

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PUSZCZYKOWA**

-CZĘŚĆ TEKSTOWA-

Opracowanie: studio PLAN

Poznań, maj 1998 r.

EGZ. 2

Zgodnie z art. 6 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzającym
studium jest Zarząd Miasta Puszczykowa.

Studium opracowano w pracowni projektowej
studio PLAN w Poznaniu

Zespół autorski:

mgr inż.arch. Piotr Kozłowski upr.urban. nr 1485/96

- główny projektant

mgr Alicja Czaban upr.urban. nr 1019/89

- zagadnienia przyrodnicze

mgr Maria Mielcarek upr.urban. nr 921/89

- zagadnienia przyrodnicze, programowe

mgr Lutomiła Niełacna

- zagadnienia społeczno – demograficzne

mgr Agnieszka Jakubowska

- zagadnienia konserwatorskie

inż. Stefan Dutkowiak

- zagadnienia komunikacyjne, infr. techn.

mgr inż.arch. Alina Stempniak

- zagadnienia przestrzenne

mgr inż.arch. Iwona Stachowska

- zagadnienia przestrzenne, zapis studium



Alicja Czaban

L. Niełacna

Stefan Dutkowiak

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.

1. Podstawa prawna opracowania.
2. Zagadnienia zawarte w studium, forma opracowania.
3. Podstawowe dane o mieście.

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUSZCZYKOWA.

1. Uwarunkowania geograficzno - przyrodnicze.
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego (historyczno – kulturowe).
3. Uwarunkowania demograficzno – społeczne.
4. Uwarunkowania komunikacyjne.
5. Uwarunkowania infrastruktury technicznej.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUSZCZYKOWA.

1. Podział przestrzeni miasta.
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
3. Kierunki rozwoju komunikacji.
4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

IV. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA PUSZCZYKOWA.

V. KATALOG TERENÓW WYRÓŻNIONYCH.

I. WSTĘP.

1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawę prawną opracowania studium określa art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

„Art. 6.1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy...”

2. Zagadnienia zawarte w studium, forma opracowania.

Studium opracowano na podstawie materiałów wejściowych, które ujęto w odrębne opracowania tekstowe i mapowe.

Opracowanie studium składa się z:

- części opisowej
- części graficznej – mapy w skali 1: 5 000 p.t.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
- kierunki zagospodarowania przestrzennego
- zasady realizacji polityki przestrzennej
- katalog terenów wyróżnionych

„Art. 6.5. W studium określa się w szczególności:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.”

„ Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” (art. 7 ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym).

3. Podstawowe dane o mieście.

Liczba ludności, stan z końca 1996 r.	- 8312
Gęstość zaludnienia	- 498 os. km ²
Obszar miasta	- 16,65 km ²
w tym	
- lasy	- ok. 800 ha
- grunty rolne	- 359 ha
- wody powierzchniowe	- 37 ha
- tereny osiedlowe	- 311 ha
- tereny komunikacji	- 119 ha
- nieużytki	- 26 ha
- tereny pozostałe	- 29 ha

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUSZCZYKOWA.

1. Uwarunkowania geograficzno - przyrodnicze.

1.1.1. Położenie miasta.

Puszczykowo znajduje się w odległości 15 km na południe od Poznania, nad rzeką Wartą, w strefie przykrawędziowej Poznańskiego Przełomu Warty, otoczone kompleksami borów sosnowych i mieszanych Wielkopolskiego Parku Narodowego. Przez miasto przebiega linia kolejowa relacji Poznań - Wrocław oraz droga krajowa - regionalna Poznań - Mosina - Śrem.

1.1.2. Zasoby i walory środowiska.

Rzeźba terenu.

Puszczykowo położone jest w strefie przykrawędziowej, południkowo zorientowanej przełomowej doliny Warty, rozcinającej wysoczyznę morenową na głębokość średnio 20-30 m.

W krajobrazie Puszczykowa wyraźnie wyodrębniają się dwie zasadnicze strefy:

- A.- wysoczyzna morenowa falista i pagórkowata wyniesiona ponad dno doliny 30 - 50 m, o powierzchni wypukłej, opadającej w kierunku północno-wschodnim (ku dolinie Wirynki) i południowym, krawędź wysoczyzny (spadki dochodzą do 20%) jest silnie rozcięta licznymi dolinkami erozyjnymi różnej długości, szerokości i głębokości, u wylotów których utworzyły się stożki nasypowe; na kulminacji leży Stare Puszczykowo,
- B.- dolina Warty, z trzema, łagodnie zaznaczającymi się w krajobrazie poziomami terasowymi: zalewową, niską i średnią, dno doliny jest prawie płaskie, położone średnio na wysokości od 60,0 - 62,0 m n.p.m.; na terasach nadzalewowych rozwinęła się część wschodnia i południowo-wschodnia (Niwka) miasta Puszczykowa.

W ramach tych stref wyróżnić można następujące jednostki fizjograficzne:

- A₁. wysoczyznę morenową pagórkowatą
- A₂ strefę krawędziową (zbocze i dolinki erozyjne)

B₁ terasę średnią

B₂ terasę niską

B₃ terasę zalewową

Tak odmienne jednostki morfologiczne stwarzają różne ograniczenia i możliwości rozwoju przestrzennego miasta.

Terasa zalewowa o wysokości 58-60 m n.p.m., wyłączona jest z zainwestowania. Wznosi się około 2-3 m ponad średni poziom wody w rzece i występuje tylko w północnej części omawianego terenu (na północ od stacji kolejowej w Puszczykowo).

Ten sam poziom zajmują starorzecza ciągnące się wzdłuż Warty i u podnóża wysoczyzny w południowej części miasta. Dno starorzecza tworzy szereg zagłębień.

Terasa niska o wysokości przeciętnie 60 m n.p.m., wznosi się około 3-5 m ponad średnią wodę w rzece Warcie. Powierzchnia terasy jest płaska i obok spadku podłużnego ku północy, zgodnego z biegiem rzeki, wykazuje spadek poprzeczny w kierunku zachodnim ku wysoczyźnie i wspomnianym starorzeczom. Na jej powierzchni rozwinęło się miasto Puszczykowo (z przyłączonym do niego Puszczykówkiem i Niwką). Wschodnia część tej terasy jest zwydmiona.

Terasa średnia o wysokości 61-63 m n.p.m. występuje w południowej części obszaru (przy granicy z Mosiną oraz po obu stronach toru kolejowego).

Przeważającą jej powierzchnię zajmują wydmy (niewielkiej wysokości) porośnięte lasem.

Strefa zboczowa jest w większości wyłączona z zainwestowania. Znaczne nachylenie oraz liczne źródła i wysięki powodują, że procesy denudacyjne są tu bardzo aktywne. Jediną ochroną dla zbocza jest porastający je las i gęste pnącza.

Litologia.

Dno doliny wypełnione jest piaskami rzecznyymi, przeważnie drobnoziarnistymi o miąższości do około 10 m. Na terenach zalewowych, zajętych przez bagniska i łąki występują płytkie torfy i mursze.

Obszary wyżej położone, zboczowe pokrywa dość miąższa warstwa piasków. Wysoczyzna zbudowana jest ze zwartej gliny piaszczystej przewarstwiona dużej miąższości piaskami różnoziarnistymi (do 15 m). Odsłonięte są one w zboczu wysoczyzny oraz w ścianach dolinek erozyjnych. W ich spągu, przy kontakcie z

dolnym poziomem glinowym występują liczne wysięki i źródła. Wysoczyznę miejscami od powierzchni pokrywają cienką warstwą piaski gliniaste. U podnóża wysoczyzny, między zboczem a szosą Poznań - Mosina w wyniku procesów denudacyjnych powstały liczne stożki nasypowe, zbudowane z piasków i piasków gliniastych.

Wody powierzchniowe.

Obszar Puszczykowa leży w bezpośredniej zlewni rzeki Warty, pomiędzy zlewnią Kanału Mosińskiego a zlewnią Wirynki. Warta jest tu w swym środkowym biegu i płynie doliną o zmiennej szerokości, która w rejonie Puszczykowa waha się w granicach 1-2,5 km.

Na terasie zalewowej i u podnóża wysoczyzny spotyka się starorzecza. Poza tym brak tu wód powierzchniowych.

Jednym z jarów, w połowie skarpy wysoczyzny płynie strumień pochodzący z niewielkiego źródła. U podnóża wysoczyzny ujęty jest w kanał.

Mimo położenia w obniżeniu dolinnym Puszczykowo nie jest zagrożone aktualnie powodzią. Wysokie stany wód obserwowane w lipcu 1997 r. nie wykroczyły poza terasę zalewową. Jest to jednak efektem retencji wód w zbiornikach powyżej Puszczykowa, szczególnie „Jeziorska”. Wody stuletnie bowiem przed realizacją Jeziorska sięgały nawet podnóża wysoczyzny, co było jednoznaczne z zalaniem większości terenów zabudowanych Puszczykowa, Puszczykówka i Niwki.

. Wody podziemne i warunki hydrogeologiczne.

W dnie doliny woda gruntowa znajduje się płytko (1-3 m p.p.t.), w przypowierzchniowych piaskach, jej poziom nawiązuje do stanu wód powierzchniowych rzeki i ulega częstym wahaniom.

W obrębie terasy niskiej, na której rozwinęło się Puszczykowo, woda gruntowa okresowo może pojawiać się płycej niż 2,0 m p.p.t., zwłaszcza w strefie przykrawędziowej. Znacznie korzystniejsze warunki wodne posiada Puszczykówko położone na terasie średniej. Nawet przy wysokich wodostanach, zwierciadło wody gruntowej znajduje się poniżej rzędnej posadowienia fundamentów budynków, tzn. na głębokości około 3 m.

Na zboczu, z uwagi na przewarstwienia piaszczyste znajdują się wysięki i niewielkie źródelka.

Na wysoczyźnie woda gruntowa występuje bardzo głęboko (10-25 m p.p.t.), w serii piasków międzymorenowych. Wody te posiadają swobodne zwierciadło, a ponieważ cała warstwa wodonośna przecięta jest doliną Warty, stąd wypływają one na zboczu wysoczyzny w postaci wspomnianych już źródeł i wysięków.

Wody gruntowe w dolinie i w międzymorenowej warstwie piaszczystej do niedawna ujmowane były dla celów konsumpcyjnych przez mieszkańców. Dopiero na początku lat dziewięćdziesiątych miasto wyposażone zostało w wodociąg zaopatrywany w wodę z ujęcia w Mosinie .

Gleby i szata roślinna.

Jakość, typy i rozmieszczenie gleb mają wyraźne odbicie w strukturze morfologicznej obszaru.

Część obszaru Puszczykówka i Puszczykowa położona pomiędzy rzeką Wartą a ulicą Poznańską posiada gleby piaszczyste, brunatne kwaśne. Występuje tu też wiele nieużytków rolniczych. Występujące wzdłuż Warty oraz w rejonie starorzeczy łąki są słabej jakości, wykształcone na gruntach mineralnych (piaskach) lub na glebach mułowo-torfowych podścielonych piaskami luźnymi. Na wysoczyźnie dominują gleby wyższych klas, wykształcone na piaskach gliniastych podścielone gliną.

Szata roślinna jest jednym z elementów środowiska charakterystycznym dla Puszczykowa. Miasto prawie dookoła otoczone jest lasem (WPN). Są to lasy mieszane, wielogatunkowe, dwupiętrowe. W dolinie Warty przeważają bory mieszane z dominującym udziałem sosny w piętrze górnym. W strefie wysoczyznowej przeważają siedliska lasów mieszanych ze stale zwiększającym się udziałem dębu i buka, kosztem zmniejszania się powierzchni zajmowanej przez sosnę, co jest zjawiskiem prawidłowym, świadczy o prawidłowej odbudowie struktury drzewostanów.

Niższe piętro oraz poszycie tworzą drzewa i krzewy liściaste (dąb, grab, leszczyna, kruszyna).

W obrębie miasta wyróżnić można:

- zespoły leśne we wnętrzu Puszczykowa występujące wyspowo, w oderwaniu od otaczających lasów WPN, reprezentujące gatunki charakterystyczne dla danego siedliska (sosna, lipa, brzoza, olcha),
- zadrzewienia i zieleń ozdobna na działkach i wzdłuż ulic (różnorodność gatunków rodzimych i egzotycznych), miejscami o bardzo wysokim nasyceniu i dorodnych okazach (np. rejon ulic Lipowej, Cienistej, Słonecznej, Miodowej, Piaskowej)
- uprawy ogrodniczo-sadownicze na terenach otwartych, o charakterze wiejskim (zwłaszcza w rejonie Puszczykowa Starego).

Zwarte zadrzewienia o charakterze zieleni leśnej występują na parcelach przy ul. Podleśnej, Miodowej, Cienistej, Wiosennej, Słonecznej, Piaskowej, Wspólnej, Moniuszki, Pomorskiej, Mazurskiej oraz w otoczeniu kościoła przy ul. Kościelnej i budynku dawnego kina - przy ul. Poznańskiej.

Są to przeważnie drzewostany sosnowe o wieku powyżej 40 lat.

Większe powierzchnie drzewostanowe tworzą rozczłonkowane lasy występujące w wąwozach i na wzgórzach Starego Puszczykowa. Przeważnie są to drzewostany robiniove, sosnowe, brzozowe, modrzewiowe o wieku od 20-60 lat. Poszczególne enklawy leśne łączą się z wielogatunkowym, zwartym zadrzewieniem tworzącym gęstą i wysoką pokrywę zieloną na skarpie, u podnóża której biegnie szosa Poznań - Mosina.

Zieleń łęgowa, zarośla wierzbowe, olszowe i mieszane występują na terenie terasy zalewowej w północnej części miasta (po obu stronach drogi od skrzyżowania z trasą mosińską do dworca kolejowego).

Na terenie działek, które zabudowane zostały w dużej mierze w latach międzywojennych i tuż po II wojnie światowej, występuje znaczna ilość cennego, starszego drzewostanu liściastego i iglastego rosnącego w grupach lub pojedynczo. Wymienić tu można przede wszystkim działki przy ul. Podleśnej, Klonowej, Kwiatowej, Miodowej, Cienistej, Lipowej i Źródlanej. Wysoki drzewostan tych działek tworzy widokową dominantę tej części Puszczykowa

Także wzdłuż niektórych ulic rosną piękne zadrzewienia, np. wzdłuż ul. Lipowej - lipy, Kwiatowej - lipy i jawory, Cienistej - lipy, klony, jesiony, Źródlanej - klony.

Nowe nasadzenia z jarząbu pojawiły się wzdłuż ul. Poznańskiej po jej przebudowie (w latach 70-tych). Spotyka się też inne gatunki (lipy, tuje), które kiedyś rosły na parcelach prywatnych, a w wyniku poszerzenia ulicy znalazły się w granicach jej linii rozgraniczających.

