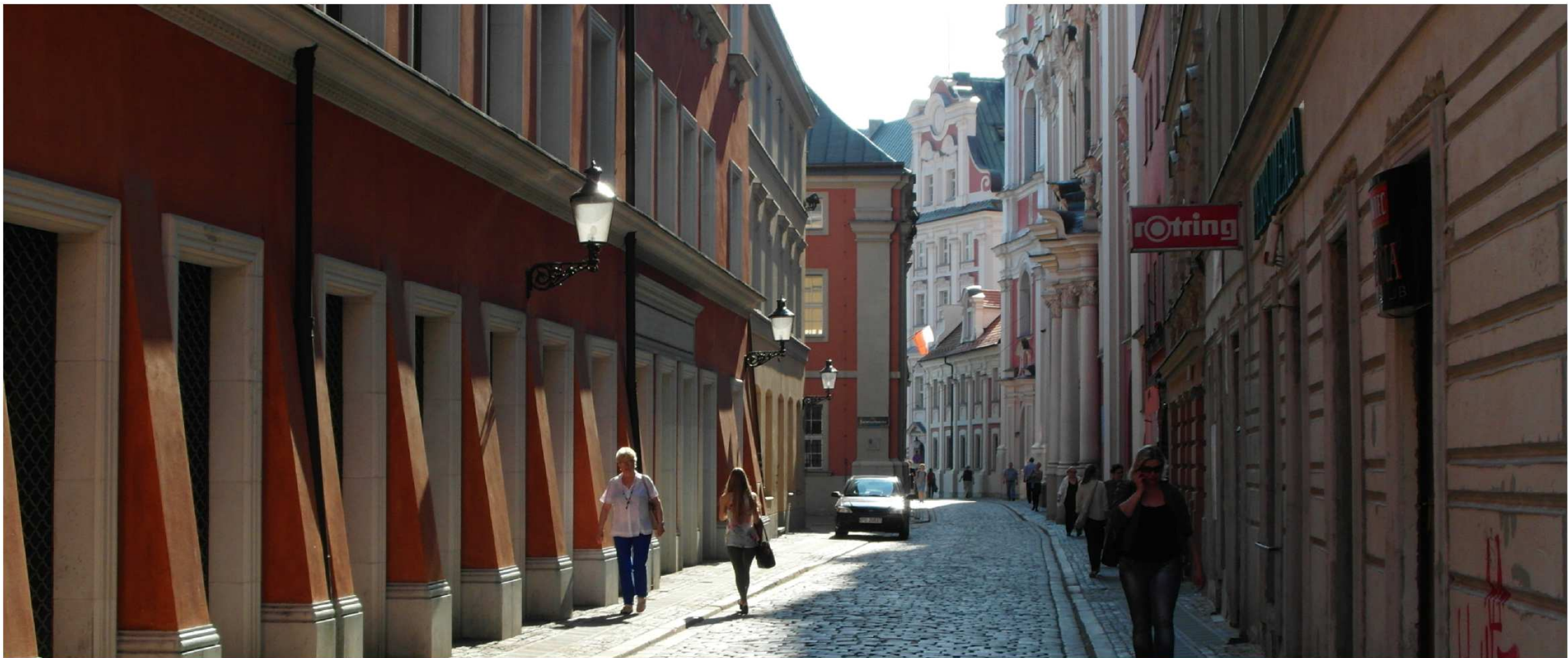


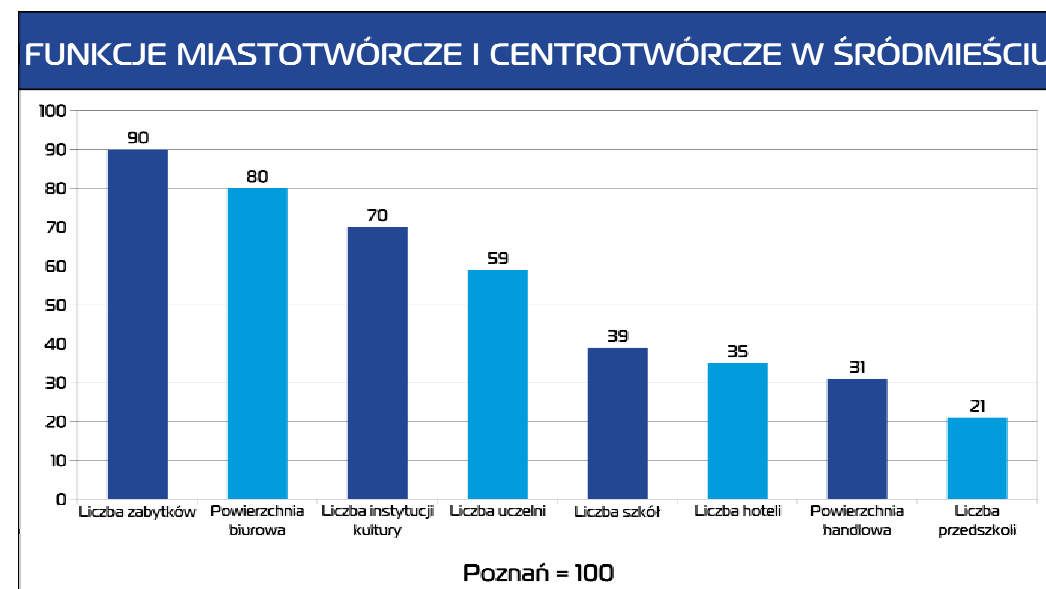


IV. CHARAKTERYSTYKA NIEKTÓRYCH UWARUNKOWAŃ I CZYNNIKÓW ROZWOJOWYCH

IV. CHARAKTERYSTYKA NIEKTÓRYCH UWARUNKOWAŃ I CZYNNIKÓW ROZWOJOWYCH ŚRÓDMIEŚCIA POZNANIA

1. Funkcje przestrzenne Śródmieścia

Większość terenów w mieście jest wykorzystywana pod usługi, głównie podstawowe i miastotwórcze, współistniejące z mieszkalnictwem. W Śródmieściu ważne miejsce zajmują usługi centrotwórcze o znaczeniu regionalnym i krajowym z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu, turystyki oraz specjalistyczne usługi targowe (Międzynarodowe Targi Poznańskie zajmują ponad 1,9 ha, czyli 1,15% powierzchni śródmieścia). Największa koncentracja funkcji metropolitalnych i centrotwórczych występuje w centrum. Wokół centrum występuje wzajemne przenikanie funkcji ogólnomiejskich i mieszkaniowych, głównie w zabudowie o charakterze śródmiejskim i kwartałowym, w historycznie ukształtowanych strukturach funkcjonalno-przestrzennych byłych dzielnic.

