystości wymaga działań naprawczych.
- Wtórne nawietrzanie terenu następuje z zieleni ogrodów przydomowych oraz małych zespołów zieleni publicznej: zieleńców, zieleni przyulicznej, zieleni izolacyjnej.

1.1.2 Tereny zieleni

- Zieleńce:
 - przy ulicy Jawornickiej - miejsce pocmentarne
- Zieleń towarzysząca:
 - ulicom i placom,
 - zabytkowym fortyfikacjom: Fort VIIa i Fort VIII,
 - zabudowie w tym:
 - park przy zespole folwarcznym Marcelin przy ulicy Zgorzeleckiej (biała karta zabytków 960),
 - park przy zespole folwarcznym przy ulicy Grunwaldzkiej.
- Inne tereny zieleni:
 - obszar rolnictwa doświadczalnego Akademii Rolniczej na Marcelinie,
 - wzdłuż strumieni, potoków i zbiorników wodnych w tym: Ceglanki i Strumienia Junikowskiego.

1.1.3 Tereny leśne:

- na terenie Fortu VIIa,
- przy ulicy Miastkowskiej.

1.1.4 Tereny rolne:

- użytkowane rolniczo i odłogowane,
- ogrody działkowe:
 - „ROD 1000-lecia Państwa Polskiego” przy ulicy Bukowskiej,
 - „ROD Żwirki i Wigury” przy ulicy Zgorzeleckiej, (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 Ustronie” przy ulicy Ptasiej,
 - „ROD Stokrotka” przy ulicy Miczurina.

1.1.5 Obszary i obiekty cenne przyrodniczo:

- objęte formą ochrony przyrody:
 - drzewa pomnikowe i wpisane do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody. Cenne przyrodniczo okazy występują przy ulicy Grunwaldzkiej 250 – głównie olsza czarna,
 - Fort VIIa i Fort VIII element pierścienia fortyfikacji poznańskich, projektowany obszar NATURA 2000 zgłoszony do zatwierdzenia przez Komisję Europejską.

- nie objęte formą ochrony przyrody:
 - południowa część obszaru byłego użytku ekologicznego Strumień Junikowski powołanego uchwałą RMP Nr CV/610/94 z dnia 10 maja 1994 roku

1.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego

1.2.1 Obszary i obiekty cenne kulturowo:

- Objęte formą ochrony zabytków:
 - Fort VII a Strotha, Marcelin,
 - Fort VIII Grolman nowy - ulica Bolkowicka,
 - „Folwark Edwardowo – dwór, park, czworaki” (część południowa) - założenie wydzielone z terenu dawnej wsi Ławica. Włączone do miasta w 1940 r. Obejmuje zabudowę gospodarczą i czworaki.
 - 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:
 - Ławica - wieś silnie przekształcona, zurbanizowana. Była wsią królewską znaną od 1400 roku, włączona do miasta w 1940 r. Zabudowa wiejska zachowała się wzdłuż ulicy Złotowskiej
 - Junikowo - wieś silnie przekształcona, zurbanizowana, wymieniana od 1408 r. Włączona do Poznania w 1940 r. Zabudowa wiejska zachowała się wzdłuż ulicy Junikowskiej
 - Marcelin - założenie dworsko - parkowe i folwarczne. W skład zespołu wchodzi dwór, budynki mieszkalne tzw. czworaki oraz zabudowania gospodarcze folwarku.

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 podstrefie można wyróżnić odrębne jednostki funkcjonalno-przestrzenne: Ławica, Marcelin, Pogodno, Junikowo, Plewiska.

W podstrefie występuje duże zróżnicowanie funkcji, lecz w wyodrębniających się jednostkach, z wyjątkiem Junikowa, obserwuje się ich jednorodność.

- Ławica, Edwardowo:
 - Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w przewadze szeregową oraz enklawy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej starej Ławicy. Brak funkcji ośrodkotwórczych, pojedyncze usługi występują w rozproszeniu.
 - Teren w przewadze zagospodarowany, niewielki potencjał terenów niezagospodarowanych lub zagospodarowanych tymczasowo (magazyny, składy) rezerwowanych pod komunikację oraz uzupełnienie układu przestrzennego. Obserwuje się niekontrolowaną ekspansję zabudowy mieszkaniowej w kierunku terenów przyrodniczych podstrefy E8 (rejon Strumienia Junikowskiego).
- Marcelin:
 - Teren o największej dynamice rozwoju w podstrefie.
 - Nowo budowane obiekty centrum usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w zabudowie wielkogabarytowej, modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego i infrastruktury zmieniają jakość przestrzeni, kwalifikując rejon do ważnych terenów rozwojowych miasta.
 - Tereny niezagospodarowane i zagospodarowane tymczasowo (w tym ogrody działkowe) wynoszą około 35 ha
 - W rejonie ulicy Zgorzeleckiej enklawa zabudowy mieszkaniowej i usług nauki w zespole historycznej zabudowy.
- Junikowo, Pogodno:
Charakteryzuje się dużym przemieszaniem funkcji:
 - przewaga funkcji przemysłowej przemieszana z pojedynczo zlokalizowanymi funkcjami ogólnomiejskimi w zabudowie wielkogabarytowej wzdłuż ulicy Bułgarskiej, Grunwaldzkiej,

- koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (po obu stronach ulicy Grunwaldzkiej, wolno stojąca – stare Junikowo, szeregową - osiedle Sienkiewiczowskie),
- wielkogabarytowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (rejon ulicy Mrągowskiej), łącznie - 7000 m²,
- nieuporządkowane skupisko obiektów przemysłowych (ulica Wieruszowska - Żmigrodzka, rejon ulicy Kaczej),
- potencjał terenów niezagospodarowanych około 45 ha (głównie między ulicą Jawornicką i Wieruszowską).
- Plewiska:
Teren charakteryzuje występowanie dwóch podstawowych funkcji:
 - przeważająca funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, przemieszana z funkcją przemysłową, brak funkcji ośrodkotwórczych,
 - na granicy z gminami Dopiewo i Komorniki duży potencjał terenów użytkowanych rolniczo około 70 ha.
- W podstrefie występują tereny zamknięte.

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

- Funkcje stymulujące rozwój: usługowe wielkich centrów handlowych, głównie na Marcelinie (modernizowana infrastruktura oraz układ komunikacyjny),
- Funkcje zagrożone: zieleni otwartej,
- Funkcje agresywne:
 - przemysłowe z tendencją do zbliżania w kierunku podstrefy E6 (rejon Ceglanki),
 - funkcje mieszkaniowe z tendencją do zbliżania w kierunku podstrefy E8 (rejon Strumienia Junikowskiego).
- Funkcje wypierane: zieleń otwarta, rola. W podstrefie w rejonie ulicy Perzyckiej oraz ulicy Hrynakowskiego następuje niekontrolowane i widoczne wypieranie funkcji przyrodniczej przez funkcje mieszkaniowe.

2.2. Podstawowe parametry zabudowy

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

- W podstrefie występują dwie zasady wysokościowe:
- W podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 2 kondygnacji (7 m.).
 - rejon osiedli mieszkaniowych.
- W podstrefie przeważa zabudowa o wysokości 4 kondygnacji (14 m.).
 - rejon zabudowy usługowej i przemysłowej.
- W kierunku granicy z podstrefą wysokość zabudowy ulega obniżeniu.

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 ogródki działkowe POD określono poniżej 5%.
- W podstrefie następuje dogęszczanie zabudowy.

2.3. Stan zabudowy i zainwestowania

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

- Struktura niekompletna
 - osiedle Bajkowe,
 - Edwardowo.
- Struktur nieuporządkowanych
 - zespoły urbanistyczne wzdłuż ulicy Bułgarskiej.
- Struktura okaleczona
 - obszar dawnej wsi Junikowo.
- Struktura kompletna
 - tereny zainwestowane na Plewiskach (północna część).
- Struktura otwarta
 - południowa część Plewisk.

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

- W podstrefie w przewadze występują struktury trwale zainwestowane.
- W podstrefie występują również struktury o zainwestowaniu w części utwalonym
 - rejon centralnego Junikowa.
- Tereny o zainwestowaniu trwałym i w części utwalonym wykazują cechy odpowiednio do zachowania albo przekształceń.
- Tereny o zainwestowaniu nietrwałym mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta
 - rejon ulic Miczurina i Jeleniogórskiej,
 - ogródki działkowe.
- Teren fortu (element XIX– stuwiecznego zewnętrznego pierścienia umocnień) o zainwestowaniu w części utwalonym posiadający cechy do rewaloryzacji i przekształceń.

2.4. Fizjonomia miasta

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

- Wlot drogowy ulicą Grunwaldzką uznany został jako makrownętrze o negatywnym odbiorze, odznaczające się brakiem ładu przestrzennego i zdefiniowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2.4.2 Główne ciągi miejskie:

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

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

- Panoramę kształtują dominanty podstrefy, jej zabudowa i tereny otwarte. Stąd odbiór panoramy jest wynikiem ich pozytywnego oddziaływania przestrzennego.

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

- Na omawianym terenie występują nieliczne dominanty wysokościowe lub kompozycyjne. Budynek biurowy przy ulicy Grunwaldzkiej jest odbierany negatywnie w przestrzeni miasta, natomiast budynek biurowy przy ulicy Bułgarskiej, zamykający oś ulicy Marceińskiej – pozytywnie.

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