1.1.3. Stan środowiska.

Na stan środowiska w Puszczykowie wpływa z jednej strony pozytywnie - otoczenie wokół obszarami leśnymi, z drugiej strony negatywnie - zjawisko związane z postępującą urbanizacją, która realizowana była w terenie pozbawionym podstawowych mediów służących ochronie środowiska. Największy problem to brak kanalizacji sanitarnej. Do zbiorników bezodpływowych trafia około 800 m³ ścieków na dobę. Zrealizowana jest już oczyszczalnia ścieków dla gminy Mosina w południowej części miasta Puszczykowa, która po rozbudowie przejmie ścieki z całego Puszczykowa. Podjęto prace projektowe i realizacyjne nad budową sieci kanalizacyjnej dla obszaru Niwki. Jednak uporządkowania gospodarki ściekowej można spodziewać się za kilka lat. Obciążenie środowiska w tym czasie można zmniejszyć przez stosowanie biopreparatów w szambach przydomowych. Aktualnie ścieki z szamb wywożone są do punktu zlewczego w Luboniu i częściowo oczyszczalni ścieków w Mosinie.

Miasto Puszczykowo zaopatrywane jest w wodę z sieci miejskiej. Ujęcie wody znajduje się w Mosinie. Miasto zasilane jest magistralami wodociagowymi biegnącymi wzdłuż ulic Dąbrowskiego i Radosnej.

Do niedawna też bardzo uciążliwe dla mikroklimatu i stanu higieny atmosfery w Puszczykowie, zwłaszcza w porze jesienno-zimowej było ponad 2000 kotłowni domowych oraz kilkadziesiąt kotłowni w obiektach użyteczności publicznej i przedsiębiorstwach, w których spalane było ponad 10 000 ton węgla rocznie. Sytuacja ta od końca 1995 r. systematycznie się poprawia dzięki przeprowadzonej gazyfikacji miasta. Budynki użyteczności publicznej oraz większość większych przedsiębiorstw korzysta już z kotłowni gazowych. Coraz więcej domów prywatnych również przebudowuje swoje systemy grzewcze (ok. 60 % posesji posiada instalacje gazową).

Znaczące zanieczyszczenie atmosfery i to przez cały rok pochodzi z przeszło 3000 samochodów należących do mieszkańców Puszczykowa oraz z tranzytowych przemieszczających się codziennie po trasie z Mosiny do Poznania.

Na sąsiedztwie Puszczykowa cierpi drzewostan WPN. Nie tylko z powodu emisji zanieczyszczeń, ale również nieoszacowanej ilości odpadów stałych wywożonych „na dziko” do lasu, choć w ostatnim czasie zjawisko to znacznie się zmniejszyło. Dzieje się tak mimo możliwości wywożenia ich na gminne wysypisko śmieci, na zasadzie opróżniania pojemników na śmieci z poszczególnych posesji przez upoważnione do tego firmy.

Na stan wód rzeki Warty (zanieczyszczenie ponadnormatywne -non) oraz zły stan sanitarny lasów WPN w sąsiedztwie Puszczykowa wpływ mają zanieczyszczenia pochodzące spoza miasta. Rzeka Warta niesie wody zanieczyszczone już z woj. sieradzkiego i konińskiego. Na lasy WPN oddziałuje cała aglomeracja poznańska (przede wszystkim Poznań, Luboń i Mosina).

Po wyposażeniu miasta w media infrastruktury technicznej, zagrożenie dla jakości powietrza z powodu emisji zanieczyszczeń pochodzących z palenisk domowych oraz wód powierzchniowych i podziemnych z powodu nieuporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej i korzystania z szamb przestanie być znaczące.

Oczekuje się z uwagi na otoczenie (biotopy WPN, wzgórze - panoramy widokowe) oraz funkcje turystyczno-wypoczynkowe, wysokiej jakości także krajobrazu kulturowego

1.2. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych.

1.2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie *ustawy o ochronie przyrody*.

Wielkopolski Park Narodowy.

Po wieloletnich staraniach przyrodników, już od przed wojny, w 1957 r. utworzony został Wielkopolski Park Narodowy obejmujący 5200 ha obszarów rezerwatowych i około 4600 ha strefy ochronnej. Teren miasta Puszczykowa należał do WPN.

W latach 1976-82 prowadzono szeroką dokumentację przyrodniczą oraz planistyczną, mającą na celu określenie sposobu ochrony i zagospodarowania Wielkopolskiego Parku oraz potrzeb jego rozwoju zakończoną opracowaniem regionalnego planu zagospodarowania przestrzennego Parku i jego otuliny. Uchwalony w 1987 r. przez Wojewódzką Radę Narodową plan zawierał propozycję znacznego rozszerzenia granic Parku, który docelowo miał obejmować 16 951 ha strefy rezerwatowej, 6710 ha strefy restytucji środowiska, 5263 ha strefy międzyrezerwatowej oraz 1330 ha strefy wyłączonej miejskiej (tereny zurbanizowane w granicach Parku tj. miasta Puszczykowo, Mosina, Stęszew). Dla Puszczykowa zostały między innymi zapisane ustalenia ograniczające zainwestowanie, wyrażające się między innymi zachowaniem strefy ochronnej bezinwestycyjnej od linii brzegowej lasu, minimalnej wielkości działek 1800 m² w Puszczykowie Starym, 1200 m² na pozostałym obszarze oraz określonym sposobem użytkowania i przeznaczania terenów.

Mimo bardzo szerokiego uzasadnienia merytorycznego, co do celowości zwiększenia zasięgu ochrony, z powodu niemocy administracyjnej i oporu różnych gremiów gospodarczych, plan ten nie doczekał się realizacji i zgodnie z przepisami stracił moc prawną 1 stycznia 1995 r. Wszystko to oraz przeprowadzenie w międzyczasie szeregu zmian terytorialnych, a także konieczność przystosowania rozporządzenia o utworzeniu parku do obowiązujących przepisów nowej *ustawy o ochronie przyrody* spowodowało wydanie nowego *Rozporządzenia Rady Ministrów*. Ustalono nowe granice WPN. W ich wyznaczaniu kierowano się zasadą zachowania w granicach Parku ekosystemów o najwyższych wartościach przyrodniczych. W stosunku do pierwotnej (z 1957 r.) Park zajmuje obszar większy, choć w zmienionych granicach. Wyłączone zostały wszystkie tereny zurbanizowane, w tym miasto Puszczykowo w części zainwestowanej, oraz część terenów leśnych zdegradowanych przez działalność gospodarczą człowieka. W granicach Puszczykowa do WPN należy ok. 800 ha terenu.

Wokół parku została utworzona strefa ochronna zwana otuliną o powierzchni 15 003 ha. Obszar Puszczykowa znalazł się w otulinie Parku.

W otulinie obowiązują zasady ochrony środowiska zabezpieczające Park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Otulina nie stanowi bowiem obszaru specjalnie chronionego i nie jest też jak park narodowy - formą ochrony przyrody. W zależności od potrzeb mogą tu być wprowadzone zakazy, nakazy i

ograniczenia związane jednak z ochroną Parku, a nie otuliny. Zakres ich określi Plan Ochrony Wielkopolskiego Parku Narodowego sporządzany równoległe z niniejszym studium.

Pomniki przyrody.

Mimo ogromnego bogactwa cennych obiektów przyrodniczych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody figurują tylko trzy pomniki przyrody na terenie miasta Puszczykowa. Są to dwa dęby szypułkowe i jedna sosna pospolita.

Rezerwy przyrody.

Na terenie miasta zlokalizowane są trzy rezerwy przyrody:

- „Las Mieszany na Morenie”
- „Puszczykowskie Góry”
- „Nadwarciański Bór Sosnowy”

1.3. Miasto w ponadlokalnych układach przyrodniczych i funkcjonalno-przestrzennych.

1.3.1. Miasto w systemie przyrodniczo-ochronnym

Miasto Puszczykowo w całości położone jest w obrębie obszarów chronionych. Dotyczy to jak już wyżej opisano, usytuowania wewnątrz Wielkopolskiego Parku Narodowego, w strefie otuliny WPN oraz innych obszarów, które ze względów ekologicznych i krajobrazowych podlegają ochronie. A więc:

- 1) całe miasto położone jest w zasięgu Wielkopolskiej Doliny Kopalnej - zasobnej wodonośnej struktury czwartorzędowej,
- 2) południowy skraj Puszczykowa obejmuje strefę ochrony pośredniej (zasobowe, komunalnego ujęcia wody zlokalizowanego w sąsiedniej gm. Mosina,
- 3) Wielkopolski Park Narodowy łączy się funkcjonalnie i przestrzennie, poprzez dolinę Warty, od strony wschodniej i południowej z Rogalińskim Parkiem Krajobrazowym, ponadto w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych

znajdują one połączenie z Obszarem Chronionego Krajobrazu Zlewni Jezior Kórnicko-Zaniemyskich oraz poprzez Wartę i jej dopływy z Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Zielonka”, projektowanymi obszarami chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny i Głównej”, „Rynny Głuszyńskiej i Lasów Kórnickich” i zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi na terenie miasta Poznania.

Otoczenie obszarami wysokiej rangi przyrodniczo-krajobrazowej i ochronnej narzuca specjalne wymogi w polityce przestrzennej miasta i strategii jego rozwoju.

1.3.2. Miasto w układzie funkcjonalno-przestrzennym, szczególnie w systemie rekreacji strefy podmiejskiej Poznania.

Związek z miastem Poznań odnosi się do wszystkich sfer życia Puszczykowa:

- 1) Poznań jako miejsce pracy
- 2) Poznań jako ośrodek usługowy metropolitalny (centrum obsługi najwyższego rzędu), skupiający usługi w zakresie leżnictwa ogólnego i specjalistycznego, szkolnictwa średniego i wyższego (kilkanaście uczelni wyższych), wysokiej rangi usługi kultury (opera, filharmonia, teatry, muzea...), handlu, w tym handlu międzynarodowego (Międzynarodowe Targi Poznańskie), sportu i rekreacji,
- 3) Puszczykowo jako miejsce rekreacji codziennej i weekendowej dla mieszkańców Poznania.

Na charakter miasta i jego rozwój funkcjonalny mają wpływ dwa zasadnicze czynniki:

- 1) położenie w strefie podmiejskiej Poznania
- 2) położenie w obszarze atrakcyjnym dla rekreacji codziennej i świątecznej.

Rolę Puszczykowa jako miejsca rekreacji należy postrzegać w różnych aspektach:

- 1) Puszczykowo jako miejsce rekreacji codziennej dla swoich mieszkańców.
- 2) Puszczykowo jako atrakcyjne miejsce dla turystów przybywających do regionu turystycznego Poznania
- 3) Puszczykowo jako miejsce wypoczynku weekendowego dla mieszkańców Poznania

Tradycje Puszczykowa jako podpoznańskiego letniska.

Puszczykowo na początku XX wieku stało się miejscem popularnych wycieczek mieszkańców Poznania. Dotrzeć tu można było specjalnym pociągiem wycieczkowym oraz Wartą parowcem. Sprzyjało to powstawaniu tu licznych restauracji, ogródków kawiarnianych i pensjonatów.

Tradycja letniskowa Puszczykowa wynika z:

- 1) atrakcyjnej bliskości dla mieszkańców aglomeracji poznańskiej
- 2) położenia wśród lasów, nad rzeką (kiedyś z kąpieliskiem)
- 3) dogodnego położenia komunikacyjnego.

Atuty te obecnie nie mają już takiego znaczenia. Wobec upowszechnienia komunikacji samochodowej, a ograniczenia połączeń kolejowych dotarcie do Puszczykowa nie jest już tak dogodne, a często nawet uciążliwe.

Nie ma już kąpieliska, wody rzeki Warty nie nadają się do kąpieli, dawne polany rekreacyjne nadrzeczne z biegiem lat zarosły krzewami i drzewami. Polityka WPN ograniczyła też dostępność do lasów, tylko kilka głównych szlaków (dróg) jest możliwa do penetrowania. Aktualnie znajdują się tu trzy ośrodki rekreacyjne, dwa ośrodki jezdzieckie, kompleks terenów sportowo-rekreacyjnych i kilka pensjonatów. Wobec upowszechnienia samochodu, skromnej oferty turystyczno-wypoczynkowej Puszczykowa oraz ograniczeń wynikających z sąsiedztwa Wielkopolskiego Parku Narodowego, miasto nie jest już tak atrakcyjne dla mieszkańców Poznania jak niegdyś.

Przyszłość oferty turystycznej Puszczykowa widzi się przede wszystkim w ośrodkach sportowych, rekreacyjnych, hotelowych i specjalistycznych usługach. Natomiast Puszczykowo może wykorzystać swoje położenie w strefie podmiejskiej Poznania i oferować swoje usługi (baza noclegowa, rekreacja, rozrywka, gastronomia) dla gości Międzynarodowych Targów Poznańskich i przedstawicieli biznesu, lokujących w Poznaniu swoje interesy finansowe, gospodarcze itp. oraz dla turystów tranzytowych, którzy zwiedzają Poznań i sławne podpoznańskie miejscowości jak Kórnik, Rogalin, Czarniejewo oraz oczywiście Wielkopolski Park Narodowy.

1.4. Determinanty rozwoju miasta.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, tj. wszystkich zjawisk przyrodniczych, społecznych, kulturowych, ekonomicznych, przestrzennych, które sprzyjają lub ograniczają realizację celów rozwojowych (strategicznych) - pozwoliła na stwierdzenie, że uwarunkowania przyrodnicze są wiodącymi dla rozwoju Puszczykowa.

Koncepcję oparto na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i społeczne funkcje gminy (tu miasta) tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system.

Na funkcjonowanie tego systemu mają wpływ zależności wynikające z położenia w określonym regionie przyrodniczo-osadniczym i powiązań systemów technicznych.

Dla miasta Puszczykowa determinantami rozwoju są:

a) wynikające z regionalnego systemu przyrodniczego:

- ◆ duży potencjał przyrodniczo-krajobrazowy
- ◆ zadowalający stan jakości środowiska
- ◆ położenie w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym (biocentrum)
- strefa buforowa)
- ◆ tradycje letniska podmiejskiego, istniejące zainwestowanie turystyczne

b) wynikające z położenia miasta w bezpośredniej bliskości Poznania

c) wynikające z ponadgminnego systemu komunikacyjnego:

- ◆ korzystne położenie przy linii kolejowej relacji Poznań - Wrocław
- ◆ korzystne położenie nad szlakiem wodnym Warty
- ◆ bliskość do węzła na proj. autostradzie A-2

d) wynikające z historycznych trendów rozwojowych i tradycji

e) wynikające z aktualnej polityki społeczno-gospodarczej kraju i gospodarki wolnorynkowej

1.5. Kształtowanie systemu ekologicznego miasta.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sprawy środowiska, zgodnie z zapisaną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym zasadą zrównoważonego rozwoju oraz uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w otulinie WPN - są priorytetowe.

Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności miasta na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby), zapewnienie trwałości ekosystemów leśnych i łąkowych oraz ukształtowanie ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w krajobrazie miasta.

Efektom tych działań ma być podniesienie jakości życia, jego bytowanie w czystym, zdrowym środowisku i pięknym otoczeniu.

Istotne znaczenie ma tu kwestia świadomości ekologicznej mieszkańców. Bowiem problemy ekologiczne to też problemy moralności i odpowiedzialności - rozróżnienie ładu i nieładu, woli oraz potrzeb społeczności lokalnej co do jakości środowiska i poszanowania otoczenia.