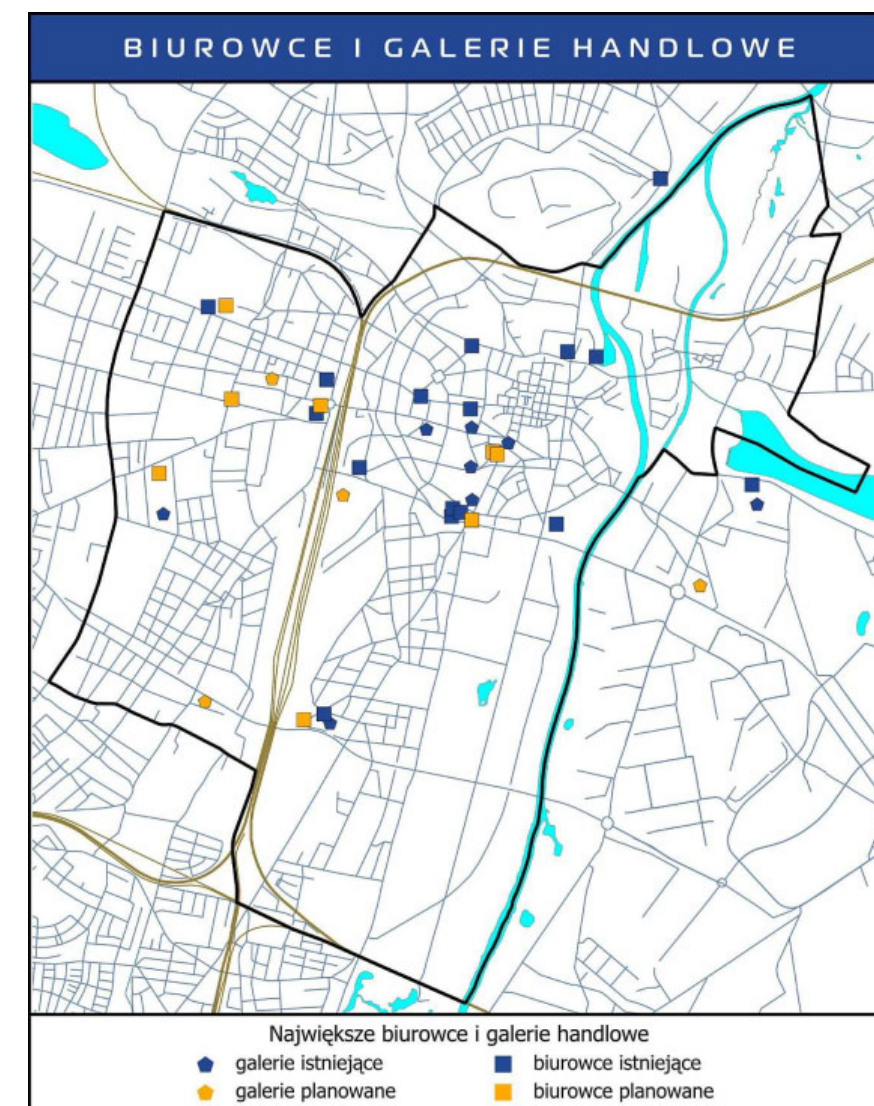


Ryc. 12. Funkcje miastotwórcze i centrotwórcze w Śródmieściu (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta)

W Śródmieściu znajduje się ponad 220 tys. m kw. nowoczesnych powierzchni biurowych, czyli 80% zasobu takich powierzchni w mieście, zlokalizowanych w nowoczesnych kompleksach i budynkach biurowych, takich jak m.in.: Andersia Business Centre, Andersia Tower, Poznań Financial Center, Omega Office Center, Globis Office Center, Delta Office Center, Szyperska Office

Center, Green Point Center, Nowe Garbary Office Center, Cytadela Office Center, Malta House.

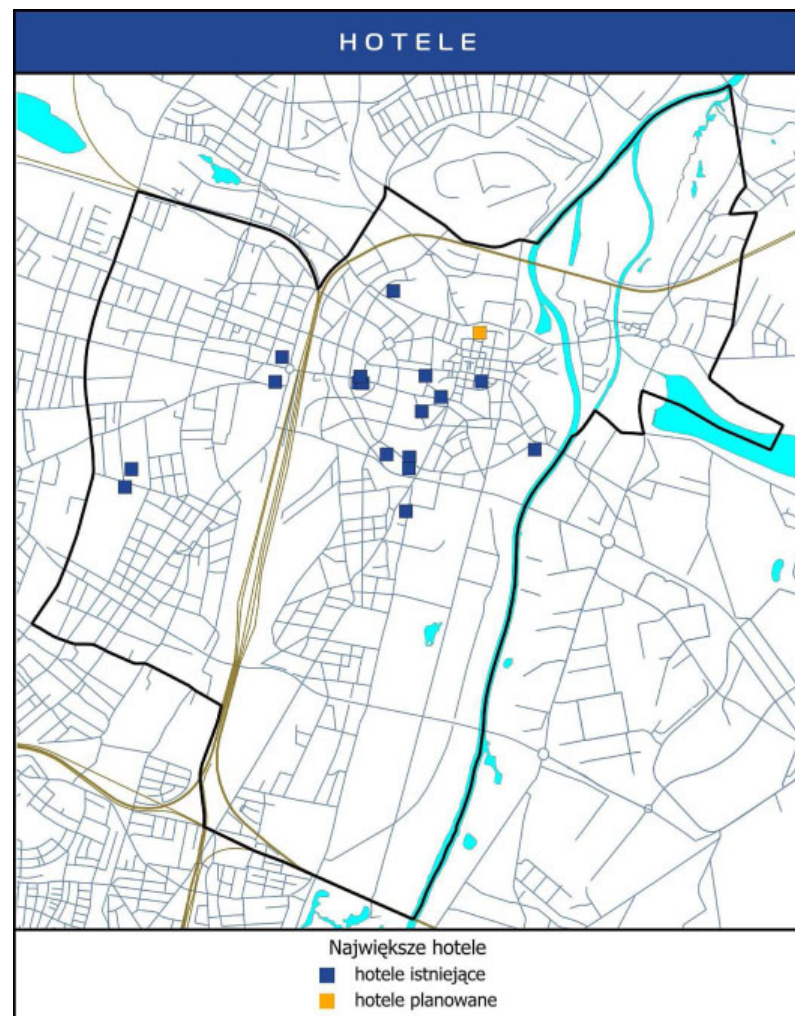
Także 40% nowoczesnej powierzchni handlowej, czyli 300 tys. m², zlokalizowana jest w Śródmieściu, w tym m.in.: Centrum Biznesu i Sztuki Stary Browar, Centrum Handlowe Green Point, Galeria Handlowa City Park, Centrum Handlowe Kupiec Poznański, Galeria Malta, Galeria MM, Poznań City Center. Jednocześnie trzeba nadmienić, że lokalizacja dużej części, szczególnie wielkopowierzchniowej, powierzchni handlowej znajduje się na obrzeżach miasta (zgodnie z obecnie występującym trendem lokalizacji takich obiektów na obrzeżach wielkich miast).



Ryc. 13. Lokalizacja wybranych największych biurowców i galerii handlowych w Śródmieściu (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta)

IV. Charakterystyka niektórych uwarunkowań i czynników rozwojowych Śródmieścia Poznania

W Śródmieściu znajduje się 27 hoteli różnych kategorii, w tym trzy 5-gwiazdkowe. Prócz tego 21 szkół wyższych, 130 szkół różnych typów i przedszkoli, 50 instytucji kultury: muzeów, teatrów, sal koncertowych i kin, udostępniających (łącznie) dwie trzecie wszystkich miejsc, które oferuje Poznań.



Ryc. 14. Lokalizacja wybranych największych hoteli w Śródmieściu (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta)

Dużym, dotąd niewykorzystanym, atutem Śródmieścia jest obecność rzeki Warty i rzeki Cybiny z terenami nadbrzeżnymi o atrakcyjnym potencjale funkcji rekreacyjnych i turystycznych. „Strefa rzeki ma wszystkie potrzebne elementy, aby podkreślać i dalej rozwijać ambicje Poznania, jako konkurencyjnego metropolitalnego miasta know-how z bogatą ofertą turystyczno-kulturalną. Wiele inwestycji funkcjonalnych mogłoby stać się cennym przedłużeniem kluczowej infrastruktury miejskiej wzdłuż strefy rzeki” (Strategia Rozwoju Rzeki Warty w Poznaniu 2012 – 2030).

2. Dziedzictwo kulturowe w Śródmieściu – ochrona i ekspozycja



Ryc. 15. Poznań u progu lokacji (ok. poł. XIII w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 1*)

Miasto powstało na terenie pod względem topograficznym bardzo dogodnym do dalszego rozwoju. W rejonie tym wody rzeki Warty łączyły się z wodami rzek: Cybiny, Piaśnicy, Bogdanki i Wierzbaka. W ten sposób uformowały się wysepki: Ostrów Tumski, Chwaliszewo, Grobla, Garbary i Piaski.

Pierwszy na Ostrowie powstał gród książęcy wraz z kaplicą grodową Najświętszej Panny Marii. Katedra i budynki pomocnicze związane z funkcjonowaniem biskupstwa powstały w okresie wczesnoromańskim (mapa 1).

Charakterystyczną cechą zagospodarowania Ostrowa Tumskiego jest rozproszony sposób zabudowy oraz jej niewielkie gabaryty. Nad zabudowaniami Ostrowa zdecydowanie góruje

budynek Katedry.

Z kolei wsie podgrodzia powstawały zarówno na prawym, jak i lewym brzegu Warty. Do najważniejszych należały osady: św. Gotarda, św. Marcina, św. Wojciecha oraz Śródka. Fakt pojawienia się w okresie przedlokacyjnym trzech kościołów: św. Gotarda, św. Marcina, św. Wojciecha zlokalizowanych na lewym brzegu rzeki świadczy o bogatym osadnictwie. W rejonie obecnej ulicy Dominikańskiej mieściła się osada św. Gotarda.