Planowanie przestrzenne jest podstawowym narzędziem dla realizacji postulatów ochrony przyrody i kształtowania środowiska. Uwzględnienie w „studium...” systemu ekologicznego miasta jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju pozwoliło na zdefiniowanie kierunków ochrony środowiska oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Podstawowe elementy systemu ekologicznego miasta to dolina Warty, boczne doliny erozyjne, krawędź doliny, obszary leśne, obszary zadrzewione i zakrzewione (zielenią łąkowa, roślinność spontaniczna), tereny rolne, sady, ogrody, tereny zainwestowane.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska najważniejszą rolę pełnią wszystkie naturalne - środowiskotwórcze, a więc lasy, wody, bagna, łąki, tereny zadrzewione. Najistotniejszą rolę pełni tu dolina Warty jako korytarz ekologiczny lub oś ekologiczna rangi krajowej.

• Puszczykowo pod tym względem jest w sytuacji bardzo pozytywnej, mimo, że administracyjnie obszary najcenniejsze przyrodniczo (naturalne ekosystemy leśne, łąkowe, wodne, torfowiskowe) są poza granicami miasta, w związku z tym

formalnie nie wchodzą w zakres merytorycznych ustaleń „studium ...”, jednak następuje bezpośrednie oddziaływanie i wspomaganie systemu ekologicznego obszaru miejskiego, co poprzez działania przestrzenne i techniczne należy spożytkować i utrwalać.

- Wobec presji właścicieli gruntów przyleśnych na przyzwolenie tam zabudowy, a także ograniczonej przestrzeni wolnej do zainwestowania w mieście, szczególnego znaczenia nabiera problem, na jakich warunkach można dopuścić tam zabudowę. Podstawowym zadaniem planowania przestrzennego jest kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych, których podstawowym celem powinna być minimalizacja zmian środowiska przyrodniczego. W tym przypadku następuje przekroczenie kolejnego progu rozwojowego - zajęcie terenów do tej pory chronionych (terenów rolniczych przyleśnych - granicznych z WPN) - pod zabudowę. Bezpośrednie sąsiedztwo strefy urbanizowanej i obszarów naturalnych powoduje zwrócenie uwagi na takie zagospodarowanie strefy granicznej, aby zmniejszyć gradient ekologiczny pomiędzy dwiema tak różnymi strukturami. Może to nastąpić poprzez określenie minimalnej powierzchni działek jak i sposobu ich zagospodarowania, co jest już obecnie a będzie w dalszym ciągu zapisywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- Wobec przyjęcia jako wiodącej dla Puszczykowa - funkcji mieszkaniowej o wysokim komforcie zamieszkiwania oraz uzupełniającej funkcji wypoczynkowo-turystycznej, poza oczywistymi rygorami zapewnienia odpowiedniej jakości wszystkich komponentów środowiska, niezwykle istotne jest przywrócenie w miejscowości krajobrazu wypoczynkowego, którego znaczącym, a nawet głównym elementem jest zieleń.

W zagospodarowaniu miasta należy zwrócić uwagę na kształtowanie systemu zieleni miejskiej w oparciu o istniejące naturalne zespoły zieleni (lasy, zadrzewienia, zieleń łęgowa, nieurzadzona, łąki, nieużytki) oraz zieleń urządzoną (aleje, parki, skwery, zieleń towarzyszącą usługom i zabudowie mieszkaniowej).

Kreowanie nowych jakości dotyczy całego miasta a przede wszystkim jego centrum oraz wytworzenie ciągłego układu spacerowego w nawiązaniu do lasów WPN i doliny Warty.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego (historyczno – kulturowe).

2.1.1. Zarys historii Puszczykowa

2.1.2. Charakter miejscowych osad do schyłku XIX wieku

Puszczykowo ma rangę miasta dopiero od 1962 roku i składa się z czterech dawnych jednostek osadniczych: Puszczykowa, Starego Puszczykowa, Puszczykówka i Niwki. Miejscowość leży około 15 km od centrum Poznania, na lewym brzegu Warty, w środku Wielkopolskiego Parku Narodowego. Od zachodu wznosi się morenowa wysoczyzna, na której położone jest Stare Puszczykowo.

Najstarsze wzmianki o Puszczykowie pochodzą z XIII wieku, kiedy to nazywane "kapitulnym" należało wraz z sąsiednimi wsiami: Luboniem, Łęczycą i Żabikowem do parafii w Wirach. Przynależność Puszczykowa do kapituły poznańskiej trwała niemal do końca XVIII wieku, kiedy to po konfiskacie majątków kościelnych przejął je rząd pruski. Jedynie część terenów rolniczych położonych w Starym Puszczykowie i w dolinie Warty, w części południowej dzisiejszego miasta stanowiło własność prywatną.

Do lat 90 - tych XIX wieku Puszczykowo i Puszczykówko były niewielkimi osadami wiejskimi położonymi w lasach, na uboczu względem głównych szlaków komunikacyjnych. Główny trakt z Poznania na południe w kierunku Wrocławia prowadził (tak jak i dziś) przez Stęszew i Kościan. Od wschodu natomiast osady ograniczała Warta i jej rozlewiska.

Mapa Gillego z 1803 roku (Spezialkarte von Südproussen, il. 1) pokazuje przebiegające tędy drogi lokalne z Poznania przez Luboń do Mosiny oraz dalej w stronę Śremu. Widać na niej, iż trakt prowadzący z Poznania rozwidla się mniej więcej za wsią Łęczycą. Jedna z dwóch dróg skręca lekko na południowy zachód i wiedzie przez Puszczykowo (dziś ul. Wysoka); druga kieruje się ku wschodowi - w stronę Warty i Puszczykówka. Obie drogi łączą się ponownie przed Mosiną, mniej więcej na wysokości wsi Pozegowo.

Ze względu na duże uproszczenia i niedokładność mapy z początku XIX wieku, trudno dziś z całą pewnością określić przebieg tych traktów. Jednak z uwagi na wyraźne podobieństwa względem dzisiejszego układu urbanistycznego miejscowości, ukształtowania terenu oraz porównanie z wszystkimi późniejszymi

źródłami kartograficznymi można spróbować odtworzyć te historyczne szlaki w systemie obecnych ulic. Trakt wiodący wschodnią stroną miasta prowadzi najprawdopodobniej od szosy z Poznania (ulicy Wysokiej) groblą w kierunku dworca kolejowego w Puszczykowie, przekracza tory, następnie kieruje się ulicą Wczasową do Puszczykówka, ulicą C. Ratajskiego do ulicy 3-go Maja i dalej do Mosiny. Trakt zachodni natomiast przebiega u podnóża moreny, zgodnie z dzisiejszą ulicą Wysoką. Nowe Puszczykowo, jako rozproszona niewielka osada pojawia się na mapach już w połowie XIX wieku (il. 2), czyli przed powstaniem w tym miejscu letniska. Związane to było przypuszczalnie z planową działalnością osadniczą rządu pruskiego. Wybudowanie w roku 1856 linii kolejowej Poznań - Wrocław nie miało większego znaczenia dla rozwoju tutejszych osad, gdyż nie powstały jeszcze w tym czasie żadne przystanki kolejowe. Układ urbanistyczny Nowego Puszczykowa zbliżony kształtem do dzisiejszego, z główną ulicą przebiegającą po zachodniej stronie toru kolejowego (obecna ulica Poznańska), i ulicami do niej prostopadłymi, znany jest już już z roku 1832. Według danych z 1888 roku Puszczykowo, zwane przypuszczalnie od nazwy tutejszego leśnictwa Unterberg (Podgórze), liczyło 161 mieszkańców (w tym 111 protestantów i 50 katolików), a na jego terenie znajdowało się 21 budynków. Dla porównania w Starym Puszczykowie znajdowało się 30 budynków i zamieszkiwały 242 osoby (186 katolików i tylko 56 protestantów). Ta sama mapa z 1890 roku pokazuje także ważniejsze drogi Starego Puszczykowa i Puszczykówka, wzdłuż których rozwijają się te osady aż po dzień dzisiejszy.

2.1.3. Geneza powstania i rozwój przestrzenny letniska

Zainteresowanie Puszczykowem jako letniskiem sięga już końca XIX wieku. Sprzyjało temu niewątpliwie atrakcyjne położenie krajobrazowe miejscowości, wśród starych sosnowych borów, u podnóża morenowej wysoczyzny, nad brzegiem rzeki, która w tym miejscu ma bardzo urozmaicony bieg z licznymi zakolami. Jedną z bezpośrednich przyczyn rozwoju letniska i jego popularności było odkrycie niezwykłych walorów klimatycznych Puszczykowa. Kolejną przyczyną było łatwe połączenie komunikacyjne z Poznaniem. Już w roku 1897 powstał pierwszy przystanek kolejowy Puszczykowo. Niedługo potem w pierwszych latach XX wieku wybudowano już dworce kolejowe w Puszczykowie i Puszczykówku. Jednocześnie

dotatkową atrakcją była możliwość udania się do Puszczykowa regularnie kursującym parostatkiem.

Popularność i rozwój podpoznańskiego lotniska były jednocześnie odbiciem charakterystycznych procesów i przemian społecznych zachodzących w większości miast Europy przełomu wieków. Rozwój industrialny aglomeracji miejskich, rosnące wraz z nim przeludnienie prowadziły do poszukiwania sposobów spędzania wolnego czasu z dala od zgiełku i zanieczyszczeń. Dążenia te obok tworzenia zielonych założeń w ramach samych miast (alei spacerowych, zieleńców, parków, dzielnic willowych i podmiejskich ogrodów rozrywkowych), prowadziły do powstania w ich okolicy letnisk. Stwarzały one najlepsze możliwości obcowania z naturą, nie zniszczoną jeszcze przez działalność człowieka przyrodą. Tendencje te były szczególnie bliskie mieszkańcom Poznania, który do początków XX wieku miał status miasta - twierdzy. Pierścień fortyfikacji ograniczający rozwój miasta, był przyczyną jego szczególnie gęstej zabudowy i przeludnienia.

Wraz ze wzrostem zainteresowania Puszczykowem jako miejscem wypoczynku zaczęły na jego terenie powstawać liczne wille, pensjonaty, domy wycieczkowe, kawiarnie i restauracje oraz obiekty im towarzyszące, takie jak: ogródki rekreacyjne, kąpielisko na Warcie i tor saneczkowy.

Rozwój przestrzenny lotniska miał charakter nie planowany i wyjątkowo chaotyczny. Proces rozbudowy opierał się na wykupie gruntów rolnych i ich parcelacji przez indywidualnych inwestorów oraz nie regulowanym przez żadne szczegółowe przepisy ruchem budowlanym. Kolejno powstające ulice prostopadłe do ulicy Poznańskiej nie zawsze tworzyły względem niej regularną siatkę. Zabudowa miała raczej charakter rozproszony. Na tym tle ciekawie przedstawia się historia ulicy Cienistej, znana ze wspomnień Tadeusza Szulca (patrz Bibliografia). Czterech polskich inwestorów kupiło wspólnie grunt od niemieckiego gospodarza. Przez środek parceli prostopadłe do głównej drogi (ulicy Poznańskiej) wytyczyli prywatną, szeroką aleję obsadzoną lipami i klonami. Pozostała część gruntu została podzielona na sześć mniej więcej równych działek o powierzchni 8000 - 8300 m², po każdej stronie alei trzy działki. Cztery z nich stanowiły własność poszczególnych nabywców, a dwie jako własność wspólna postanowiono sprzedać dla zysku. Wszystkie powstałe przy tej ulicy wille pobudowano w konstrukcji szachulcowej (czyli tzw. muru pruskiego). Ulica Poznańska w krótkim czasie zyskała rangę swego centrum

letniska, gdyż tu znalazło swoje miejsce większość pensjonatów i restauracji. Tu też w większości skupił się masowy ruch turystyczny.

Zabudowa Puszczykówka miała z początku charakter prywatny. Znaczne oddalenie przystanku kolejowego w Puszczykowie dawało właścicielom stawianych tutaj domów swoiste poczucie intymności. Pierwsze domy powstały przy głównej drodze prowadzącej z Puszczykowa, w bardzo malowniczym miejscu, gdzie droga ta zbliża się ku jednemu z zakoli Warty (ulica C. Ratajskiego). Sześć domów stojących na skarpie ponad doliną rzeki stanowi - ze względu na zbliżony charakter architektoniczny - zwarty zespół zabudowy. Ponieważ dwie z wzniesionych tutaj willi były własnością znanych budowniczych Böhmera i Preula, prowadzących w Poznaniu wspólne biuro projektowe, można zaryzykować przypuszczenie, że powstanie tego zespołu było w jakimś stopniu ich zamysłem. Mielibyśmy wtedy do czynienia z kolejną próbą planowego zorganizowania przestrzeni w rejonie letniska. O indywidualnych wymaganiach niektórych właścicieli, pewnemu dążeniu do odizolowania swego azylu i miejsca wypoczynku, świadczy lokowanie willi na skraju skarpy morenowej, w terenie bardziej niedostępnym, ponad obecną ulicą Wysoką. Podobny charakter miały przypuszczalnie wille lokowane w Starym Puszczykowie, które jeszcze długo zachowało wiejski charakter. Niezwykłe walory ukształtowania terenu wysoczyzny z jej wąwozami wykorzystali założyciele nieistniejącego już dziś pensjonatu z restauracją "Oberberg". Dodatkową atrakcją pensjonatu był położony na tarasach ogród rozrywkowy, a zimą tor saneczkowy. Z samego zaś wzgórza rozciągał się rozległy widok na malowniczą dolinę Warty.

Warto jeszcze wspomnieć, że istniały próby projektowe profesjonalnego kształtowania przestrzeni letniska. Świadczy o tym przedstawiony w niemieckim czasopiśmie "Der Städtebau", niezrealizowany projekt założenia willowego w rejonie dzisiejszej ulicy Podleśnej, autorstwa Maxa Hansa Kühne (il. 4). Charakteryzuje się on typowym, modnym ówczesnie w Niemczech sposobem kształtowania osiedli w oparciu o układ ulic krętych, swobodnie prowadzonych w celu większego urozmaicenia przestrzeni wewnętrznych uliczek zespołu. Najprawdopodobniej jednak z uwagi na brak koordynacji ze strony władz lokalnych oraz brak zainteresowania zbiorowym, wspólnym inwestowaniem projekt ten nie doczekał się swojej realizacji.

2.1.4. Zabudowa letniska

Charakter architektoniczny powstających na terenie Puszczykowa pensjonatów i willi był odzwierciedleniem ogólnie panujących w danym okresie trendów i mód. W niewielkim tylko stopniu można odnaleźć tu jakieś swoiste cechy poszczególnych zespołów zabudowy.

Z letniskowego charakteru większości obiektów wznoszonych do 1918 roku wynikało powszechne stosowanie przy ich budowie techniki szachulcowej. Obok niskich kosztów wznoszenia tego typu budynków, zyskiwały one pewną specyficzną, współgrającą z leśnym otoczeniem lekkość wyrazu (restauracja Mandla przy ulicy Wczasowej 8, Willa Wandy przy ulicy Cienistej 6, willa Jadwinówka, przy ulicy Cienistej 1, budynki obu dworców kolejowych, willa przy ulicy Sobieskiego 10). Można doszukać się w niektórych formach budynków wpływu tzw. stylu szwajcarsko - tyrolskiego, charakterystycznego dla typowej architektury pensjonatowej znanej także z innych letnisk i uzdrowisk położonych na terenach ówczesnych Prus (np. Pomorze, Sudety). Zwykle jednak cechy te łączyły się z elementami form lokalnej, miejskiej architektury mieszkaniowej (np. willa "Silna" lub "Hertza").