Ryc. 16. Wzgórze św. Wojciecha (1787) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)



Ryc. 17. Ostrów Tumski – Śródka (1734) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

Na północ od nowego miasta na wzniesieniu zlokalizowana była kolejna osada – św. Wojciecha. Składała się ona z kościoła wybudowanego na wzgórzu oraz zabudowy dwóch równoległych siedlisk wzdłuż połączenia pieszego między wsią św. Gotarda a Winiami (mapa 2).

Tuż za murami miasta, na wzniesieniu przy drodze prowadzącej na Śląsk usytuowana była osada św. Marcina.

Osadnictwo na prawym brzegu Warty to głównie założona Śródka, osada służebna Ostrowa Tumskiego, która w XIII w. uzyskała charakter miejski. Osadnictwo to związane było z targowiskiem funkcjonującym w sąsiedztwie kościoła św. Małgorzaty oraz rozwijającym się rzemiosłem (mapa 3).

Zabudowa Śródki z czasem wypełniła tereny między Wartą, a ujściem rzeki Cybiny. Jako jedno z przedmieść gwarantujące przeprawę mostową na Ostrów stanowiła ona istotny punkt dla podróżnych zmierzających do grodu. Z czasem Śródka została zabudowana kamienicami, a w północnej części na wzgórzu powstał klasztor Reformatów.

Lokacja Poznania w 1253 roku na lewym brzegu rzeki Warty oznaczała dla miasta początek nowego okresu rozwojowego. Ukształtowany model osadnictwa narzucał miastu wizerunek urbanistyczno-architektoniczny, określoną formę gospodarczą, a także status społeczny jego mieszkańców. Na ów wizerunek składały się przede wszystkim: sieć ulic z rynkiem, przygotowany podział geodezyjny działek oraz system murów obronnych (mapa 4).



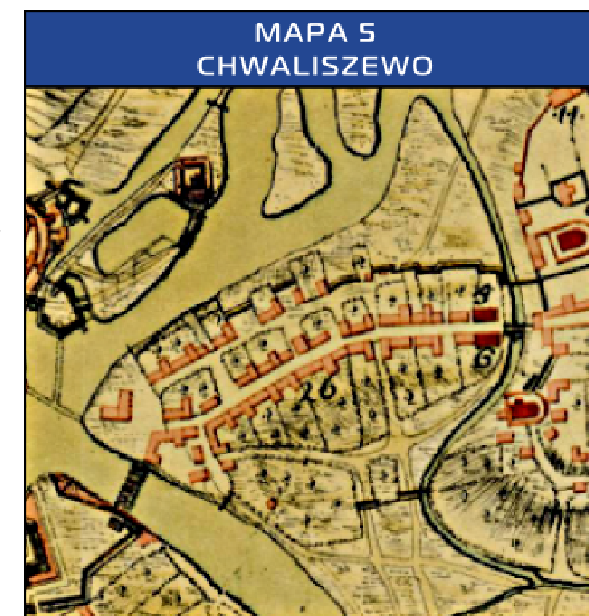
Ryc. 18. Miasto lokowane (źródło: *Dzieje Poznania tom 1*)

Od 1253 roku, przez kolejne 500 lat, zabudowa miasta nie przekroczyła linii murów, a mieszkańcy do końca XVIII wieku żyli w ciasnym, średniowiecznym mieście. W związku z tym szybciej rozwijały się tereny leżące w bezpośrednim sąsiedztwie murów, tj.: Chwaliszewo, Garbary, Św. Marcin, Piaski czy Półwieś.

W XV wieku pomiędzy Ostrowem Tumskim a lokowanym miastem rozwinęło się osiedle miejskie zwane Chwaliszewo, przekształcone w późniejszych wiekach w miasto kapitulne. W ramach uzyskanych praw na terenie Chwaliszewa istniała możliwość prowadzenia handlu. Skutkowało to bardzo szybkim rozwojem osadnictwa i w efekcie doprowadziło do wzmożonej konkurencji handlowej między Poznaniem a Chwaliszewem. Wzrastająca potęga handlowa Chwaliszewa spowodowała w XV wieku reakcję władz miasta skutkującą założeniem podległej miastu osady, zwanej Nowa Grobla (mapa 5).

Równolegle z rozwojem przedmieść wschodnich następował rozkwit osad zachodnich i południowych, między innymi: Piaski, Półwieś, Rybaki, Św. Marcin, Garbary. Układ urbanistyczny osad Św. Marcin i Półwieś osadzony był osiowo wzdłuż drogi i przylegającej do niej zabudowy. Po likwidacji średniowiecznych murów, na skrzyżowaniu dawnych szlaków handlowych wytyczono obecny plac Wiosny Ludów (d. Świętokrzyski, po II wojnie plac Hoovera).

W XVIII wieku z inicjatywy jezuitów przesunięto mur obronny od strony południowej, zwiększając powierzchnię miasta. W odbudowujących się miastach, w tym Poznaniu, większą uwagę zaczęto poświęcać rozwojowi założeń osiowych. I tak



Ryc. 19. Chwaliszewo, (1734) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)



Ryc. 20. Projekty zmian w mieście (1734) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

IV. Charakterystyka niektórych uwarunkowań i czynników rozwojowych Śródmieścia Poznania

fasada kościoła Jezuitów zamknęła oś ulicy Świętosławskiej, elewacja kościoła Karmelitów wypiętrzyła się nad wzgórzem św. Wojciecha, a fasadą kościoła Bernardynów zamknięto nową ulicą Długą (mapa 6).

Zdecydowane zmiany w podejściu do rozwoju miast polskich przyniósł wiek XVIII. Rozpoczęły wtedy działalność Komisje Dobrego Porządku, których celem było zreformowanie i podniesienie poziomu cywilizacyjnego miast: gospodarczego i przestrzennego. W ramach działalności Poznańskiej Komisji sporządzona została mapa „aglomeracji poznańskiej”.

Prace Komisji Poznańskiej skupiły się na: przeprowadzeniu inwentaryzacji budynków, rozpoznaniu zagrożeń pożarowych, likwidacji pustych parcel, remoncie niektórych gmachów (w tym Ratusza), budowie Odwachu, Bramy Wronieckiej, Pałacu Działyńskich. W tym czasie przy Grobli został wybudowany zbór ewangelicki – obecnie kościół p.w. Wszystkich Świętych. Zadaniem komisji było również uporządkowanie zabudowanych przedmieść i uzależnienie ich od miasta. Zmiany te jednak wprowadzano przy dużym oporze właścicieli przedmieść.

Problem ten został rozwiązany dopiero przez władze pruskie po II Rozbiorze Polski. W 1793 roku zapadła decyzja o likwidacji murów średniowiecznych, która wpłynęła na rozwój urbanistyczny miasta. Przyniosła ona dwojakiego rodzaju skutki. Najpierw rozwój terytorialny, a po 1815 roku gwałtowne jego zahamowanie (mapa 7).

Wobec długotrwałego okresu „zamknięcia miasta w murach” i niezwykle szybkiego rozwoju przedmieść decyzja o wyburzeniu murów spowodowała, że zarówno zabudowa Starego Miasta, jak i zabudowa zewnętrzna, dobudowały się do istniejących fragmentów murów, wykorzystując je jako fundamenty lub podpiwniczenia. Stąd już w XIX wieku nie było możliwości wykorzystania tego pasa jako pasa zieleni wzorem np. Krakowa. W 1797 roku władze pruskie przyłączyły do lewobrzeżnego miasta osady: Św. Marcin, Św. Wojciech, Wenetowo i Wymykowo (obecnie rejon między ul. Ratajczaka a Mostem Dworcowym), a w 1800 roku prawobrzeżne miasteczka:



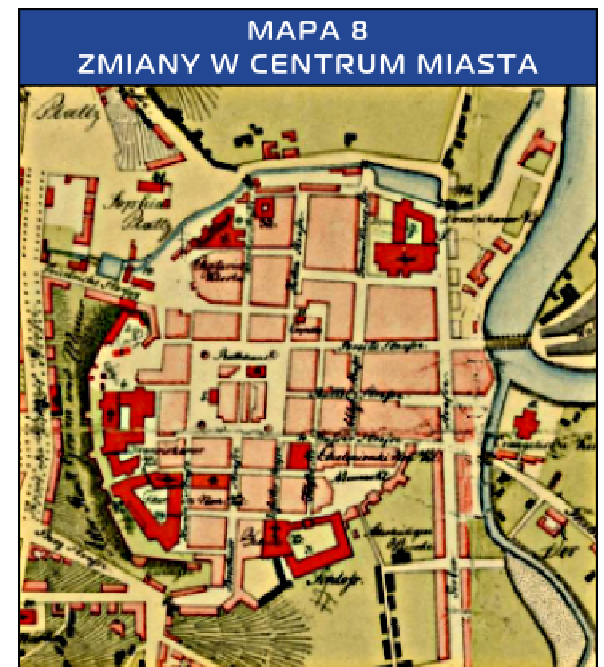
Ryc. 21. Projekty zmian w mieście (1803) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

Chwaliszewo, Ostrówek, Śródkę i Zawady. Powstały ekskluzywne dzielnice Grobla i Nowe Ogrody, gdzie wolno stojące domy o charakterze dworów i willi sytuowano na dużych działkach w otoczeniu ozdobnej zieleni. W tym czasie narodziła się idea stworzenia nowego centrum miasta na zachód od murów miejskich (mapa 8).

Od strony wschodniej najważniejszym punktem miasta była Brama Wielka. Przez nią odbywał się najważniejszy ruch handlowy pomiędzy książęcym Miastem a biskupim Ostrowem. Trakt prowadził z Bramy przez szyję bramną i przeprawę mostową na teren rozbudowanej osady Chwaliszewo i dalej na Ostrów Tumski i Śródkę. Struktura przestrzenna Chwaliszewa w całości była podporządkowana temu kierunkowi. Dopiero w późniejszych latach rozwinęła się zabudowa przy ulicach Wenecjańskiej i Czartoria. W związku z rozwijającą się żeglugą na rzece Warcie również tereny nadbrzeżne Chwaliszewa zaczęły przekształcać się z małych lokalnych przystani w większe punkty portowe.

Z czasem główny port przeniesiono w okolice ulic Szyperskiej i Piaskowej. Rozwój przestrzenny sąsiednich terenów (np. Grobli) oraz likwidacja murów miejskich spowodowały konieczność nowego ukształtowania placu na przyczółku chwaliszewskim. Dodatkowo osuszenie odnogi Warty przepływającej ulicą Mostową stało się impulsem do wytworzenia wysokiej jakości miejskiej struktury przestrzennej. Ukształtowanie ostrego zakola Warty niosło jednak za sobą zagrożenie powodzią, czego miasto wielokrotnie doświadczyło (mapy 9 i 10).

Częste pożary spowodowały zmianę podejścia do rozwoju miasta. Wtedy władze pruskie podjęły decyzję o nowym ukształtowaniu zabudowy w północno-wschodniej części miasta lokacyjnego. Skorygowano i wyprostowano przebieg ulicy Garbary, ukształtowano i przeprowadzono regulację placu Bernardyńskiego.



Ryc. 22. Zmiany w centrum miasta (1734) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)



Ryc. 23. Nabrzeże Warty (1841) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

Największym osiągnięciem tego czasu było wytyczenie Alei Marcinkowskiego wraz z placem Wolności i ulicą Podgórną oraz układem placu Nowego Rynku (ob. Cyryla Ratajskiego). Aleje zostały zaprojektowane w formie trzyczęściowego pasa zapewniającego ruch pieszego między szpalerami drzew oraz ruch kołowy. Zakończono je od strony południowej szczelinowym widokiem na wieżę kościoła św. Marcina, a od strony północnej widokiem na zlokalizowany w późniejszym okresie budynek Komendantury. Plac Wolności i plac Cyryla Ratajskiego otoczono kamienicami, wybudowano Teatr (obecnie budynek Arkadii). Działania wojenne okresu napoleońskiego wstrzymały prace projektowo-regulacyjne, jednak kierunek zmian nadany miastu na przełomie XVIII i XIX wieku wpłynął na jego rozwój w następnych dziesięcioleciach.

Powrót władz pruskich do Poznania spowodował kolejne zmiany przestrzenne miasta. Wytyczona została ulica Nowa – Paderewskiego, która połączyła Stary Rynek z obecnym placem Wolności. Sytuacja strategiczna miasta również uległa diametralnej zmianie. Poznań okazał się najbardziej wysuniętym na wschód rejonem Prus. Od granicy z Cesarstwem Rosyjskim dzieliło go około 50 kilometrów.

W rezultacie wizyty gen. Karla von Grollmana około roku 1828 zapadła decyzja o utworzeniu z Poznania twierdzy. W ciągu kilkudziesięciu lat (prace ukończone zostały w latach siedemdziesiątych) miasto wtłoczone zostało ponownie w nowy, zamknięty pierścień



Ryc. 24. Warta w Poznaniu (1820) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

systemu obronnego.

Umocnienia prowadziły ulicami: Kościuszki, Krakowską i Kazimierza Wielkiego, obejmowały Piotrowo, Berdychowo, dochodziły w pobliże dzisiejszego mostu św. Rocha, zahaczały o północną część Śródki.

Od północy nad Poznaniem górowała potężna Cytadela zlokalizowana na wzgórzu Winiary. Wewnętrzny pierścień fortów obejmował 12 fortów i bastionów oraz 13 bram fortecznych, dwie śluzy w sąsiedztwie Cytadeli oraz drobne budynki pomocnicze. Prace budowlane związane z realizacją idei miasta-twierdzy wiązały się również z ogromnymi pracami wodno-ziemnymi. Realizowana w Poznaniu koncepcja twierdzy spowodowała w zasadzie pierwszą regulację koryta rzeki Warty. Wody Warty zostały wtłoczone w jeden korytarz przepływający przez miasto. Z kolei w obrębie miasta, niezależnie od budynków wojskowych zlokalizowanych na Cytadeli, wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zamknięte zespoły koszarowe. Formowanie twierdzy zdeterminowało ukształtowanie znacznej części obecnego śródmieścia (mapa 11).



Ryc. 25. Projekty utworzenia twierdzy (1883) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

W 1871 roku Królewska Rejencja w Poznaniu na wniosek Dyrekcji Budowy Twierdzy, sporządziła plan ogólny zabudowy Poznania. Zgodnie z tym planem główne ulice wychodzące z bram twierdzy musiały przebiegać w linii prostej (miało to ułatwiać możliwości ostrzału). Ponadto po zewnętrznej stronie murów wyznaczone zostały rejony forteczne, dla których opracowano specjalne zasady lokalizacji zabudowy. Ograniczenia dla poszczególnych rejonów wiązały się np. z całkowitym zakazem budowy lub z możliwością budowania tylko w konstrukcji zabudowy fachwerkowej. Ograniczenia te znoszono sukcesywnie dopiero od II połowy XIX wieku.

Zabiegi militarne Prus stały się źródłem nienormalnej sytuacji miasta.

Wbrew istniejącym w owych latach w urbanistyce europejskiej tendencjom, jedno ze znaczniejszych miast w tej części Europy, tak jak 600 lat wcześniej, ponownie otoczone zostało murami. Poza granicami miasta znalazły się tak silnie związane z organizmem miejskim przedmieścia, jak Wilda, Łazarz i Jeżyce.

JEŻYCE

Wieś Jeżyce pod względem przestrzennym charakteryzowała się regularnym założeniem w kształcie owalnicy z placem z dwoma stawami na rzece Bogdance i młynem między nimi. Historyczny układ przestrzenny zachował się w obecnym kształcie ulicy Kościelnej (mapa 12).



Ryc. 26. Jeżyce (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania* tom 2)

Aż do XVIII wieku wieś rozwijała się, opierając się na uprawie roli przez jej mieszkańców. Dopiero problemy osadnicze (będące skutkiem długotrwałych działań wojennych) spowodowały problemy rozwojowe Jeżyc.

Jednakże ze względu na bardzo dogodne położenie i atrakcyjne warunki pańszczyźniane na teren wsi zaczęli przybywać osadnicy z okolic Bambergu. Miało to wpływ na sposób zabudowy wsi i architekturę budynków. Do dzisiaj na terenie Jeżyc zachowały się pojedyncze gospodarstwa bamberskie.