Powstające tu budynki mieszkalne nie zawsze miały czysto letniskowy charakter. Wiele z nich już od początku przeznaczonych było na pobyt całoroczny. Większość domów wzniesionych do 1918 roku charakteryzował styl tzw. "Landhausów", powszechnie znany z zabudowy willowej przedmieść niemal wszystkich niemieckich miast tamtego okresu. Jednym z bodaj najbardziej charakterystycznych elementów tego typu zabudowy było częste stosowanie i eksponowanie elementów konstrukcji szachulcowej jako dekoracyjnego detalu (np. wille przy ulicy Wiosennej 22, Podleśnej 10, Nadwarciańskiej 1, zespół domów przy ulicy C. Ratajskiego). Domy jednokondygnacyjne z mieszkalnym poddaszem, mieszczącym się pod stromym dachem lub charakterystycznym dachem łamanym to inny często powielany schemat zabudowy (domy przy ulicy Słonecznej 15, C. Ratajskiego 25, Nadwarciańskiej 1, Klonowej 6). Liczne wzorce tego typu willi odnajdujemy np.: w Poznaniu, Wrocławiu, Gorzowie Wlkp. czy nawet w Gdańsku. Obiekty z okresu dwudziestolecia międzywojennego znów nie wyróżniają się niczym szczególnym od podobnych, poznańskich z tego okresu. Przeważają w nich tzw. formy „tradycyjne”, klasycyzujące, dominujące w polskiej architekturze willowej od początku lat dwudziestych naszego stulecia. Architekci i budowniczowie poznańscy

szczególnie długo i konsekwentnie hołdowali temu stylowi architektury, jako swoistemu stylowi „narodowemu”. Odnaleźć w nim można m.in. inspiracje architekturą dworów szlacheckich (np.: ulica Chrobrego 50, Fiedlera 12 i 18). W większości przypadków mamy jednak do czynienia z typową dla tego okresu stylistyką, którą najkrócej można określić jako oszczędną w detalu (przejaw nowoczesności) i jednocześnie czerpiącą z wzorników form klasycznych, przy akcentowaniu niektórych elementów tektoniki budynku (np.: ulica Chrobrego 45, Kwiatowa 14).

Odnajdujemy też przykład bezpośrednich wpływów form stylowych charakterystycznych dla wcześniejszej architektury letniska np. dom przy ulicy Klonowej 6.

Pewnym przejawem bardziej nowoczesnego myślenia o domu jest bez wątpienia willa "Wzgórze" przy ulicy Wysokiej 20. Zwraca uwagę całkowicie uproszczona, kubiczna bryła budynku krytego dachem pogrążonym, z charakterystycznymi oknami o bardziej nowoczesnym podziale i proporcjach. Podobnie wygląda np. bryła willi przy ulicy Jackowskiego 3.

Podsumowując należy przede wszystkim podkreślić, że o wartości zabytkowej poszczególnych obiektów Puszczykowa decyduje ich rola jako czynników składowych pewnego większego założenia. Mimo, że wiele z nich nie reprezentuje jakiejś wyjątkowej jakości architektury, to jednak dla całokształtu przestrzeni miasta, jako dawnego letniska, wymagają poświęcenia im szczególnej uwagi.

Dysponujemy dziś niestety nielicznymi informacjami na temat tworzących w Puszczykowie architektów. Wspomnieć jednak wypada o tych, których działalność projektowa jest udokumentowana konkretnymi realizacjami, dziś już świadectwami historycznymi. W przypadku zabudowy z pierwszego okresu powstania letniska warte przypomnienia wydają się nazwiska: wspomnianych wcześniej Hermana Böhmera (ulica C. Ratajskiego 7) i Paula Preula (ulica C. Ratajskiego 11), Otto Hilscher'a (ulica Jasna 7), Fritza Pfemschmidta (ulica Nadwarciańska 1), Hermana Kloth (ulica Dąbskiej 3), Alfreda Grotha (ulica Różana 1), Hansa Maxa Kühna (ulica Wiosenna 22).

Znacząca postać wśród poznańskich architektów, Czesław Leitgeber, był autorem przebudowy willi przy ulicy C. Ratajskiego 16, ponadto projektantem domów przy ulicy C. Ratajskiego 23 i A. Mickiewicza 1.

Informacje o działalności architektów w okresie międzywojennym są bardziej skąpe. Wiemy tylko, że dom przy ulicy Przyszkolnej 1 (obecnie przedszkole) projektował Marian Pospieszalski, natomiast przy ulicy Podleśnej 4 i Cienistej 11 architekt Lenz.

2.1.5. Stan zachowania krajobrazu kulturowego

Dziś Puszczykowo zatraciło już całkowicie charakter letniska. Postępujący proces niszczenia substancji zabytkowej sprawił, że niezwykle trudno odnaleźć ślady jego dawnej świetności. Wraz z postępowaniem cywilizacyjnym, gwałtownym rozwojem komunikacji, w tym głównie samochodowej, oraz zmieniającymi się oczekiwaniami społecznymi nie należy przewidywać wskrzeszenia dawnej funkcji miejscowości. Nie oznacza to jednak, że nie należy ratować i rozwijać niewątpliwych walorów kulturowych i krajobrazowych tego miejsca. Lata powojenne związane z usilnym procesem urbanizacji miejscowości doprowadziły do całkowitego zatracenia dawnego charakteru Puszczykowa. Postępujący proces parcelacji działek na coraz mniejsze powoduje miejscami daleko idące zagęszczenie zabudowy, w znacznym stopniu ograniczając otaczającą domy zielenią. Podobne skutki niesło za sobą wznoszenie szczelnych, wysokich ogrodzeń w formie murów (realizowanych na dziko, niezgodnie z prawem budowlanym), które w szczególny sposób są dysonansem w zielonych zespołach swobodnej, otwartej zabudowy willowej (np.: ogrodzenie na narożniku ulicy Poznańskiej i Alei Lipowej). Najbardziej jednak rażące w przestrzeni miasta są niewątpliwie te miejsca, gdzie degradacja przestrzeni wynika głównie z całkowitego braku relacji, jakiegokolwiek odniesienia nowego zagospodarowania terenu względem dawnego charakteru zabudowy. Zaliczyć tu należy przede wszystkim okolice szpitala PKP w Puszczykówku, tereny szkolne przy ulicy Libelta, fragmenty ulicy Poznańskiej, w szczególności między ulicami Posadzego, a Podgórną i Słoneczną. Dewastacja poszczególnych obiektów zabytkowych, głównie tych z wcześniejszej fazy zabudowy letniska jest przede wszystkim skutkiem trwającego przez lata anonimowego, komunalnego administrowania tymi domami. Zasiadanie budynków zbyt wieloma lokatorami oraz brak troski ze strony realnego właściciela doprowadziły większość tych obiektów do całkowitej ruiny.

Mimo znacznego zniszczenia substancji zabytkowej, pewne tereny nie zatraciły całkowicie swych walorów i można w nich odnaleźć ślady dawnej atrakcyjności.

Wyróżnić należy tu w pierwszej kolejności zespół zabudowy przy ulicy

C. Ratajskiego, szczególnie atrakcyjnie prezentujący się z dalekiej perspektywy ulicy Nadwarciańskiej. Równie dobrze zachowały swój klimat sąsiednie ulice: Wł.

Reymonta, A. Fiedlera, Spokojna czy A. Mickiewicza. Do podobnych obszarów

zaliczyć można także okolice ulicy Podleśnej lub początek ulicy Poznańskiej z Aleją Lipową.

2.1.6. Wnioski konserwatorskie

Wobec licznych zmienionych uwarunkowań funkcjonowania i rozwoju Puszczykowa, najkorzystniejszym wydaje się by zachowało ono charakter mieszkalnego, willowego "miasta - ogrodu". Zieleń, jako istotny czynnik kształtowania przestrzeni w założeniach willowych powinna w szczególny sposób stanowić przedmiot ochrony i rewaloryzacji. Na przykład przywrócenie ulicy Cienistej charakteru alei, czy stworzenie podobnego klimatu w ulicy Poznańskiej może w znaczący sposób podnieść atrakcyjność tych miejsc. Dla uzyskania pośród zabudowy możliwie dużej ilości miejsca dla zieleni należy ograniczyć zbyt daleko idącą parcelację działek budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem okolic zespołów zabudowy posiadających niewątpliwe walory zabytkowe. W tym samym celu wskazane jest określenie maksymalnego procentu zabudowy działek, oraz znaczne ograniczenie możliwości budowy pełnych ogrodzeń.

Wykorzystując walory malowniczego położenia miejscowości w Wielkopolskim Parku Narodowym można rozwinąć sieć usług dla lokalnego sobotnio - niedzielnego ruchu turystycznego i rekreacji. Możliwe wydaje się także rozwinięcie zaplecza hotelowego Poznania przez stworzenie sieci niewielkich pensjonatów, ośrodków konferencyjnych lub szkoleniowych.

Ponieważ szczególna troska konserwatorska powinna skupić się na ratowaniu obiektów zabytkowych, należy rozpatrzyć wszelkie możliwości ich rewaloryzacji lub nawet rekonstrukcji. W wielu przypadkach domy te mogłyby służyć nowym lub przywróconym im funkcjom pensjonatowym lub gastronomicznym. Dla ochrony wszelkich śladów historycznych miejscowości, każdy obiekt przeznaczony do

rozbiórki powinien mieć wykonaną rzetelną dokumentację inwentaryzacyjną i fotograficzną.

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW.

L.p.	Obiekt	Nr rejestru
1.	Budynek dworca kolejowego Puszczykowo	1908/A
2.	Pensjonat „Rusałka”, ul. Wodniczki 1	2549/A
3.	Dom wypoczynkowy „Lech”, ul. Prof. I. Dąbskiej	2561/A
4.	Willa, ul. Sobieskiego 10	2563/A
5.	Budynek dworca kolejowego Puszczykówko	2161/A

WYKAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.

- ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. WNIĘBOWZIĘCIA NMP:
 - kościół, mur., 1923 – 1931;
 - plebania, ul. Kościelna, mur., l. 20-te XX.
- DOM MISYJNY ZGROMADZENIA WSPÓLNOTY DUCHA ŚW., ul. Dworcowa 14, mur., l. 30-te XX.
- SZKOŁA, ul. Wysoka 1, mur., 1912, przebud.
- POCZTA, ul. Rządowa, obecnie nie użytkowany, dom nr 28, mur., l. 20-te XX.
- ZAJAZD, ul. Wysoka, obecnie dom nr 24, mur., 1908, przebud.
- RESTAURACJA „CAPRI”, obecnie mieszkania, ul. Wczasowa 8, mur. – szach., l. ćw. XX.
- RESTAURACJA „TURYSTYCZNA”, ul. Ratajskiego 35, obecnie nie użytkowana, mur., pocz. XX.
- PIEKARNIA, ul. Poznańska, obecnie dom nr 57, mur., l. 20-te XX.
- ZESPÓŁ SANATORIUM DLA OFICERÓW PRUSKICH, ul. Prof. S. Dąbskiej 2:
 - sanatorium, ob. dom wczasowy, mur., 1912;
 - warsztaty przy sanatorium, obecnie Muzeum Przyrodnicze, mur., XX.
- PENSJONAT, ul. Poznańska 26, ob. dom, mur. – szach., pocz. XX.

11. ZESPÓŁ PENSJONATU „MAŁA RUSALKA”:

- a. pensjonat, mur., XIX/XX;
- b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.

12. PENSJONAT „WZGÓRZE”, ul. Wysoka 20, ob. dom, mur., l. 30-te XX.

13. PAŁACYK MYŚLIWSKI, ul. Podleśna 4, mur., l. 20/30-te XX.

ul. Brzozowa:

- 14. DOM NR 6, mur., ok. 1938.
- 15. DOM NR 8, mur., 1935.
- 16. DOM NR 11, mur., 1934.
- 17. DOM NR 13, mur., l. 30-te XX.

ul. Chrobrego:

- 18. DOM NR 37, mur., l. 30-te XX.
- 19. DOM NR 45, mur., l. 30-te XX.
- 20. DOM NR 47, mur., l. 20-te XX.

ul. Cicha:

21. DOM NR 5, mur., 1930.

ul. Cienista:

- 22. DOM NR 1, szach., k. XIX.
- 23. DOM NR 2, szach., pocz. XX.
- 24. DOM NR 5, mur., pocz. XX, przebud.
- 25. WILLA NR 6, mur. – drewn., pocz. XX.
- 26. ZESPÓŁ DOMU NR 11:
 - a. dom, mur., 1938;
 - b. stróżówka, mur., 1938.
- 27. DOM NR 13, mur., pocz. XX.

ul. Czarnieckiego:

28. DOM NR 32, mur., 1922-23.

ul. Dębowa:

29. WILLA „BOGDANIEC” NR 3, mur., 1925-28.

ul. Dworcowa:

- 30. DOM NR 10, mur., 4 ćw. XIX.
- 31. DOM NR 10 a, mur., pocz. XX.
- 32. DOM NR 20, mur., 1926.

33. DOM NR 42, mur., 1924-25.

ul. Fiedlera:

34. WILLA NR 4, mur., pocz. L. 30-tych XX.

35. DOM NR 6, mur., ok. 1920.

36. DOM NR 12, mur., ok. 1930.

37. DOM NR 18, mur., 1923-26.

ul. Gołębia:

38. DOM NR 19, mur., 1920, rozbud.

ul. Jackowskiego:

39. DOM NR 3, mur., 1938.

40. DOM NR 8, mur., 1935, przebud.

41. DOM NR 17, mur., ok. 1930.

42. WILLA „SŁONECZNA” NR 21, mur., 1933.

ul. Jarosławska:

43. DOM NR 3, mur., 1938.

ul. Jasna:

44. DOM NR 7, mur., 1913.

45. DOM NR 8, mur., 1905.

ul. Kasprowicza:

46. DOM NR 8, mur., l. 30-te XX.

47. DOM NR 9, mur., 1934.

48. ZESPÓŁ DOMU NR 15/17:

a. dom, mur. - szach., poł. XIX, pocz. XX, rozbud.

b. budynek gospodarczy, mur., l. 30-te XX.

49. DOM NR 23, mur., mur., l. 30-te XX.

50. DOM NR 27, mur., ok. 1930.

ul. Klonowa:

51. DOM NR 2, mur., 1 ćw. XX.

52. DOM NR 3, mur., l. 30-te XX.

53. DOM NR 4, mur., l. 20-te XX.

54. DOM NR 5, mur.- szach., pocz. XX.

55. DOM NR 6, mur., 1926.

56. DOM NR 8, mur.- drewn., 1911.

ul. Kopernika:

- 57. DOM NR 1, mur., l. 30-te XX.
- 58. DOM NR 3, mur., 1926-27.
- 59. DOM NR 10, mur., l. 30-te XX.
- 60. DOM NR 11, mur., l. 30-te XX.
- 61. DOM NR 13, mur., 1921.
- 62. DOM NR 15, mur., l. 30-te XX.
- 63. WILLA NR 18, mur., 1932-36, (obecnie Chrobrego 50 A).

ul. Kwiatowa:

- 64. DOM NR 14, mur., 1934.

ul. Langego:

- 65. DOM NR 1, mur., 1935.
- 66. DOM NR 2, mur., l. 20-te XX.

ul. Libelta:

- 67. DOM NR 4, mur., 1930.
- 68. DOM NR 7, mur., 1932.
- 69. DOM NR 24, mur., 1930.

ul. Lipowa:

- 70. DOM NR 2, mur., 1931.
- 71. DOM NR 5, mur., 1938.
- 72. DOM NR 6, mur., 1933.
- 73. DOM NR 7, mur., l. ćw. XX.
- 74. DOM NR 9, mur., pocz. XX.
- 75. DOM NR 10, mur., l. 20-te XX.
- 76. DOM NR 11, mur., 1926.
- 77. DOM NR 13, mur., 1928.

ul. Mickiewicza:

- 78. WILLA NR 1, mur., l. 20-30-te XX.
- 79. WILLA NR 2, mur., 1924.
- 80. WILLA NR 3, mur., l. 20-te XX.

ul. Nadwarciańska:

- 81. WILLA NR 1, mur.-szach., ok. 1910.

ul. Nivka Stara:

- 82. ZESPÓŁ DOMU NR 1:
 - a. obora, mur., 1894;

- b. stodoła, mur., 1894.
- 83. ZESPÓŁ DOMU NR 2:
 - a. dom, mur., 1914;
 - b. obora, mur., k. XIX.

ul. Ogrodowa:

- 84. DOM NR 8, mur.- drewn., ok. 1910.

ul. Piaskowa:

- 85. DOM NR 4, mur., 1923-26 + altana.

ul. Podgórna:

- 86. DOM NR 2, mur., ok. 1936.
- 87. DOM NR 4, mur., pocz. XX.

ul. Podleśna:

- 88. DOM NR 6, mur., l. 90-te XIX.
- 89. DOM NR 10, mur., 1910.
- 90. DOM NR 12, mur., ok. 1928.
- 91. DOM NR 13, mur., 1929.
- 92. DOM NR 17, mur., 1933.

ul. Posadzego:

- 93. DOM NR 1, mur., pocz. XX.
- 94. DOM NR 5, mur., l. 30-te XX.

ul. Poznańska:

- 95. LETNISKO „SILVA” NR 4, mur., XIX/XX.
- 96. WILLA „HERTHA”, mur., l. ćw. XX.
- 97. DOM NR 10, mur., 1908.
- 98. DOM NR 12, mur., 1930, przebud.
- 99. DOM NR 14, mur., l. 20-te XX.
- 100. DOM NR 28, mur.-szach., pocz. XX.
- 101. DOM NR 42, mur., pocz. XX.
- 102. DOM NR 51, szach., 1900.
- 103. DOM NR 56, mur., pocz. XX.
- 104. PIEKARNIA, obecnie piekarnia i mieszkania, mur., l. 20-te XX.
- 105. DOM NR 58, mur.-szach., 1903.
- 106. DOM NR 60, mur., 1910, rozbud.
- 107. DOM NR 62, mur., l. 20-te XX.
- 108. DOM NR 64, mur., l. 20-te XX.
- 109. DOM NR 68, mur., 1930.
- 110. DOM NR 82, mur., l. 20-te XX.

- 111. DOM NR 85, mur., 1911.
- 112. DOM NR 94, mur., l. 20-te XX.
- 113. DOM NR 108, mur., k. XIX.

ul. Przyszkolna:

- 114. WILLA NR 1, obecnie przedszkole, mur., l. 20-te XX.

ul. C. Ratajskiego:

- 115. WILLA NR 7, mur.- szach., ok. 1900.
- 116. DOM NR 11, mur.- szach., ok. 1900.
- 117. DOM NR 15, mur.- szach., pocz. XX.
- 118. WILLA NR 16, mur., 1887.
- 119. DOM NR 21, mur.- szach., pocz. XX, ok. 1910.
- 120. ZESPÓŁ WILLI NR 23:
 - a. willa, mur., pocz. XX;
 - b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX.
- 121. WILLA NR 25, mur., 1903-1905.
- 122. WILLA NR 27, mur., 1924.
- 123. WILLA NR 28, mur., l. 20/30-te XX.

ul. Reymonta:

- 124. DOM NR 1, mur., ok. 1926.
- 125. DOM NR 2, mur., 1938.
- 126. DOM NR 4, mur., 1932.
- 127. ALTANA OGRODOWA NR19, drewn., l. 30 XX.

ul. Różana:

- 128. DOM NR 1, mur., 1912.
- 129. DOM NR 4, mur., 1923 – 1924.

ul. Słoneczna:

- 130. DOM NR 2, mur., 1932 – 1936.
- 131. DOM NR 6, mur., l.30 XX.
- 132. DOM NR 7, mur., l.30 XX.
- 133. DOM NR 9, mur., l.20 XX.
- 134. DOM NR 10, mur., l.20 XX, rozbud.
- 135. DOM NR 15, mur.-szach., 1917.
- 136. DOM NR 17, mur.-drewn., ok. 1910.
- 137. DOM NR 24, mur., l.30 XX.

ul. Słowackiego:

- 138. DOM NR 1, mur., ok. 1930, ob. Muzeum i Pracownia Literacka Arkadego Fiedlera.

ul. Sobieskiego:

- 139. DOM NR 41/43, mur., l.10 XX.
- 140. DOM NR 50, mur., 1927-1928.

ul. Spokojna:

- 141. DOM NR 3, drewn., ok.1920, przebud.
- 142. DOM NR 6/8, mur., 1926.
- 143. DOM NR 9, mur.-szach., pocz.XX.

ul. Studzienna

- 144. DOM NR 1, mur., l.30 XX.

ul. Wąska

- 145. DOM NR 5, mur.-szach., 1906.

ul. Wiosenna

- 146. DOM NR 4, mur., 1931.
- 147. DOM NR 18, mur., l.30 XX.
- 148. DOM NR 22, mur.-szach., 1902.

ul. Wysoka

- 149. Willa nr 5, mur., l.20 XX.

ul. Zielona

- 150. DOM NR 1, mur.-szach., pocz. XX.
- 151. DOM NR 3, mur.-szach., pocz. XX.
- 152. DOM NR 12, mur.-szach., ok. 1910.

ul. Źródlana

- 153. DOM NR 1, mur., pocz. XX.
- 154. DOM NR 2, mur., 1934.
- 155. DOM NR 8, mur., pocz. XX.
- 156. DOM NR 10, mur., l.30 XX.

3. Uwarunkowania demograficzno – społeczne.

3.1. Ludność, aktywność zawodowa i zatrudnienie.

Ludność miasta według danych WUS na koniec 1996 r. wynosiła 8312 osób.

Gęstość zaludnienia wynosi 498 osób / km² wobec przeciętnej dla miast w województwie – 1744 osób / km².

Wielkość demograficzna miasta na przestrzeni minionych lat kształtowała się następująco:

1960 r. -	6342 osoby
1970 r. -	7473 osoby
1980 r. -	7853 osoby
1985 r. -	8084 osoby
1986 r. -	8678 osób
1990 r. -	8296 osób
1991 r. -	8291 osób
1992 r. -	8259 osób
1993 r. -	8371 osób
1994 r. -	8175 osób
1995 r. -	8227 osób
1996 r. -	8312 osoby

Od początku lat 60-tych aż do połowy lat 80-tych utrzymywał się w Puszczykowie stały trend wzrostu liczby mieszkańców. Miasto osiągnęło swoje dotychczasowe maksimum w 1986 roku – 8678 mieszkańców. W następnych latach nastąpił spadek liczby ludności aż do 8175 osób w 1994 r.

Procesy demograficzne minionego okresu charakteryzowały się:

- słabnącą dynamiką przyrostów ludności i tak:
 - w okresie 1960 – 1970: 117,8
 - w okresie 1970 – 1980: 108,1

w okresie 1980 – 1990: 102,6

- ujemną dynamiką przyrostu w okresie 1990 – 95: 99,2
- większym udziałem migracji stałej ludności niż przyrostu naturalnego w procesach lat 1990 – 95 (gdzie wystąpił ujemny przyrost naturalny – 49, a saldo migracji było dodatnie + 130)
- nieznacznym wzrostem ludności w roku 1995 i 1996, co być może oznacza zahamowanie dotychczasowego negatywnego trendu.

3.2. Struktura według płci i wieku.

Współczynnik feminizacji wynosił w 1996 r. – 109, wobec współczynnika dla miast województwa łącznie – 111. Kobiety przeważają w dwóch grupach wiekowych; w grupie od 15 – 39 lat i w grupie powyżej 50 lat.

Struktura wieku charakteryzuje się wysokim odsetkiem ludności powyżej 65-tego roku życia. Ze względu na to, że ponad 10 % ludności stanowią osoby powyżej 65-tego roku życia, można stwierdzić, że społeczność miasta jest społecznością starzejącą się.

Potwierdza to także minimalny wzrost odsetka ludności powyżej 65-tego roku życia:

w 1994 r. - 13,2 %

w 1996 r. - 13,6 %

na tle danych NSP 1978 r. - 11,7 %.

Ulega przemianom także struktura ekonomiczna ludności miasta, co obrazuje zestawienie.

Struktura ekonomiczna ludności miasta Puszczykowa.

Grupa wiekowa	Stan 1988		Stan 1996		Stan 2010	
	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Wiek produkcyjny	4 824	57,7	4 945	59,5	6 864	62,4
Wiek przedprodukcyjny	2 295	27,4	2 045	24,6	2 332	21,2
Wiek poprodukcyjny	1 244	14,9	1 322	15,9	1 804	16,4
RAZEM	8 363	100 %	8 312	100 %	11 000	100 %

W przemianach struktury ekonomicznej ludności zarysowują się tendencje:

- zdecydowanie wzrasta liczba ludności w wieku produkcyjnym
- systematycznie wzrasta liczba ludności w wieku poprodukcyjnym
- w okresie 1996 – 2010 wzrośnie liczba dzieci i młodzieży.

3.3. Aktywność zawodowa i zatrudnienie.

Wskaźnik aktywności zawodowej ludności miasta wynosił:

w 1978 r. – 45,8 %

w 1988 r. – 44,2 %

W latach 1989 – 1992 po wprowadzeniu gospodarki wolnorynkowej i prywatyzacji sfery gospodarczej zmieniła się sytuacja na rynku pracy. Zmieniła się aktywność zawodowa ludności miasta i zatrudnienie; wystąpiło także zjawisko bezrobocia.

W 1995 r. na terenie miasta pracowało ok. 2640 osób. Zatrudnienie według sektorów gospodarki narodowej przedstawia zestawienie:

SEKTOR GOSPODARKI	LICZBA OSÓB	%
Rolnictwo i leśnictwo	210	8,0
Przemysł, budownictwo, działalność gospodarcza	980	37,0
Usługi	1450	55,0
RAZEM	2640	100

Poza miejscami pracy na terenie miasta wpływ na aktywność zawodową ludności ma zjawisko migracji dziennych do pracy, które zawsze miało miejsce w Puszczykowie.

W 1983 roku saldo migracji wynosiło: 690 osób.

Uwzględniając zatrudnienie i migracjeienne do pracy (saldo minusowe na ok. 300-400 osób) szacuje się aktualnie aktywność zawodową ludności miasta – na poziomie ok. 36 %.

Ponadto miasto charakteryzuje się niewielkim bezrobociem. Według WUS stopa bezrobocia kształtowała się następująco:

w 1992 r. – 3,3 %

w 1995 r. – 2,9 %

w 1996 r. – 2,0 %

na tle przeciętnej stopy bezrobocia w województwie – 5 %.

Niewątpliwie wpływ na niskie bezrobocie ma wysoki poziom wykształcenia ludności. Wykształcona ludność potrafiła zachować dotychczasowe miejsca pracy w Poznaniu i innych miejscach otaczających Puszczykowo, oraz zrestrukturyzować miejsca pracy w kierunku pożądanym.

W perspektywie wskazany byłby wzrost aktywności ludności do poziomu ok. 42-44 %. Wiodący procent zatrudnienia w sektorze usługowym winien zostać utrzymany także w przyszłości.

Dział tradycyjnego przemysłu, budownictwa i drobnej działalności produkcyjnej winien być przekształcany w kierunku usług i handlu.

Zatrudnienie w rolnictwie będzie miało znaczenie marginalne.

3.4. Jakość życia mieszkańców.

Jakość życia mieszkańców charakteryzują warunki bytowe ludności, poziom świadczonych usług, warunki pracy i zamieszkiwania, możliwość realizacji wypoczynku, poziom organizacji życia codziennego. Wyposażenie miasta w placówki i obiekty usługowe, organizacja życia codziennego, wyposażenie w miejsca pracy i wypoczynku jest konsekwencją jego dotychczasowego rozwoju społeczno – gospodarczego.

Poziom życia mieszkańców województwa był oceniany w 1990 r.

W opracowaniu „Ocena poziomu życia ludności w przekroju gmin woj. Poznańskiego” analizowano 21 mierników w zakresie:

- warunków zamieszkiwania
- oświaty i wychowania
- kultury
- ochrony zdrowia

- organizacji życia codziennego

W ocenie syntetycznej Puszczykowo uzyskało wysoką pozycję – zostało sklasyfikowane w grupie wysokiej jakości, która w skali 5 klas zajmuje drugą pozycję. Do grupy wysokiego poziomu życia zaliczone zostały także gminy: N. Tomyśl, Zaniemyśl, Środa Wlkp., Oborniki.

Oczywiście najwyższym poziomem życia w województwie charakteryzował się Poznań.

Przemiany w poziomie życia mieszkańców miasta Puszczykowa scharakteryzowano także w ujęciu dynamicznym – przedstawiono w tabeli.

Porównując mierniki poziomu życia mieszkańców Puszczykowa z miernikami charakteryzującymi sytuację w miastach województwa, określa się stan jako przeciętny. Na analizowane 22 mierniki – w przypadku 11 sytuacja jest korzystniejsza niż przeciętna sytuacja w miastach województwa.

Pozytywne sytuacje w pewnych dziedzinach (jak częściowo warunki mieszkaniowe, częściowo poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie nauki, czy warunki pracy) są równoważone sytuacjami negatywnymi i obraz staje się niejednoznaczny. Oczywiście najlepsze mierniki, a tym samym poziom warunków życia najwyższy jest w (1995 r.) w Poznaniu. Natomiast na tle analizowanych miast: Lubonia, Mosiny, Stęszewa – poziom warunków życia w Puszczykowie sytuuje miasto na wiodącej pozycji.

W okresie planistycznym konieczna jest poprawa jakości życia mieszkańców Puszczykowa. Polityka społeczna miasta winna być ukierunkowana na uzupełnienie niedoborów. Następnym etapem działań winien być kierunek umożliwiający zaspakajanie wzrastających aspiracji i oczekiwań mieszkańców w zakresie warunków życia.

Efektom tych działań winno być uzyskanie poziomu warunków życia odpowiadającego co najmniej przeciętnej sytuacji w miastach województwa.

Poziom życia mieszkańców miasta Puszczykowa na przestrzeni lat.