Na uwagę i zachowanie zasługuje również układ ulic Jeżyckiej i Poznańskiej, będący jednym z najstarszych traktów prowadzących z Jeżyc do Poznania.

Ponieważ władze wojskowe twierdzy nie zgadzały się na doprowadzenie do Centrum Poznania linii kolejowej, jej pierwszą lokalizację wskazano na terenie tzw. osiedla Gaj. Pierwszy dworzec kolejowy połączono ulicą Zwierzyniecką z Bramą Berlińską. Pod koniec XIX wieku, w momencie uruchomienia właściwego dworca kolejowego w Poznaniu, dworzec przy ulicy Zwierzynieckiej został przekształcony w zajezdnię tramwaju konnego. Zajezdnia obejmowała kwartał

między ulicami Zwierzyniecką, Kraszewskiego, Sienkiewicza i Gajową. Przez kolejne lata nowa zajezdnia Poznańskiej Kolei Elektrycznej rozbudowywała się, pozyskując również dodatkowe tereny. Wzdłuż ogrodzenia od strony ulicy Sienkiewicza wprowadzono ogródki frontowe, co nawiązywało do zespołu mieszkaniowego Jeżyc i wskazywało na wyjątkową dbałość o zharmonizowanie zabudowy zajezdni z otaczającym zespołem.

Lokalizacja nowego dworca oraz przeprowadzenie przez Poznań linii kolejowej w głębokim wykopie, a następnie na wysokim nasypie, spowodowały odcięcie Jeżyc od centrum miasta. Pomimo pojawienia się istotnych komunikacyjnych i przestrzennych barier, Jeżyce nadal rozwijały się bardzo dynamicznie. W części zachodniej lokalizowano fabryki, natomiast część wschodnia z racji usytuowania Ogrodu Zoologicznego miała charakter bardziej wypoczynkowy. Zespół jego budynków powstawał, opierając się na wzorach budowlanych i doświadczeniach hodowlanych berlińskiego ogrodu zoologicznego. Otoczony drzewami park zoologiczny stał się miejscem często odwiedzanym przez mieszkańców.

Jednym z najważniejszych momentów historycznych Jeżyc stał się rok 1889, w którym złagodzone przepisy określające zasady lokalizacji zabudowy w rejonach fortecznych Twierdzy Poznań.

W związku ze wzrostem liczby ludności i dość znacznego oddalenia mieszkańców od swojej parafii (św. Wojciecha) pod koniec XIX wieku rozpoczęto prace związane z powołaniem nowej parafii oraz lokalizacją kościoła. Pierwszy budynek Zgromadzenia Sióstr Elżbietanek, a potem kościół pw. Najświętszego Serca Jezusa, powstał przy ulicy Kościelnej.

Zabudowa na terenie wsi i w jej sąsiedztwie uległa intensyfikacji. Wytyczono nowe ulice i wypełniono je zabudową, tj.: Mickiewicza, Słowackiego, Prusa, Kraszewskiego, Wawrzyniaka, Staszica i Polną. Ośią założenia stała się ulica Dąbrowskiego, a na jej skrzyżowaniu z ulicą Kraszewskiego (wytyczoną po dawnym przebiegu drogi łączącej wieś Jeżyce z Górczynem) utworzono rynek Jeżycki. Dodatkowo na skutek poszerzenia pasa umocnień i decyzji o lokalizacji zewnętrznego pierścienia fortów w obrębie Jeżyc w kwartale ulic Kraszewskiego, Wawrzyniaka, Polnej i Jackowskiego utworzono koszary.

Na początku XX wieku formalnie do Poznania włączono podpoznańskie wsie,

w tym Jeżycu. Zabudowa na tym terenie była lokalizowana zgodnie z regulaminem budowlanym, i realizowana opierając się na czterech klasach zabudowy. Pierwszą klasą zabudowy objęto teren znajdujący się dotychczas w pierścieniu wewnętrznym fortów. Była to zabudowa pięciokondygnacyjna. Do drugiej klasy zaliczono obszary, w których można było lokalizować okręgi fabryczne oraz strefę mieszkaniową o wysokości zabudowy do 4 kondygnacji. Trzecia klasa to zabudowa trzykondygnacyjna obejmująca budynki i założenia otwarte, półotwarte i zamknięte. Czwarta klasa to zabudowa dwukondygnacyjna o podobnym charakterze, jak zabudowa w klasie trzeciej. Większość terenu Jeżycu objęto drugą klasą zabudowy. Tylko w rejonach ulic Gajowej, Roosevelta, części Sienkiewicza, Dąbrowskiego i Zwierzynieckiej wprowadzono zabudowę klasy trzeciej. Do 1910 roku w przestrzeni miasta pojawiły się jeszcze dwa bardzo ważne elementy, jakimi były wiadukty nad torami kolejowymi – most Teatralny i most Dworcowy. W tym czasie przestrzeń publiczną Jeżycu wzbogacano o nowy plac – plac Asnyka, który ze względu na bogatą zieleń pełnił funkcje wypoczynkowe.

Wytyczone ulice szybko wypełniały się zabudową kamieniczną czynszową (przy Roosevelta) i willową o secesyjnym kostiumie stylowym (zespół willi miejskich przy ulicy Mickiewicza).

Poza zabudową mieszkaniową na obszarze Jeżycu powstały inne obiekty o znaczącej funkcji miejskiej, m.in. drukarnia Concordia, szpital przy ulicy Polnej, Gmach Ubezpieczalni Krajowej (ob. Szpital im. F. Raszei), rozbudowana została szkoła przy ulicy Słowackiego.

I wojna światowa zahamowała rozwój budownictwa i dopiero w okresie międzywojennym ponownie powrócono do działań budowlanych. W tym okresie uzupełniano zabudowę wolne place oraz zrealizowano takie obiekty, jak: Zakład Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych (ob. ZUS), budynek Towarzystwa Czytelni Ludowych (nieistniejące kino Bałtyk), sierociniec przy ulicy Szamarzewskiego, pojedyncze domy mieszkalne przy ulicach Sienkiewicza, Prusa. Na uwagę zasługuje późniejsze osiedle, powstałe po 1930 roku, zlokalizowane przy ulicy Kochanowskiego. Była to realizacja pierwszych postulatów dotyczących budowy osiedli mieszkaniowych. Powstał zatem zespół budynków bez oficyn oraz bez wskazywania mieszkań uprzywilejowanych.

ŁAZARZ

Początkowo tereny dzielnic Wilda, Łazarz nazywano polami „łazareckimi”. Należały one do kościoła i szpitala św. Łazarza zlokalizowanego przy obecnej ulicy Górna Wilda. Dopiero przeprowadzenie linii kolejowej podzieliło Św. Łazarz na Wildę i Łazarz. Główne połączenia miasta lokowanego ze wsią Św. Łazarz odbywało się przez Bramę Wrocławską i prowadziło w kierunku południowo-zachodnim poprzez ulice Magazynową i Spichrzową do obecnych ulic, tj. Granicznej, Calliera i Mottego. Przebieg tych ulic stanowi jeden z najdawniejszych zapisów historii rozwoju i funkcjonowania średniowiecznego miasta.

Po przeprowadzeniu torów kolejowych (1852 r.) wieś miejska, jaką był Św. Łazarz, przekształciła się w odrębną gminę. Na układ przestrzenny powiązań Łazarza z Poznaniem niewątpliwym wpływ miało wykształcenie systemu bastionów twierdzy poligonalnej. W związku z pracami ziemno-fortecznymi i wybudowaniem nowej bramy „Berlińskiej” główny ruch w kierunku południowym przeniesiony został z już nieistniejącej Bramy Wrocławskiej na Bramę Berlińską i ciąg obecnej ulicy Głogowskiej.

Kolejnym bodźcem rozwojowym Łazarza była lokalizacja nowego dworca kolejowego na obrzeżach twierdzy. Wykorzystywał on najnowsze technologie w zakresie obsługi kolejowej, natomiast elewacje budynku utrzymane były w formach historyzujących. Jego monumentalne wykończenie oddawało wojskowy charakter miasta-twierdzy (mapa 13).