Mierniki	W latach	
	1990	1996
Warunki zamieszkiwania:		
- liczba osób na izbę	0,82	0,79
- pow. mieszk. w m ² na 1 osobę	23,7	24,9
- liczba osób na 1 mieszkanie	3,5	3,42
Oświata i wychowanie:		
- liczba dzieci w przedszkolach na 1000 dzieci w wieku 3-6 lat	650	641
- liczba uczniów w szk. podst. na 1 p.d.n.	44	25
- wskaźnik zmian w szkole podstawowej	1,2	1,04
Kultura:		
- liczba abonentów TV na 1 000 mieszkańców	291	264
- liczba ludności na 1 bibliotekę i punkt biblioteczny	2765	4156
- liczba woluminów w bibliotekach publicznych na 1 000 mieszkańców	3756	2779
Ochrona zdrowia:		
- liczba lekarzy na 10 000 mieszkańców	9,6	9,6
- liczba pielęgniarek na 10 000 mieszkańców	13,3	4,8
- liczba ludności na 1 aptekę i 1 punkt apteczny	8296	4156
Organizacja życia codziennego:		
- liczba abonentów telefonicznych na 1 000 mieszkańców	118,7	260,7
- liczba samochodów osob. na 1 000 mieszkańców	272,3	257,6
- liczba ludności na 1 miejsce konsumpcyjne	38,6	22

Z zestawienia wynika, że na przestrzeni 6 lat (1990-96) poziom życia mieszkańców uległ nieznacznej poprawie.

Poprawie uległy warunki zamieszkiwania i sytuacja w dziedzinie oświaty i wychowania. Brak wyraźnej poprawy w zakresie ochrony zdrowia, a pogorszeniu uległa sytuacja w dziedzinie kultury.

Obecny poziom życia mieszkańców miasta scharakteryzowano także na tle miast województwa ogółem oraz na tle miast położonych najbliżej.

W analizie ujęto 22 mierniki obrazujące następujące dziedziny:

- warunki mieszkaniowe (5 mierników)
- oświatę i wychowanie (4 mierniki)
- ochronę zdrowia i opiekę społeczną (4 mierniki)
- kulturę (2 mierniki)
- organizację życia codziennego (4 mierniki)
- warunki pracy (3 mierniki)

4. Uwarunkowania komunikacyjne.

4.1. System powiązań zewnętrznych

4.1.1. Powiązania drogowe.

Drogi krajowe o znaczeniu międzyregionalnym przebiegają poza obszarem miasta. Po stronie zachodniej w odległości 8 km od Puszczykowa przebiega droga krajowa nr 5: Wrocław – Poznań – Bydgoszcz, a po stronie północnej w odległości 14 km – droga krajowa nr 2: Świecko – Poznań – Warszawa.

Połączenie z drogą krajową międzyregionalną nr 2 zapewnione jest przez drogę krajową - regionalną nr 430: Mosina – Poznań, a z drogą krajową nr 5 poprzez drogę wojewódzką nr 32645: Puszczykowo – Jeziory – Komorniki lub w kierunku Poznania poprzez drogę krajową - regionalną nr 430.

Przez zachodnią część miasta przebiega droga krajowa regionalna nr 430: Mosina – Puszczykowo – Poznań, a przez część południową – droga krajowa regionalna nr 431: Kórnik- Mosina – Stęszew. Spośród dróg krajowych regionalnych droga nr 430: Poznań – Mosina ma największe obciążenia ruchowe w województwie poznańskim. Wielkość ruchu pomierzona w 1995 r. na drodze nr 430 w obszarze Puszczykowa wynosiła 9100 pojazdów na dobę. W latach 1985-1995 nastąpił na wyżej wymienionej drodze wzrost ruchu o 124 %. Ze znacznym wzrostem ruchu należy się liczyć po wybudowaniu autostrady A-2 i węzła autostrady „Wilda”. Droga nr 430 stanowić będzie główną drogę dojazdową do węzła autostrady.

Ze względu na przekroczenie przepustowości drogi nr 430 wystąpi wówczas konieczność poszerzenia istniejącej jezdni do 4 pasów ruchu lub wybudowanie na kierunku północ-południe innej drogi, która przejmie część ruchu.

Drogi krajowe są administrowane przez Dyрекcję Okręgową Dróg Publicznych w Poznaniu.

4.1.2. Powiązania kolejowe.

Linia kolejowa międzynarodowa E-59: Wrocław – Poznań – Szczecin przebiega przez miasto na kierunku południe-północ. W obszarze miasta istnieją dwie stacje kolejowe: Puszczykowo i Puszczykówko. Ze stacji Puszczykówko odgałęzia się linia znaczenia miejscowego do Osowej Góry.

Przez stacje Puszczykowo i Puszczykówko przejeżdżają 72 pociągi na dobę w obu kierunkach. Pociągi pospieszne nie zatrzymują się w Puszczykowie, a niektóre z pociągów osobowych kursują od poniedziałku do piątku, nie kursują także w święta.

Linia kolejowa E-59: Wrocław – Poznań – Szczecin będzie modernizowana do szybkości eksploatacyjnej pociągów osobowych 160 km/h. W powiązaniu z modernizowaną obecnie linią E-20 zapewnione zostanie szybkie połączenie z Warszawą i Berlinem.

4.2. Powiązania wewnętrzne.

4.2.1. Powiązania drogowe wewnętrzne.

Utrzymanie dróg krajowych przebiegających przez Puszczykowo nie obciąża budżetu miasta. Pozostała sieć ulic w mieście o długości 59 km to ulice lokalne miejskie, utrzymywane z budżetu miasta. Ulic o nawierzchni twardej w 1995 r. było 29 km, co stanowi 49 % ogółu ulic miejskich.

Ulice: Poznańska, Dworcowa, Piaskowa, Libelta, Kasprowicza, Nadwarciańska, Kosynierów Miłostawskich, Jarosławska i Czarnieckiego pełnią rolę ulic zbiorczych łączących ulice lokalne.

Wzdłuż ulic: Poznańska, Piaskowa, Libelta, Kasprowicza, Dworcowa, Nadwarciańska i Kraszewskiego biegną linie komunikacji autobusowej podmiejskiej.

Wzdłuż dróg krajowych przebiegają linie komunikacji autobusowej poza miejskiej.

Sieć ulic miejskich należy modernizować i rozbudowywać do potrzeb wzrastającego ruchu drogowego i rozwoju miasta.

4.2.2. Drogi rowerowe.

W 1995 r. została wytyczona trasa rowerowa z Lubonia do Puszczykówka. Oznakowana została kolorem żółto-czarno-żółtym i prowadzi od stadionu w Luboniu wzdłuż zachodniego brzegu Warty przez malownicze tereny prawie w całości zalesione. Stanowi pierwszy etap turystycznej trasy rowerowej, która prowadzić będzie z Poznania przez Wielkopolski Park Narodowy do Kórnik. Wytyczony fragment trasy ma długość 14 km. W bieżącym roku ww. trasa rowerowa została połączona z drogą rowerową biegnącą wzdłuż ulicy Dolna Wilda w Poznaniu. Obecnie można bezkolizyjnie dojechać rowerem z centrum Poznania (z rejonu mostu św. Rocha) aż do Puszczykówka.

5. Uwarunkowania infrastruktury technicznej.

5.1. Elektroenergetyka.

Przez teren miasta Puszczykowa nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Na północ od miasta przez wieś Łęczyca przebiega linia napowietrzna 220 KV Konin – GPZ Plewiska. Po wschodniej stronie miasta przebiega linia napowietrzna 110 KV relacji Poznań – Południe - Mosina – Kościan.

Zasilanie miasta odbywa się liniami napowietrznymi 15 KV wyprowadzonymi z GPZ-u Poznań – Południe i GPZ 110 KV / 15 KV Mosina. Ze względu na bliskość GPZ Mosina nie przewiduje się budowy rozdzielni sieciowej w południowej części miasta.

Sieć średniego napięcia 15 KV przebiegająca przez obszar miasta zasila stacje transformatorowe 15/0,4 KV. Przy pomocy tych stacji średnie napięcie 15 KV transformowane jest na niskie napięcie 380 (400) V i 220 (240)V, a więc takie na jakim pracują urządzenia odbiorcze większości konsumentów energii elektrycznej.

Według „ Oceny stanu zaopatrzenia gmin woj. Poznańskiego w energię elektryczną” oprac. przez Wydział Komunikacji i Infracstruktury Technicznej Urzędu

Wojewódzkiego w październiku 1997 roku w Puszczykowie nie występują niedobory energii elektrycznej. Jednak dla zabezpieczenia wzrastającego zapotrzebowania na energię elektryczną i rozwoju miasta niezbędna jest budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 KV.

Zgodnie z ustawą „Prawo energetyczne” Urząd Regulacji Energetyki ma zatwierdzać plany rozwoju przedsiębiorstw energetycznym, zajmującym się dystrybucją energii. Wszelkie inwestycje przedsiębiorstw energetycznych muszą być uzasadnione ekonomicznie i uzyskać akceptację wyżej wymienionego Urzędu.

W przypadkach lokalnych zasadniczą rolę odgrywać będą przy planowaniu i uruchamianiu inwestycji uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z ustaleniem terenu pod stacje energetyczne 15/0,4 KV.

5.2. Zaopatrzenie w gaz.

Źródłem zaopatrzenia miasta w gaz jest stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia o przepustowości $Q = 30\ 000\ m^3/ha$, zlokalizowana w Mosinie w rejonie ul.

Czajkowskiego – Paderewskiego. Do stacji redukcyjno-pomiarowej doprowadzony jest gazociąg wysokiego ciśnienia z kierunku Grodzisk – Konarzewo.

W Puszczykowie rozprowadzenie gazu do odbiorców odbywa się gazociągami średniego ciśnienia przy zastosowaniu reduktorów domowych (odbiorcy).

5.3. Zaopatrzenie w wodę

Źródłem zaopatrzenia miasta w wodę jest system wodociągowy zaopatrujący w wodę aglomerację poznańską. Woda czerpana jest z ujęcia i zbiorników wody w Mosinie, dalej systemem magistrali wodociągowych dużych średnic (1000 i 2x 1400 mm) tłoczona jest w kierunku Poznania, zasilając po drodze miasto Puszczykowo. Przebieg magistrali wodociągowych przez teren miasta przedstawiony został na rysunku studium.

5.4. Kanalizacja sanitarna.

W momencie sporządzania studium miasto Puszczykowo nie posiadało jeszcze kanalizacji sanitarnej. Sporządzona została i przyjęta koncepcja skanalizowania miasta (oprac. Zakład projektowy w Zielonej Górze). Przewiduje się w niej odprowadzenie ścieków z obu zlewni północnej i południowej do oczyszczalni położonej w południowej części miasta a obsługującej gminę Mosina. Oczyszczalnia ta będzie rozbudowana na potrzeby miasta Puszczykowa w przyszłym roku. Zarzucona została jednocześnie wcześniejsza wariantowa koncepcja odprowadzenia ścieków ze zlewni północnej do realizowanej obecnie oczyszczalni ścieków w Łęczycy.

5.5. Kanalizacja deszczowa.

Na terenie Puszczykowa występuje fragmentarycznie kanalizacja deszczowa odprowadzająca wody do czterech zlewni.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUSZCZYKOWA.

1. Podział przestrzeni miasta.

1.1. Obszary wyłączone z zabudowy.

Obszarami wyłączonymi z zabudowy są obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego oraz tereny gruntów rolnych (do zachowania na niewielkim obszarze).

- tereny leśne z wyłączeniem terenów już zabudowanych, pasów infrastruktury technicznej i dróg – lasy WPN, lasy komunalne i prywatne,
- tereny gruntów rolnych zachowanie niewielkiego obszaru w obrębie Puszczykowa Górnego, dla którego ewentualna zabudowa może nastąpić po zainwestowaniu większości wolnych dotychczas terenów; podstawą zmiany przeznaczenia tego terenu może być jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- tereny łąk i roślinności łąkowej doliny rzeki Warty i Kanału Mosińskiego – tereny zalewowe,
- tereny zieleni miejskiej obejmujące m.in. parki

1.2. Obszary przeznaczone pod zabudowę.

Po wyłączeniu z przestrzeni miejskiej terenów objętych ochroną środowiska przyrodniczego, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, pozostałe tereny stanowią obszary przeznaczone pod zabudowę.

Obszary przeznaczone pod zabudowę obejmują tereny już zainwestowane i tereny dotychczas użytkowane jako rolne. Obszar Puszczykowa, Niwki, są w chwili obecnej w większości zabudowane. Przewiduje się jednak możliwość zabudowy pozostałych wolnych działek, możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących. W obrębie Puszczykowa Starego pozostało znacznie więcej obszarów do zabudowy – były one w większości przewidziane do zainwestowania w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Obszary te stanowią główne tereny rozwojowe

Puszczykowa w szczególności tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi.

1.2.1. Tereny mieszkaniowe - istniejące i projektowane wg rysunku studium.

1.2.2. Tereny usług - istniejące i projektowane wg rysunku studium.

1.2.3. Tereny działalności gospodarczej – wyznaczono na południu miasta w obrębie strefy ochronnej oczyszczalni ścieków, oraz jako funkcja uzupełniająca w centrum, w sąsiedztwie linii kolejowej.

1.3. Obszary przekształceń przestrzennych.

Poza mogącymi występować na całym obszarze zainwestowania miejskiego przekształceniami wynikającymi z modernizacji istniejących zasobów, zmiany ich przeznaczenia lub uzupełnienia zabudowy, głównymi obszarami przekształceń będą:

- teren zespołu szpitala kolejowego w Niwce charakteryzujący się zachwianiem skali zabudowy, brakiem walorów architektonicznych i krajobrazowych i brakiem właściwego zagospodarowania terenu,
- ulica Poznańska na odcinku między ul. Cienistą a terenem cmentarza, gdzie zakłócony został krajobraz i walory przestrzenne głównej i reprezentacyjnej ulicy miasta, poprzez budowę w latach 60-tych i 70-tych obiektów niedostosowanych do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- tereny określone jako strategiczne położone w rejonie ul. Poznańskiej.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2.1. Cele rozwoju miasta.

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym miasta jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców (komfortu), poprzez zapewnienie wysokich parametrów zagospodarowania - przestrzennych i środowiskowych, zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego.

2.1.1. Cele rozwoju ekologicznego

- ochrona powierzchni ziemi
- ochrona wód
- ochrona powietrza
- ochrona zieleni

2.1.2. Cele rozwoju kulturowego

- ochrona obiektów zabytkowych
- ochrona krajobrazu kulturowego
- harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, dostosowanej do skali i charakteru zabudowy istniejącej

2.1.3. Cele rozwoju gospodarczego

- rozwój budownictwa mieszkaniowego
- rozwój usług podstawowych
- rozwój terenów aktywności gospodarczej
- rozwój komunikacji
- rozwój infrastruktury technicznej

2.2. Główne funkcje miasta.

Funkcja wiodąca na terenie miasta – mieszkalnictwo niskiej intensywności, z zapewnieniem wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców oraz możliwości prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Poprzez nieuciążliwą działalność gospodarczą rozumie się działalność nie zanieczyszczającą powietrze, wody i powierzchnię ziemi, nie powodującą hałasu i wibracji i nie generującą znacznego ruchu samochodowego.