Na terenie obecnego Łazarza w sąsiedztwie ulicy Nowoogrodowej (obecnie Matejki) pod koniec XIX wieku istniała Szkółka Drzew i Krzewów Ozdobnych

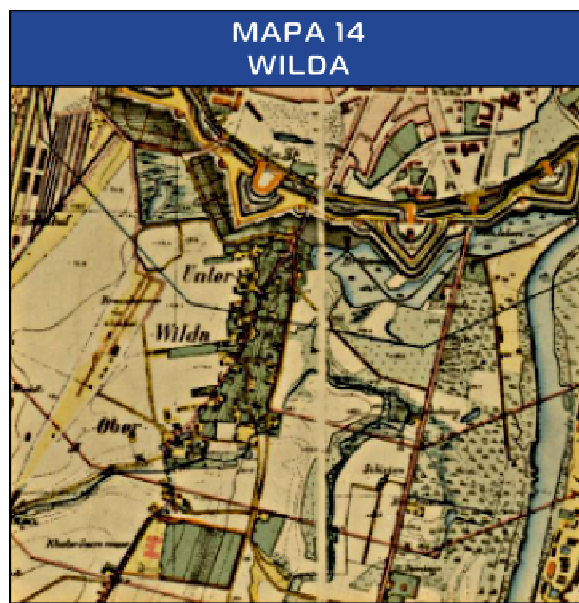


Ryc. 27. Łazarz (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

IV. Charakterystyka niektórych uwarunkowań i czynników rozwojowych Śródmieścia Poznania

należąca do Towarzystwa Upiększania Miasta, która od 1902 roku została nazwana Ogrodem Botanicznym (ob. Park Wilsona). W północnej części założenia Ogrodu Botanicznego zlokalizowano Palmiarnię. Wraz z Ogrodem w czasie Powszechnej Wystawy Krajowej stanowiła ona miejsce wypoczynku zarówno dla mieszkańców, jak i dla osób odwiedzających PeWuKę. Wzrastające znaczenie Ogrodu w skali miasta podniosło rangę nowej dzielnicy i spowodowało zainteresowanie nowymi terenami mieszkaniowymi. Około roku 1902 przy ulicy Nowoogrodowej (ob. Matejki) powstał zespół zabudowy mieszkaniowej, tzn. Johow – Gelande, który był jednym z najnowocześniejszych zespołów mieszkaniowych w Poznaniu. Całość stworzyła cenny, jednorodny i spójny zespół zabudowy, zwracający uwagę poziomem warsztatu urbanistycznego i architektonicznego jego twórców. Budynki zostały osadzone w zieleni. Zaprojektowano ogródki frontowe oraz skwer. Zdecydowanie niższy standard miały domy zlokalizowane wzdłuż torów kolejowych. Były to budynki mieszkalne przeznaczone dla robotników kolejowych. Dzięki realizacji zespołu budynków ulica Kolejowa zyskała spójny i jednorodny charakter, cenny ze względu na identyfikowalne cechy zabudowy.

WILDA



Ryc. 28. Wilda (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

Dzielnica Wilda najprawdopodobniej ukształtowała się w XVI wieku. Doszło wtedy do połączenia części gruntów należących do dwóch wsi. Połączenie to niestety zatarło szereg dotychczasowych powiązań przestrzennych zarówno między obydwoma wsiami, jak i powiązań z sąsiedzkimi strukturami osadniczymi świętego Łazarza, Półwsi czy Nowych Ogrodów.

Niewątpliwy wpływ na rozwój przestrzenny Wildy miała sieć dróg wylotowych z Poznania oraz rozmieszczenie na górnej terasie zalewowej Warty. W dzielnicy wyodrębniono dwie strefy zagospodarowania. W obrębie pierwszej – północnej zlokalizowano zabudowę mieszkaniową, w obrębie drugiej – południowej wprowadzano obiekty przemysłowe. Kluczową przestrzenią dla dzielnicy stał się

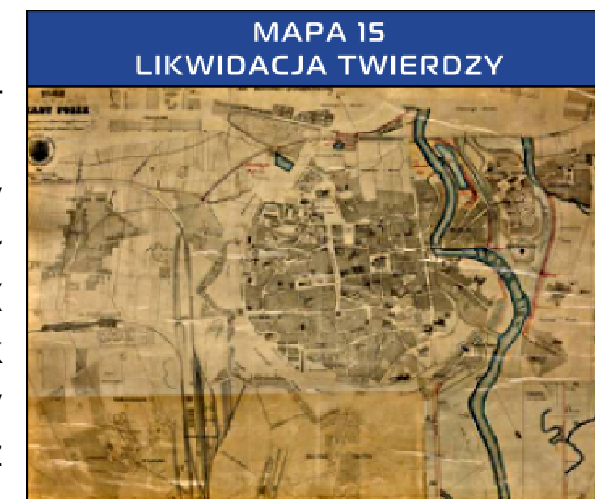
plac Bismarcka - obecnie Rynek Wildecki. Rozpatrując sposób ukształtowania się zabudowy na Wildzie, trzeba wziąć pod uwagę dwa aspekty. Z jednej strony zabudowa dzielnicy powstawała nierównomiernie, czego przyczyną była niewielka zamożność jej mieszkańców. Z drugiej strony istniejąca w XIX wieku zabudowa w zasadzie uniemożliwiła wprowadzenie nowej siatki ulic, tak charakterystycznej np. dla Jeżyc. Stąd jeszcze obecnie widoczna różnorodność wznoszonych budynków, ich zróżnicowany standard i wykończenie estetyczne. Nie sprzyjało to spójności urbanistycznej Wildy (mapa 14).

Dzielnica ta jednak ze względu na położenie na zboczu pradoliny rzeki dysponuje szeregiem ciekawych miejsc. Do grupy tej należą np.: skwer i przejście między Górną a Dolną Wildą na wysokości ul. Głębokiej, przestrzeń ulicy Dolina, przejście ul. Chwiałkowskiego czy ulica Spadzista.

Inną grupę ciekawych i wartych zainteresowania miejsc stanowią np.: zespoły zabudowy przy ulicach Poplińskich – Żupańskiego, zabudowa szkoły i klasztoru Sióstr Sacre Coeur (ob. szpitala ortopedycznego), rejon zabudowy Politechniki Poznańskiej i zieleni przy placu Skłodowskiej-Curie czy d. szkoła ludowa przy ul. Prądyńskiego. Dzielnica ta, przez swoją różnorodność – spotęgowaną nowymi, XX-wiecznymi i najnowszymi inwestycjami realizowanymi jako uzupełnienie istniejącej tkanki – ostatecznie zyskała czytelną strukturę. Kolejnym elementem tożsamości Wildy i południowego klina zieleni jest zespół Łazienek Rzecznych. Na przełomie XIX i XX wieku był to teren częstych wycieczek Poznaniaków. Obszar wzdłuż rzeki Warty został zagospodarowany jako kąpieliska oraz miejsca wypoczynku.

MIASTO PO LIKWIDACJI TWIERDZY

W 1900 roku, w odpowiedzi na memoriał ówczesnego nadburmistrza Richarda Wittinga, minister spraw wewnętrznych podjął decyzję o likwidacji murów i przyłączeniu do Poznania przedmieść: Wildy, Łazarza i Jeżyc. Decyzja ta rozpoczęła akcję burzenia wewnętrznego pierścienia umocnień. Miasto ponownie



Ryc. 29. Miasto po decyzji o likwidacji twierdzy (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

uzyskało przestrzeń do rozwoju urbanistycznego. W pracach projektowych brał udział wybitny urbanista Hermann Joseph Stübben. Zaproponował on realizację w Poznaniu założenia ringu opartego na układzie dwujezdniowym z pasem zieleni, promenadą spacerową oraz licznymi parkami i skwerami (mapa 15).

Kulminacyjnym miejscem założenia była dzielnica zamkowa zlokalizowana przed dawną bramą Berlińską. W ramach tego zespołu powstały: Zamek Cesarski, kościół, budynek Teatru Miejskiego, budynek Akademii Królewskiej, Gmachy Ziemstwa i Dyrekcji Poczty oraz Gmach Komisji Kolonizacyjnej – mowa o początku XIX w. Założenie Ringu poznańskiego powstało dla obszaru między Wzgórzem Cytadeli a przyczółkiem mostu św. Rocha i opierało się na trzech podstawowych zasadach: stworzyć reprezentacyjną

dzielnice godną Cesarza, przekształcić, przystosować tereny poforteczne oraz przygotować ofertę mieszkań konkurencyjną w stosunku do innych miasta niemieckich. W strukturze przestrzennej ringu zaprojektowano pas zabudowy gmachowej, nie wyższej niż zabudowa dzielnicy zamkowej, wpleciony między dwie równoległe ulice (wewnętrzną – miejską i zewnętrzną, alejową – reprezentacyjną). Do układu alejowego dołączono regularne skwery i parki zaprojektowane na podstawie zarysów bastionów fortecznych. Kluczowym rejonem założenia stał się obszar Zamku Cesarskiego i obiektów reprezentacyjnych miasta. Strona zachodnia alei została wskazana do realizacji zabudowy willowej. Natomiast ulicę wewnętrzną charakteryzowały kameralne rozwiązania

urbanistyczne, takie jak: plac i skwery tworzące przedpole kościoła Bożego Ciała, plac u zbiegu ulic Strzeleckiej i Garbary, przyczółek mostu św. Rocha, skwer za Dyrekcją Kolei, plac Niepodległości (mapa 16).

Z kolei w północnej i we wschodniej części miasta powstawały zespoły zabudowy o charakterze przemysłowym. U stóp Cytadeli powstało założenie Rzeźni Miejskiej (mapa 17), natomiast przy Warcie zlokalizowano zespół Zakładu „Światła, Wody i Gazu” (ob. Gazownia), zaopatrujący Poznań w gaz i wodę (mapa 18). Oba te zespoły zaprojektowane zostały jako spójne wewnętrznie założenia funkcjonalno-przestrzenne, bogate w wysokiej klasy architekturę.

Odzyskanie przez Polskę niepodległości, zmiana władz, nowe zasady funkcjonowania państwa spowodowały, że do niektórych tematów przestrzennych powrócono dopiero po kilku latach. Natychmiastowych działań wymagały z kolei sprawy własnościowe, przeciwpowodziowe, aspekty spójności gospodarczej kraju. Również sama struktura miasta potrzebowała nowej, spójnej koncepcji realizowanej przez polskich urbanistów.

Na przełomie lat 1932 i 1933 prof. Władysław Czarnecki, który pełnił w tym czasie funkcję architekta miejskiego, przedstawił koncepcję ogólnomiejskiego układu zieleni. W skład założenia weszło pięć klinów zieleni: Naramowicki, Dębiński, Gołęciński i Cybiński, a ostatni tworzyły tereny od Warty wzdłuż doliny rzeki Głównej do lasów Wierzenicy i Promna. Kliny połączono ze sobą zieleńcami Ringu, pasem parków w obrębie pierścienia fortów poniemieckich i masywami leśnymi u podstawy klinów. Koncepcję tę udało się w dużej mierze zrealizować.

Najtragiczniejszy okres w swych dziejach przeżył Poznań i jego mieszkańcy w latach okupacji hitlerowskiej. W 1945 roku, po oswobodzeniu miasta, okazało



Ryc. 30. Projekt Ringu Poznańskiego (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)



Ryc. 31. Projekt zespołu budynków Rzeźni Miejskiej (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)



Ryc. 32. Projekt zespołu budynków Gazowni Miejskiej (koniec XIX w.) (źródło: *Dzieje Poznania tom 2*)

IV. Charakterystyka niektórych uwarunkowań i czynników rozwojowych Śródmieścia Poznania

się, że całkowitej lub częściowej dewastacji uległo 5800 budynków, to jest około 55%, oraz 360 obiektów przemysłowych. Z 200 tysięcy izb mieszkalnych 40% nie nadawało się do użytku.



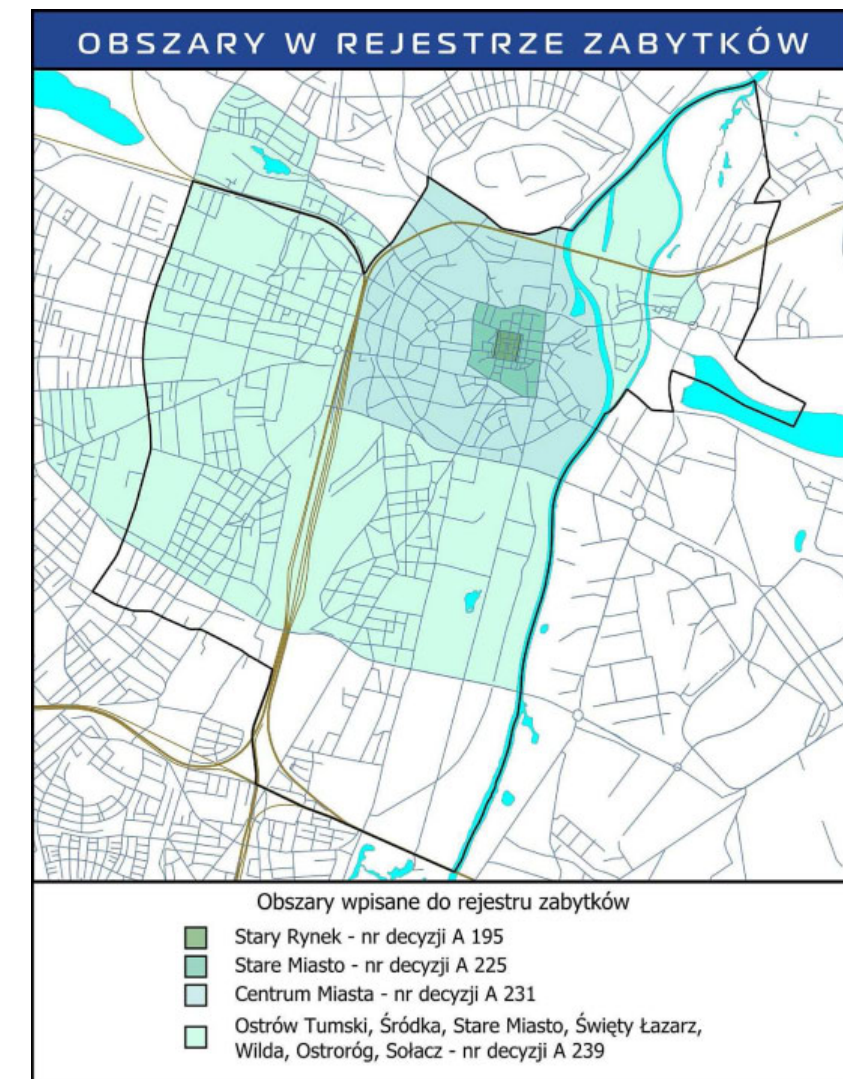
Najdotkliwiej czas wojny odbił się na tkance miejskiej Chwaliszewa i Starego Miasta. Wtedy zdecydowano o realizacji zabudowy mieszkaniowej w obrębie Starego Miasta na podstawie zachowanego układu urbanistycznego. Nie powrócono jednak do zabudowy XIX-wiecznej, cztero- i pięciokondygnacyjnej, lecz wprowadzono zabudowę trzykondygnacyjną stylizowaną na zabudowę utrzymaną w stylach historycznych. Wtedy też powrócono do założeń regulacji koryta Warty. Konceptję tę zrealizowano, opierając się na wcześniejszych planach przeciwpowodziowych. Wraz z regulacją rzeki przeprowadzono w ciągu ulic: Solna, Małe Garbary, Estkowskiego i Prymasa Wyszyńskiego arterię komunikacyjną. W efekcie tych działań miasto odwróciło się od rzeki, odcięte zostało od Ostrowa Tumskiego, wzgórza św. Wojciecha i terenów rekreacyjnych Cytadeli.

W obrębie Śródmieścia na szczególną uwagę zasługuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa placów Cyryla Ratajskiego i Wielkopolskiego oraz dobra kultury współczesnej.