Działalność taka polegać będzie przede wszystkim na świadczeniu wszelkich usług, w tym specjalistycznych, nieuciążliwej drobnej wytwórczości i rzemiośle.

Funkcja uzupełniająca – usługi rekreacji, wypoczynku i turystyki skierowane zarówno do mieszkańców miasta jak i przybyszów z zewnątrz.

2.3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta wynika z uwarunkowań geograficzno-przyrodniczych i historycznego rozwoju dawnych osad.

Puszczykowo powstało w wyniku połączenia czterech osad, które do dziś identyfikuje się jako: Puszczykowo Stare, Puszczykowo, Puszczykówko i Niwkę.

Granica pomiędzy Puszczykowem a Puszczykówkiem zastała już dawno zatarta. Nazwa Puszczykówko funkcjonuje już tylko zwyczajowo, ale też jako nazwa stacji kolejowej.

Zasadniczo obszar miasta można więc podzielić na trzy części, z wyraźnym wyodrębnieniem Puszczykowa Starego położonego na górnej terasie. Rejon miasta to w większości tereny zurbanizowane i obszary leśne. Puszczykowo nie posiada wykształconej struktury miejskiej. Na obszarze Puszczykowa i Puszczykówka ma charakter osiedla (w typie „miasta ogrodu”); w Puszczykowie Starym i Niwce widoczny jest ciągle układ ruralistyczny.

Funkcje usługowe – centrum miasta rozwijały się w okresie powojennym wzdłuż ulicy Poznańskiej, która stanowi główną ulicę miasta.

Obszar Niwki zdominowany został poprzez zespół szpitala kolejowego, przekraczający daleko skalę tradycyjnej zabudowy miasta. Zespół ten stanowi główny dysonans w strukturze przestrzennej i krajobrazie miasta.

W latach 80-tych do przełomu lat 90-tych, na terenie całego Puszczykowa zlokalizowano bądź rozbudowano szereg zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych, w tym uciążliwych dla środowiska i mieszkańców. Wiele obiektów realizowanych w tych latach, także tych usługowych, z założenia reprezentacyjnych, nie odpowiada tradycji krajobrazu kulturowego miasta i charakterowi jego rezydencjonalnej zabudowy; nie odpowiada też często współczesnym standardom zabudowy.

Wymienione obiekty i zespoły zabudowy wymagają przekształceń i rehabilitacji, w szczególności zespół szpitala kolejowego i fragment zabudowy ulicy Poznańskiej. Proponuje się rozwijać funkcję usługową – usługi podstawowe i komercyjne – wzdłuż ul. Poznańskiej, głównie na obszarach określonych jako strategiczne (oznacz. numerami 1 i 2 w katalogu terenów wyróżnionych).

Proponuje się lokalizację funkcji usługowej i działalności gospodarczej po obu stronach linii kolejowej, w sąsiedztwie stacji Puszczykówko (oznacz. 3, 4, 5, 11) – funkcji usługowej może też towarzyszyć funkcja mieszkaniowa. Tereny przeznaczone głównie pod działalność gospodarczą zlokalizowane będą także przy drodze Mosina – Kórnik, położone w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków.

Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego zlokalizowane są głównie na obszarze Puszczykowa Starego, gdzie nastąpi w przyszłości zdecydowany przyrost zabudowy mieszkaniowej i mieszkańców. Lokalizację zabudowy mieszkaniowej przewiduje się także na nie zainwestowanych dotychczas terenach w pozostałej części miasta, także terenach wykorzystywanych do tej pory na inne cele, np. bazy, składy, magazyny.

Wyznacza się także tereny pod funkcję obsługi podróżnych (np. motel, stacja benzynowa, itp.) przy ul. Wysokiej, na północnym skraju miasta i rejonu wylotu ulicy Poznańskiej.

Funkcje rekreacyjne i turystyczne mogą być w szczególności lokalizowane w zakolu rzeki Warty wzdłuż ul. Nadwarciańskiej, bądź restytuowane w obiektach położonych na terenach leśnych we wschodniej części miasta, a także innych tradycyjnych obiektach (pensjonatach) na terenie całego miasta.

Nie przewiduje się strefowania funkcji (tzw. zooningu) wobec założenia o nie lokalizowaniu funkcji wzajemnie kolidujących, w szczególności uciążliwych dla mieszkańców.

Dopuszcza się więc lokalizowanie nieuciążliwych usług i działalności gospodarczej w obrębie terenów mieszkaniowych (preferowane winny być usługi specjalistyczne).

Także tereny usługowe i działalności gospodarczej mogą zostać uzupełnione funkcją mieszkaniową.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w celu unikania kolizji i konfliktów, winny być zostać określone w drodze sporządzenia i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Kierunki rozwoju komunikacji.

3.1. Komunikacja drogowa.

Określa się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej w mieście:

- 1) poszerzenie do czterech pasów ruchu drogi krajowej nr 430: Poznań – Mosina doprowadzającej ruch do węzła autostrady „Wilda”;
- 2) utrzymanie, zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego, projektowanego przejazdu dwupoziomowego – tunelu, przez linię kolejową E-59 Poznań-Wrocław w przedłużeniu ulicy Kosynierów Miłosławskich, który zapewni bezkolizyjne połączenie wschodniej i zachodniej części miasta;
- 3) wykonanie powierzchni ulepszonej na ulicy Wczasowej do połączenia z ul. Nadwarciańską dla uzyskania ciągu ulicznego na kierunku północ-południe, który przejmie część ruchu z ulicy Poznańskiej – wykonano projekt techniczny, rozpoczęto realizację;
- 4) należy zapewnić dogodne powiązania wewnętrzne poprzez budowę nawierzchni na ulicach gruntowych oraz modernizację ulic głównych, doprowadzających ruch do dróg krajowych;
- 5) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić strefę uciążliwości dróg dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów. Odległości (od wewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, przyjmowane są według „Wytycznych Projektowania Dróg” (Załącznik Nr 1 i 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995) oraz wg art. 43 „Ustawy o drogach publicznych” z dnia 21.03.1985 wynoszą:

- dla dróg krajowych

- a. 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych, przeznaczonych na pobyt ludzi
- b. 40 m dla budynków wielokondygnacyjnych, przeznaczonych na pobyt ludzi
- c. 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi
 - dla dróg wojewódzkich 20 m
 - dla dróg lokalnych miejskich o funkcji głównej: 15 m
 - dla pozostałych ulic lokalnych min. 6 m

3.2. Ścieżki rowerowe.

1/ Planuje się przedłużenie turystycznej ścieżki rowerowej Luboń-Puszczykówko, biegnącej po zachodniej stronie rzeki Warty w kierunku Kórnika. Wyznacza się przebieg ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Dworcowej, Nadwarciańskiej, Niwka Stara i przez most na rzece Warcie.

2/ Od stacji kolejowej w Puszczykówku planuje się poprowadzić ścieżkę rowerową ulicą Dworcową i drogą wojewódzką nr 326.4.5. w kierunku Jezior.

3/ Istniejącą ścieżkę rowerową biegnącą przy drodze krajowej nr 430 w obszarze Łęczycy (gmina Komorniki) należy przedłużyć w stronę południową i przy stacji Puszczykowo połączyć z turystyczną ścieżką rowerową Luboń-Puszczykówko.

4/ Planuje się realizację ścieżki rowerowej w kierunku Krajkowa trasą na przedłużeniu ul. Nadwarciańskiej i mostek na Kanale Mosińskim.

5/ Planuje się prowadzenie ścieżki rowerowej o funkcji czysto komunikacyjnej wzdłuż ulicy Poznańskiej połączonej z ścieżkami turystycznymi i dworcami kolejowymi.

6/ Planuje się wprowadzenie ścieżek rowerowych w istniejącej siatce ulic jako system komunikacji na terenie całego miasta.

3.3. Komunikacja kolejowa.

1/ W związku z modernizacją linii kolejowej E-59: Poznań-Wrocław do prędkości eksploatacyjnej pociągów osobowych 160 km / h, likwidacji ulegnie przejście użytku publicznego w ul. Kopernika – Kościelna. Planowane jest wykonanie tunelu dla pieszych w miejscu likwidowanego przejścia w ramach modernizacji linii kolejowej E-59.

2/ Utrzymuje się w granicach miasta pozostałe trzy przejazdy jednopoziomowe w ul. 3 Maja (km 148,963), w ul. Dworcowej (km 149,617), w ul. Poznańska – Wodniczki (km 152,183) przy stacji kolejowej Puszczykowo.

3/ PRZEWIDUJE SIĘ POSZERZENIE PASA KOLEJOWEGO OD STRONY ZACHODNIEJ O 20 M W CELU REALIZACJI DWÓCH NOWYCH TORÓW.



4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

4.1. Elektroenergetyka.

1/ Nie przewiduje się w obszarze miasta budowy sieci elektroenergetycznych wysokich napięć.

2/ Dla zabezpieczenia wzrastającego zapotrzebowania na energię elektryczną oraz dostarczenia prądu dla terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe 15/0,4 KV średniego napięcia.

3/ Zgodnie z obowiązującymi przepisami dla linii elektrycznej napowietrznej średniego napięcia 15 KV należy zachować strefę ochronną wolną od zabudowy: - 7,5 m od osi linii.

4.2. Zaopatrzenie w wodę.

System zaopatrzenia w wodę miasta Puszczykowa oparty o system aglomeracji poznańskiej w chwili obecnej zapewnia potrzeby miasta w tym zakresie. Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci wodociągowej w szczególności na terenach dotychczas niezainwestowanych a przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z planowaną budową autostrady A 2, w związku z koniecznością budowy nowego ujęcia wody w Sowińcu niezbędne jest przeprowadzenie magistrali wodociagowych przez teren miasta. Przebieg ten pokazano w dwóch wariantach na rysunku studium.

4.3. Zaopatrzenie w gaz.

Źródłem zaopatrzenia w gaz dla odbiorców w Puszczykowie i Mosinie jest stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia zlokalizowana przy ulicy Czajkowskiego w Mosinie.

Paliwem najmniej szkodliwym dla środowiska, w stosunku do innych konwencjonalnych (węgiel, olej opałowy), jest gaz ziemny. Celowe jest systematyczne zwiększanie ilości odbiorców ogrzewających budynki gazem ziemnym.

4.4. Kanalizacja sanitarna.

W trakcie sporządzania niniejszego studium przystąpiono do opracowania nowej koncepcji rozwiązania odprowadzania ścieków sanitarnych z miasta Puszczykowa. W koncepcji tej przyjęto nowatorskie rozwiązanie systemu kanalizacji ciśnieniowej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Mosinie.

Zaletą tego systemu jest płytkie prowadzenie kanałów tłocznych, co umniejsza koszty oraz techniczne problemy realizacji przedsięwzięcia. Daje też duże możliwości etapowania inwestycji.

System ten polega na prowadzeniu rurociągów ciśnieniowych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, od studzienek zbiorczo-pompowych (obsługujących do 5 domów) do oczyszczalni ścieków. Od budynków ścieki doprowadzane będą do studzienek zbiorczo-pompowych rurociągami grawitacyjnymi.

Prace nad systemem kanalizacji sanitarnej nadal trwają. W 1998 roku przewiduje się opracowanie projektu technicznego i rozpoczęcie realizacji kanalizacji na obszarze Niwki.

IV. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA PUSZCZYKOWA.

Określone w niniejszym opracowaniu zasady gospodarowania przestrzenią stanowią wolę władz miasta – wytyczają politykę przestrzenną.

Polityka przestrzenna miasta określona w Studium, stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.

Obowiązujące obecnie, a sporządzone przed 1995 r., miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tracą ważność z końcem 1999 roku. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru miasta.

W niniejszym opracowaniu nie określono terenów, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdyż nie zostały okoliczności określone ustawą, a więc zgodnie z art. 6 ust. 5 na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.

Gospodarka przestrzenna w mieście winna być jednak prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; plany takie należy opracować (w miarę możliwości) dla obszarów wyróżnionych (w katalogu).

W Studium nie określono standardów funkcjonalnych i standardów zagospodarowania przestrzennego, pozostawiając je do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych winny być każdorazowo określone zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalna wielkość wydzielanych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania preferuje się zabudowę dostosowaną do skali i charakteru zabudowy istniejącej, lokalizowanej na dużych działkach, zagospodarowanych dużą ilością zieleni.

Lokalizacja obiektów służących działalności gospodarczej winna być poprzedzona opracowaniami udowadniającymi brak konfliktu z otoczeniem.

Lokalizacja zabudowy na obszarach o trudnych warunkach fizjograficznych winna być poprzedzona specjalistycznymi badaniami i ekspertyzami – w tych przypadkach wielkość inwestycji, a także jej technologię należy dostosować do zbadanych warunków. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o trudnych warunkach fizjograficznych, ich ustalenia należy oprzeć na wspomnianych wyżej badaniach i ekspertyzach.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być na bieżąco monitorowany.

Informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

Celowym jest stworzenie, w niedalekiej przyszłości, systemu informacyjnego pozwalającego prowadzić tzw. monitoring zachodzących zmian w zagospodarowaniu miasta. Rzetelna i aktualna informacja na temat tych zmian pozwoli reagować Zarządowi Miasta na ewentualne zjawiska negatywne, pozwoli określić preferencje i harmonogram prac planistycznych i przedsięwzięć realizacyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym). Zapisy Studium są na tyle elastyczne aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji.

W przypadku zaistnienia istotnych okoliczności będących w sprzeczności z zapisem Studium należy dokonać jego zmian – aktualizacji.

VI. KATALOG TERENÓW WYRÓŻNIONYCH.

-TERENY STRATEGICZNE 1 - 6

Na obszarze miasta Puszczykowa wyznacza się tereny o szczególnych walorach (położenie, rezerwy terenu, możliwości rozwoju i przekształcania istniejących funkcji i form jej zabudowy), dające przestrzenne możliwości bardziej dynamicznego rozwoju miasta. Na terenach tych winno rozwijać się w szczególności funkcje służące realizacji celów publicznych, funkcje usługowe centrotwórcze (właściwe dla skali i charakteru miasta Puszczykowa), a także funkcje usługowe komercyjne pozwalające osiągać miastu wzrost gospodarczy. Funkcje te będą jednocześnie wpływać na wzrost jakości życia mieszkańców, mogą mieć znaczenie prestiżowe i promować miasto na zewnątrz .

Przewiduje się także możliwości rozwoju i lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usług podstawowych. Preferowana jest zorganizowana działalność inwestycyjna oparta o dalsze kompleksowe opracowania planistyczne (plan miejscowy).

-TERENY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA 7 - 29

Na obszarze miasta Puszczykowa wyznaczono tereny przeznaczone do zainwestowania - tereny dotychczas niezainwestowane, tereny zainwestowane w niewielkim stopniu lub tereny zwolnione przez dotychczasowych użytkowników. Tereny te przeznaczone są przede wszystkim na cele zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi, usługi podstawowe, ew. usługi centrotwórcze i komercyjne.

TEREN 1

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO

teren pomiędzy ul. Wysoką - droga Mosina-Poznań
ul. Podgórną
ul. Poznańską.

POWIERZCHNIA: - ok. 4,2 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: usługi oświaty - Szkoła Podstawowa nr 1
częściowo nieużytki
zabudowa handlowo-usługowa przy ul.
Poznańskiej.

WŁASNOŚĆ TERENU

Miasto Puszczykowo
Skarb Państwa - "Pewex", Komenda Woj. Policji .

PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- usługi oświaty
- usługi sportu i rekreacji
- usługi administracji
- usługi handlu i inne.
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone całościowym opracowaniem - koncepcja lub plan miejscowy; konieczna jest rehabilitacja zabudowy i odtworzenie zieleni.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ulic: Wysokiej - j. asfaltowa
Podgórną - j. asfaltowa
Poznańskiej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Podgórną
Poznańską

ul. Podgórną

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.
kanalizacja deszczowa.

TEREN 2

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren przyległy do ulic: Poznańskiej , Kościelnej i do lasu.

POWIERZCHNIA: - ok. 6,6 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: usługi sportu i rekreacji - teren MOSIR
usługi handlu
/ w części dzierżawa
tymczasowe zaplecze budowy gazociągu

WŁASNOŚĆ TERENU:

Miasto Puszczykowo
Parafia Rzymsko-Katolicka
Skarb Państwa - przeds. "Domar".

PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- usługi handlu
- usługi sportu, turystyki i rekreacji
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- usługi kultury
- usługi inne.

Zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone całościowym opracowaniem - koncepcja lub plan miejscowy; konieczna jest rehabilitacja zabudowy i odtworzenie zieleni.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ulic: Poznańskiej - j. asfaltowa.
Kościelnej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Poznańska
Kościelna

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg

ulica Kościelna

kanalizacja deszczowa.

TEREN 4

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren pomiędzy ul. Dworcową, Wiązową a torami PKP.

POWIERZCHNIA: - ok. 1,5 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo zabudowa mieszkaniowa
w większości nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-usługi

-teren działalności gospodarczej nieuciążliwej.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni - min. 40% pow. działki, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Dworcowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Dworcowa
Wiązowa

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 5

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO - NIWKA
teren pomiędzy ulicami: Dworcową, Moniuszki a torami
PKP.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,15 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: usługi handlu - istn. pawilony handlowe wzdłuż ulicy
Dworcowej
budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki
w większości nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi handlu, gastronomii
- teren aktywności gospodarczej nieuciążliwej z możliwością
zabudowy mieszkaniowej.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni - min. 40% pow.
działki, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Dworcowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Dworcowa
Moniuszki

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 6

POŁOŻENIE:

NIWKA

teren w rejonie ulic Niwka Stara i drogi krajowej nr 431.

POWIERZCHNIA: - ok. 9,0 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: grunty rolne

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-tereny aktywności gospodarczej

-usługi z możliwością zabudowy mieszkaniowej w przypadku jak
niżej

Uwaga! Teren jest położony w obrębie strefy ochronnej oczyszczalni ścieków, lokalizowane funkcje winny spełniać warunki sanitarne określone w przepisach szczególnych - postuluje się jednocześnie zmniejszenie zasięgu strefy.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Niwka Stara - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Niwka Stara

linia energetyczna
gazociąg.
wodociąg

TEREN 7

POŁOŻENIE: **NIWKA**
teren przy ulicy Niwka Stara.

POWIERZCHNIA: ok. 3,42 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: zabudowa zagrodowa (obiekty mieszkalne i gospodarcze)
stadnina koni.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.
Miasto Puszczykowo

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .
-usługi sportu, turystyki i rekreacji).

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:
dojazd od ul. Nadwarciańskiej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:
ulica Niwka Stara
linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 8

POŁOŻENIE:

NIWKA
teren pomiędzy torami PKP a ul. Dąbrowskiego.

POWIERZCHNIA: - ok. 3,0 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: nieużytki
wzdłuż torów teren zalesiony.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi
- teren aktywności gospodarczej nieuciążliwej z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni - min. 40% pow. działki, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Kraszewskiego - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Kraszewskiego
ul. Dąbrowskiego

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 9

POŁOŻENIE:

NIWKA
teren pomiędzy ul. 3-go Maja a torami PKP.

POWIERZCHNIA: - ok.3,2 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: nieużytki
tymczasowy magazyn materiałów budowlanych.

WŁASNOŚĆ TERENU: Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi
- teren aktywności gospodarczej nieuciążliwej
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ul. Dworcowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Dworcowa
początek ul. Mazurskiej

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

przy ul. Dworcowej

fragm. kanalizacji deszczowej

TEREN 10

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO - NIWKA
teren pomiędzy torami PKP a ulicami: Śląską, 3-go Maja.

POWIERZCHNIA: - ok. 1,25 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi
- teren aktywności gospodarczej nieuciążliwej
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- tereny zieleni.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. 3-go Maja - j. asfaltowa (w części).

UZBROJENIE TERENU:

ul. 3-go Maja	linia energetyczna
Kosynierów Miłosławskich	gazociąg
Śląska	wodociąg.

TEREN 11

POŁOŻENIE:

NIWKA
teren pomiędzy ul. Nadwarciańską a rzeką Wartą.

POWIERZCHNIA: - ok. 13,0 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo nieużytki (wyróbiska)
częściowo teren zadrzewiony
przy ul. Nadwarciańskiej pas ochronny od
wodociągu
2 x o 1400.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- usługi handlu, administracji, turystyki, rekreacji
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

UWAGA! - teren o trudnych warunkach gruntowo-wodnych (częściowo zalewowy) - lokalizacja inwestycji winna być poprzedzona wnikliwymi badaniami ich stanu. Zabudowa kubaturowa trwała możliwa jest tylko w pasie o szer. max. 70 m wzdłuż ul. Nadwarciańskiej - w części południowej (200 m wzdłuż ulicy od ostatniej zabudowy istniejącej).

Z uwagi na eksponowane położenie terenu - panorama widokowa na rzekę - od strony ulicy Nadwarciańskiej należy pozostawić teren możliwie otwarty. Teren winien być zagospodarowany z dużym udziałem zieleni parkowo - krajobrazowej stanowiącej 60 -70% jego powierzchni.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Nadwarciańskiej.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Nadwarciańska

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 12

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO - NIWKA

teren pomiędzy ul. Wspólną a lasem od strony południowej.

POWIERZCHNIA: - ok. 1,0 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA

I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
z usługami towarzyszącymi.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział, oraz pas niezainwestowany w celu ochrony przeciwpożarowej od strony lasu.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ul. Dworcowej - j. asfaltowa
ulicą Moniuszki - częściowo asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Dworcowa
Moniuszki

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 13

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren pomiędzy lasem a ul. Mazurską.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,65 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: grunty rolne
łąki
przy ul. Dworcowej - zbiornik kanalizacji
deszczowej

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna
Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
towarzyszącymi

UWAGA! - teren o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, lokalizacja inwestycji
winna być poprzedzona wnikliwymi badaniami ich stanu.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ul. Dworcowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Dworcowa
początek ul. Mazurskiej

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

przy ul. Dworcowej

fragm. kanalizacji deszczowej

TEREN 14

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren pomiędzy ul. Mazurską i Pomorską.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,45 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: teren zadrzewiony, nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi turystyki, rekreacji i gastronomii.
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym.

Należy zachować istniejące zadrzewienia oraz w zagospodarowaniu działek uwzględnić duży udział zieleni.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ul. Dworcowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Pomorska

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 15

POŁOŻENIE: **PUSZCZYKOWO**
rejon pomiędzy ul. Mazurską, Gajową a lasem.

POWIERZCHNIA: - ok. 0,55 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: łąki
uprawy ogrodnicze
przy ul. Gajowej zbiorniki kanalizacji deszczowej.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

UWAGA! - teren o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, lokalizacja inwestycji
winna być poprzedzona i poparta wnikliwymi badaniami ich stanu.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od strony ul. Dworcowej - j. asfaltowa
ulicą Mazurską.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Gajowa
i część ul. Mazurskiej

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 16

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO

teren położony pomiędzy ulicami:
Libelta, Kasprowicza, Gwarną.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,1ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: usługi oświaty - Szkoła Podstawowa nr 2
częściowo nieużytki
fragm. pawilony handlowe.

WŁASNOŚĆ TERENU: Miasto Puszczykowo
teren prywatny.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi oświaty
- usługi sportu i rekreacji, handlu
- usługi inne.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Kasprowicza, Libelta - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Kasprowicza
ul. Libelta
ul. Gwarną

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

ul. Kasprowicza

częściowo kanalizacja
deszczowa.

TEREN 17

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren pomiędzy ulicami: Kasprowicza i Kosińskiego.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,5 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: w niewielkiej części przy ul. Kasprowicza zabudowa mieszkaniowa
w większości teren nieużytków, pozostałość po dawnym stawie, na dzień dzisiejszy zbiornik wód opadowych.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
-usługi.

W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział, oraz miejsca parkingowe.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ul. Kasprowicza - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Kasprowicza
ul. Kosińskiego

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg

w ulicy Kasprowicza

częściowa kanalizacja
deszczowa.

TEREN 18

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren przy ul. Przyszkolnej.

POWIERZCHNIA: - ok. 1,35 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: teren przedszkola
harcówka.

WŁASNOŚĆ TERENU: - Miasto Puszczykowo

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
towarzyszącymi.
-usługi (w tym przedszkole)

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:
od ulicy Piaskowej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Piaskowa
ulica Przyszkolna

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 19

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren przy ul. Magazynowej.

POWIERZCHNIA: - ok. 0,9 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: zabudowa magazynowa i biurowa
zabudowa mieszkaniowa.

WŁASNOŚĆ TERENU: - prywatna

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
-usługi

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:
od ulicy Magazynowej.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Magazynowa

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 20

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren położony pomiędzy ulicami:
Poznańską i Wysoką.

POWIERZCHNIA: - ok. 6,2 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo zabudowa mieszkaniowa
usługi handlu
częściowo nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU:

prywatna
Skarb Państwa (część w użytkowaniu wieczystym)
Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi (w tym stacja benzynowa)
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Teren o trudnych warunkach gruntowo - wodnych (w części okresowo podmokły), konieczne jest wykonanie badań geotechnicznych poprzedzających inwestycje. Konieczne jest zachowanie istniejących zadrzewień i parkingu przed cmentarzem.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

dojazd od ulicy Wysokiej i Poznańskiej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Wysoka
Poznańska

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 21

POŁOŻENIE: **PUSZCZYKOWO**
rejon ulic: Wysokiej
Lipowej
Poznańskiej.

POWIERZCHNIA: - ok. 5,5 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: grunty rolne
łąki
częściowo nieużytki.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna
Skarb Państwa
Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

usługi,
w tym turystyki (gastronomia, hotel)
Miejsce Obsługi Podróżnych (stacja benzynowa),
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

UWAGA! - teren o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, lokalizacja inwestycji
winna być poprzedzona wnikliwymi badaniami ich stanu.

Teren nie nadający się do zabudowy winien być zagospodarowany zielenią parkowo
- krajobrazową.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:
ul. Wysoka - droga krajowa Mosina - Poznań - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:
ulice: Poznańska
Lipowa
linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 22

POŁOŻENIE: **PUSZCZYKOWO STARE**
teren przyległy do ulicy Bukowej.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,7 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: grunty rolne.

WŁASNOŚĆ TERENU: Skarb Państwa.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi
- zabudowa pensjonatowa / hotelowa.

Z uwagi na ekspozycję terenu (urozmaicona rzeźba, daleki widoki panoramy) preferowane jest sporządzenie całościowego opracowania - planu miejscowego.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

teren przyległy do ul. Bukowej
w rejonie ulicy Sobieskiego - jezdnia asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Sobieskiego	
ul. Dębowa	linia energetyczna
ul. Krzywa	gazociąg
ul. Krańcowa	wodociąg
ul. Przecznicza	

TEREN 23

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO STARE
w rejonie ulic: Jałowcowej / Sobieskiego / Dębowej.

POWIERZCHNIA: - ok. 5,2 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: sad,
grunt rolny.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi
- zabudowa pensjonatowa / hotelowa.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

teren przyległy do ul. Jałowcowej
w rejonie ulicy Sobieskiego - jezdnia asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

- ul. Jałowcowa - linia energetyczna
gazociąg.
- ul. Sobieskiego - linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 24

POŁOŻENIE: **PUSZCZYKOWO STARE**
w rejonie ulic: Sobieskiego
przedłużenie ul. Stromej,
Czarneckiego, Glinianej.

POWIERZCHNIA: - ok. 26,68 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo grunt rolny
częściowo teren stadniny koni.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna
Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
uzupełniającymi
- zabudowa pensjonatowa
- usługi sportu i turystyki.

Z uwagi na ekspozycję terenu (urozmaicona rzeźba, daleki widoki panoramy)
preferowane jest sporządzenie całościowego opracowania - planu miejscowego.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

teren położony w rejonie ulic:
Sobieskiego - jezdnia asfaltowa
przedłużenie Stromej
Czarneckiego-j. asfaltowa
Glinianej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Sobieskiego
Stroma
Gliniana
Czarneckiego

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg

TEREN 25

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO STARE
w rejonie ulic: Sobieskiego / Klasztornej.

POWIERZCHNIA: - ok. 2,0 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: grunty rolne.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
uzupełniającymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

ul. Sobieskiego - jezdnia asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Sobieskiego
Klasztorna

linia energetyczna
wodociąg
gazociąg.

TEREN 26

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO STARE
teren przy ulicy Sobieskiego

POWIERZCHNIA: - ok. 1,25 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: sady

WŁASNOŚĆ TERENU:

Miasto Puszczykowo.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- usługi handlu
- usługi turystyki
- usługi inne
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

ul. Sobieskiego - jezdnia asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ul. Sobieskiego

wodociąg
gazociąg.
linia energetyczna

TEREN 27

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO STARE
w rejonie ulic: Wrzosowej
Czarnieckiego
Jarosławskiej.

POWIERZCHNIA: - ok. 23,58 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo grunty rolne
częściowo nieużytki

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
towarzyszącymi
-usługi turystyki i inne.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

ul. Czarnieckiego - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Wrzosowa
Czarnieckiego
Jarosławska

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 28

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO STARE
w rejonie ulicy Jarosławskiej i lasu.

POWIERZCHNIA: - ok. 25,7 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: częściowo grunty rolne
częściowo zabudowa mieszkaniowa
niewielki obszar zalesiony
wzrostki po żwirowni.

WŁASNOŚĆ TERENU: prywatna
Skarb Państwa (?).

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi
- usługi turystyki, rekreacji.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

teren częściowo przyległy do ul. Jarosławskiej - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulice: Jarosławska
Chabrowa
Makowa

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.

TEREN 29

POŁOŻENIE:

PUSZCZYKOWO
teren przyległy do ul. Jarosławskiej.

POWIERZCHNIA: - ok. 1,3 ha

ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE: zaplecze Przedsiębiorstwa Gospodarki
Komunalnej:
stacja benzynowa,
rozlewnia gazu.

WŁASNOŚĆ TERENU: - Miasto Puszczykowo
- prywatna.

**PROPONOWANA FUNKCJA WIODĄCA
I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
towarzyszącymi.
-usługi

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA:

ulica Jarosławska - j. asfaltowa.

UZBROJENIE TERENU:

ulica Jarosławska

linia energetyczna
gazociąg
wodociąg.