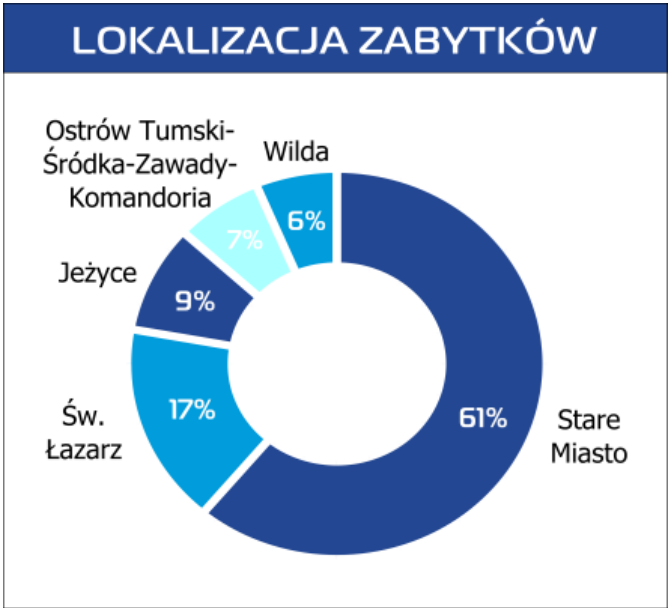
Śródmieście Poznania jest miejscem koncentracji obiektów zabytkowych. Na tym obszarze zlokalizowanych jest blisko 90% wszystkich zabytków Poznania. Wśród całej liczby zabytków ochroną są również objęte następujące obszary:

Stary Rynek wraz z kompleksem budynków, Stare Miasto (w obrębie ulic Garbary, Podgórnej, Al. Marcinkowskiego, Solnej, Małe Garbary), centrum miasta (w obrębie ulic Królowej Jadwigi, Stanisława Matyi, Mostu Dworcowego, Roosevelta, Pułaskiego, Armii Poznań, koryta rzeki Warty) oraz zespoły urbanistyczne kolebki miasta, najstarszych przedmieść oraz dzielnic XIX-wiecznego Poznania.

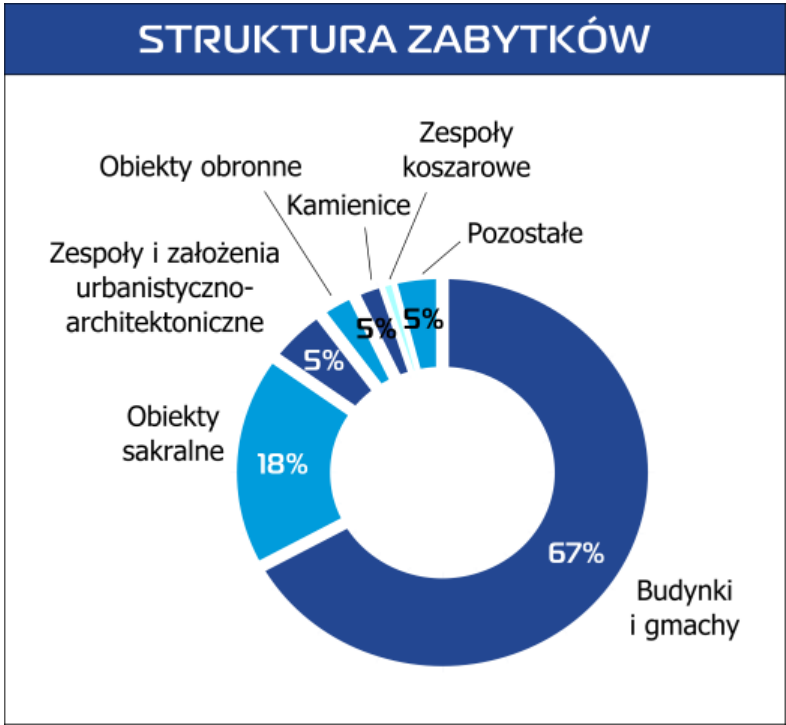
W 2008 r. historyczny zespół miejski z Ostrowem Tumskim, Zagórzem, Chwaliszewem i lewobrzeżnym Starym Miastem lokacyjnym ze średniowiecznymi osadami podmiejskimi oraz założeniem urbanistyczno-architektonicznym projektu Hermanna Josefa Stübgena z początku XX w., a także Fortem Winiary (obecnie Park Cytadela), został uznany za Pomnik Historii "Poznań – historyczny zespół miasta".



Ryc. 33. Obszarowe wpisy do rejestru zabytków (źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków nieruchomych miasta Poznania)



Ryc. 34. Struktura zabytków według lokalizacji (źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków nieruchomych miasta Poznania)



Ryc. 35. Struktura zabytków według rodzaju (źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków nieruchomych miasta Poznania)

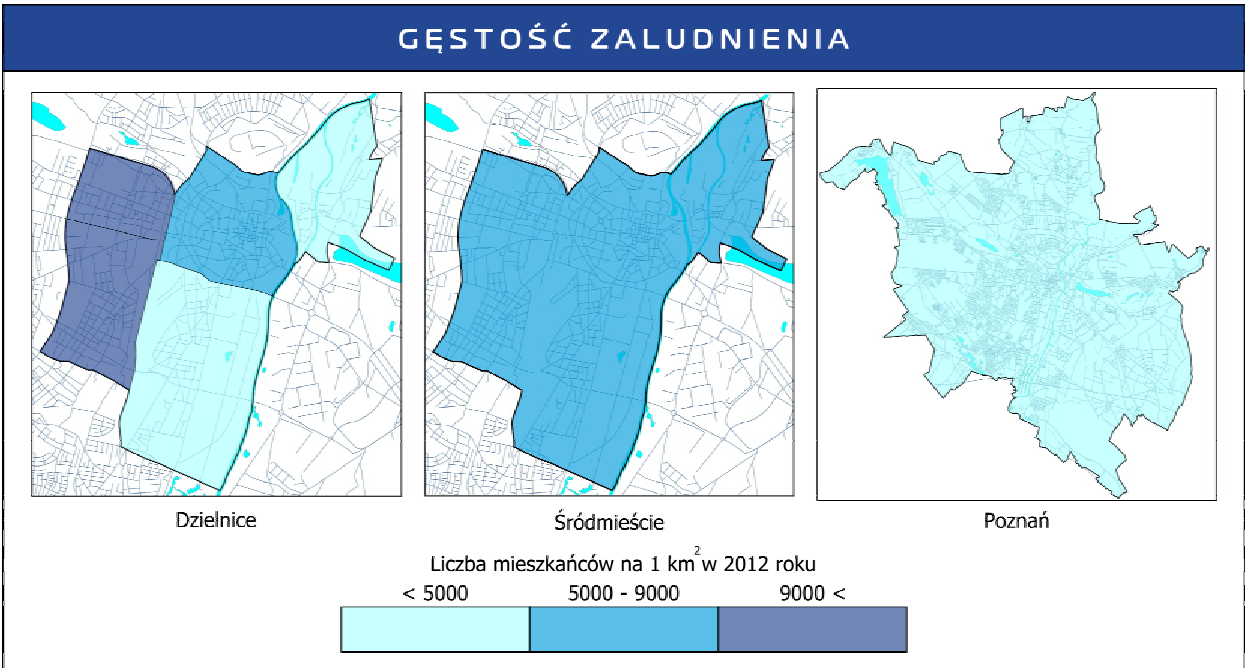
3. Sytuacja społeczno-gospodarcza

Analiza demograficzna i ruch ludności

Na koniec 2012 roku w śródmieściu Poznania zamieszkiwało 124 320 mieszkańców, co stanowiło 22,6% ludności całego miasta. Spośród pięciu osiedli, które składają się na Śródmieście, najbardziej zaludnione było Osiedle Święty Łazarz, najmniej zaś zaludnione było osiedle Ostrów Tumski – Śródka – Zawady – Komandoria.

	Jeżyce	Ostrów Tumski – Śródka – Zawady - Komandoria	Stare Miasto	Święty Łazarz	Wilda	śródmieście ogółem	Miasto Poznań
Liczba mieszkańców	24 404	6 213	29 579	35 274	28 850	124 320	550 742
Liczba mężczyzn	11 021	3 084	13 583	15 925	13 254	56 867	256 499
Liczba kobiet	13 383	3 219	15 996	19 349	15 596	67 453	294 243
Wskaźnik feminizacji	121	101	118	122	118	119	115

Tab. 2. Liczba mieszkańców śródmiejskich osiedli (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta)



Ryc. 36. Gęstość zaludnienia w 2012 roku (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta)