



Vademecum Planistyczne



REDAKCJA I OPRACOWANIE
Zespół Zadaniowy ds. Geobazy Miasta Poznania

OPRACOWANIE GRAFICZNE
Agata Leraczyk

opracowanie aktualne na dzień 01 lipca 2019 r.

© 2019 Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
Wszelkie prawa zastrzeżone

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
ul. Za Bramką 1, 60-842 Poznań
tel.: 61 63 96 470, fax 61 63 96 498
e-mail: mpu@poznan.mpu.pl, www.mpu.pl



2019
**Vademecum
Planistyczne**

to zbiorcza informacja dotycząca aktualnego stanu zagospodarowania miasta Poznaniu i jego rozwoju przestrzennego na podstawie tworzonych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną dokumentów planistycznych.

Opracowanie zawiera takie dane jak:

- * ilość opracowywanych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Poznaniu,
- * bilans terenów na podstawie ustaleń miejscowych planów oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,
- * informację o prognozowanej chłonności demograficznej na terenie miasta na podstawie ustaleń dokumentów planistycznych i danych GUS,
- * analizę Oferty Inwestycyjnej Miasta Poznania przedstawiającej tereny przeznaczone do zainwestowania i do doinwestowania.

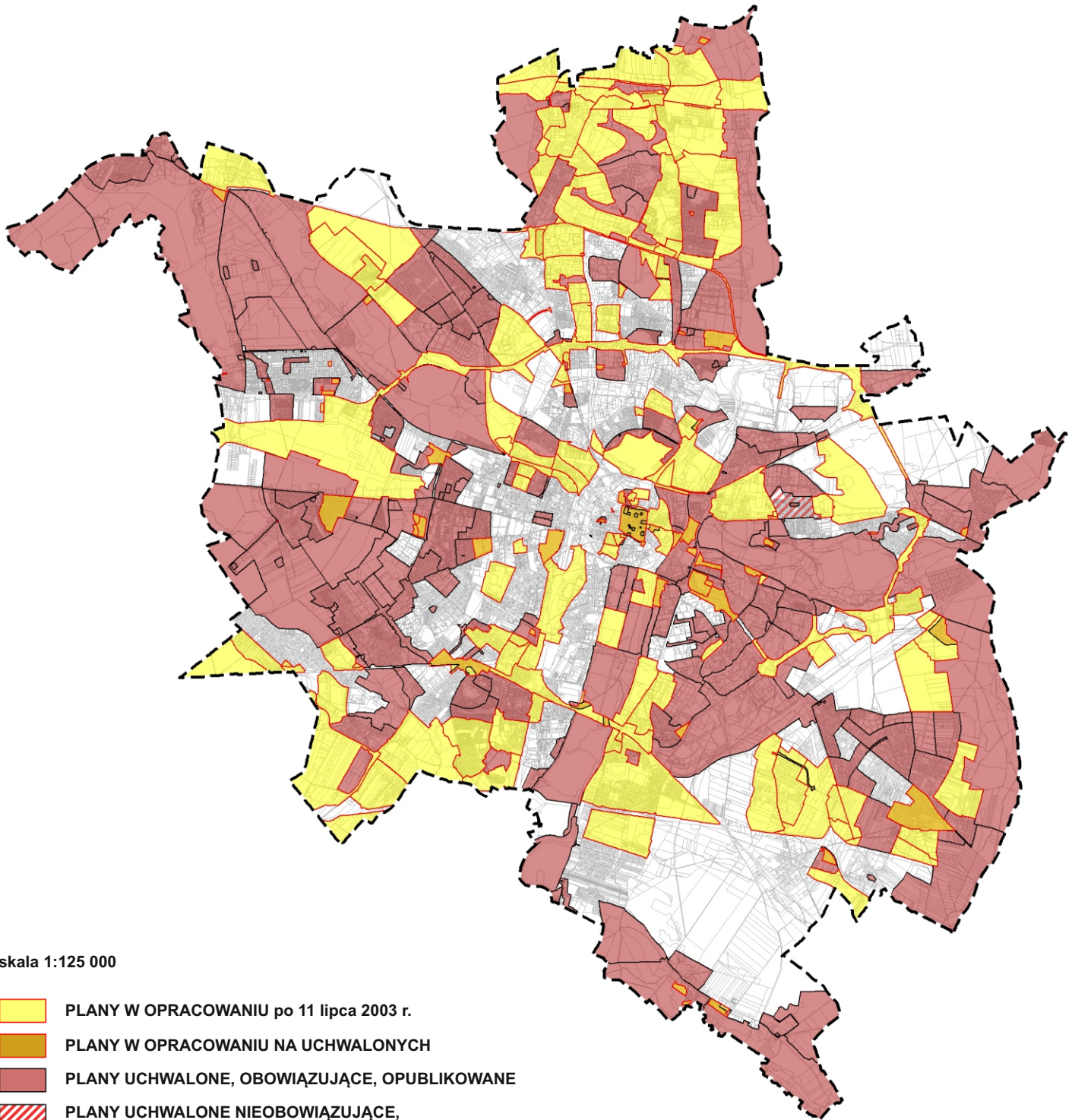
Dokument przygotowano dzięki **Geobazie Miasta Poznania** - komputerowemu systemowi wspomagania planowania (PSS - Planning Support System) wymyślonemu i tworzonemu w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu od 2012 roku.

System ten przeznaczony jest do badania, reprezentacji, analizy, wizualizacji, prognozowania, projektowania, wdrażania i monitorowania zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym.

Geobaza Miasta Poznania funkcjonująca dzięki technologii GIS to m.in.:

- repozytorium danych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- system gromadzenia i zarządzania danymi,
- system narzędzi usprawniających i organizujących pracę w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

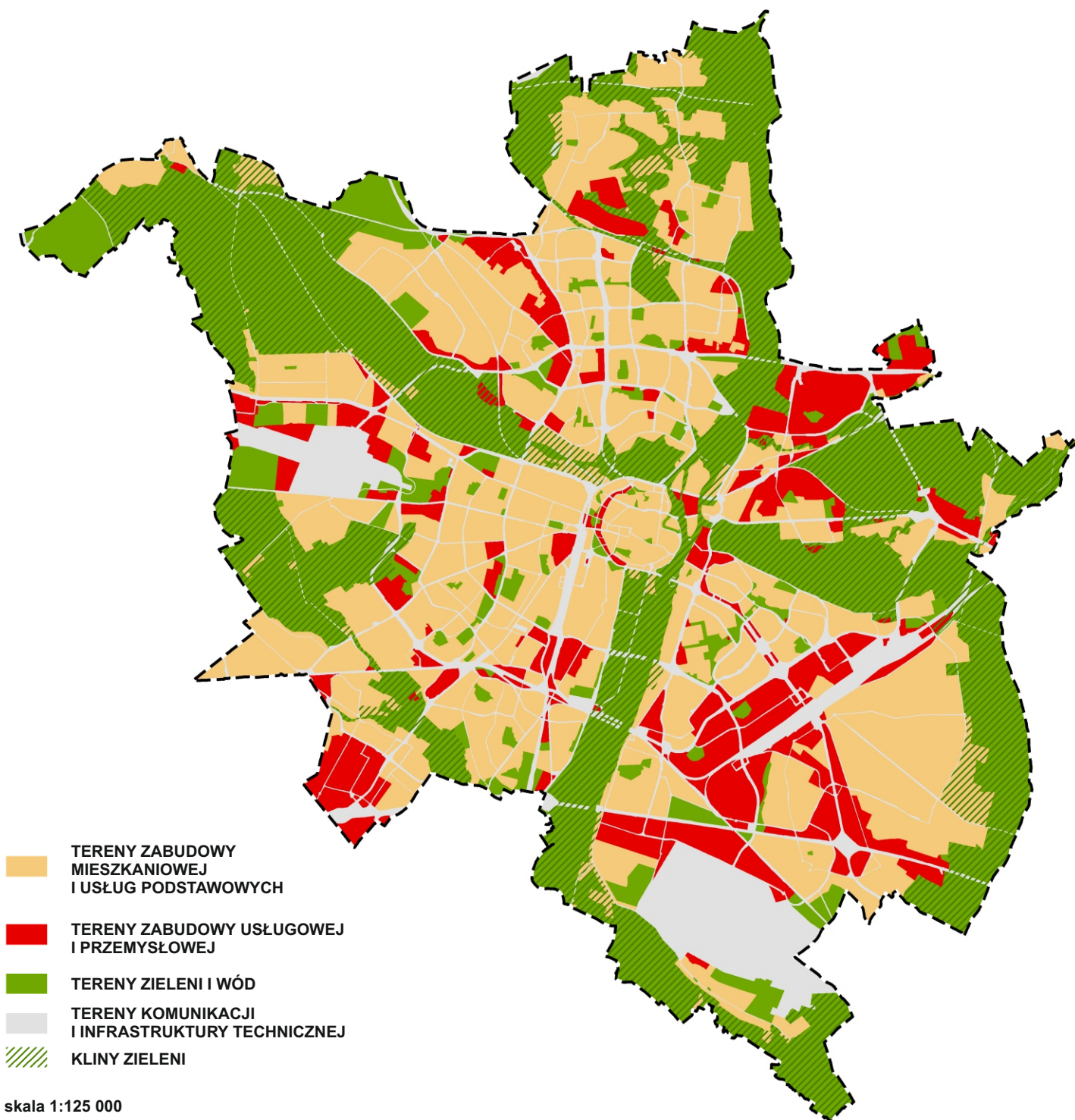
1. REJESTR MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



skala 1:125 000

- PLANY W OPRACOWANIU po 11 lipca 2003 r.
- PLANY W OPRACOWANIU NA UCHWALONYCH
- PLANY UCHWALONE, OBOWIĄZUJĄCE, OPUBLIKOWANE
- PLANY UCHWALONE NIEOBOWIĄZUJĄCE, OCZEKUJĄCE NA PUBLIKACJĘ W DZ. URZ. WOJ.

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	mpzp [szt.]
plany w opracowaniu po 11 lipca 2003 r.,	6 885,1	26%	167
w tym plany w opracowaniu na obowiązujących	417,1	2%	44
plany w uchwalone obowiązujące	12 298,4	47%	247
plany w uchwalone nieobowiązujące, oczekujące na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego,	45,5	0%	1
w tym plany uchwalone na obowiązujących	0,0	0%	0
RAZEM planów uchwalonych	12 343,9	47%	248
RAZEM aktualnych opracowań planistycznych na terenie Miasta Poznania	18 811,9	72%	415



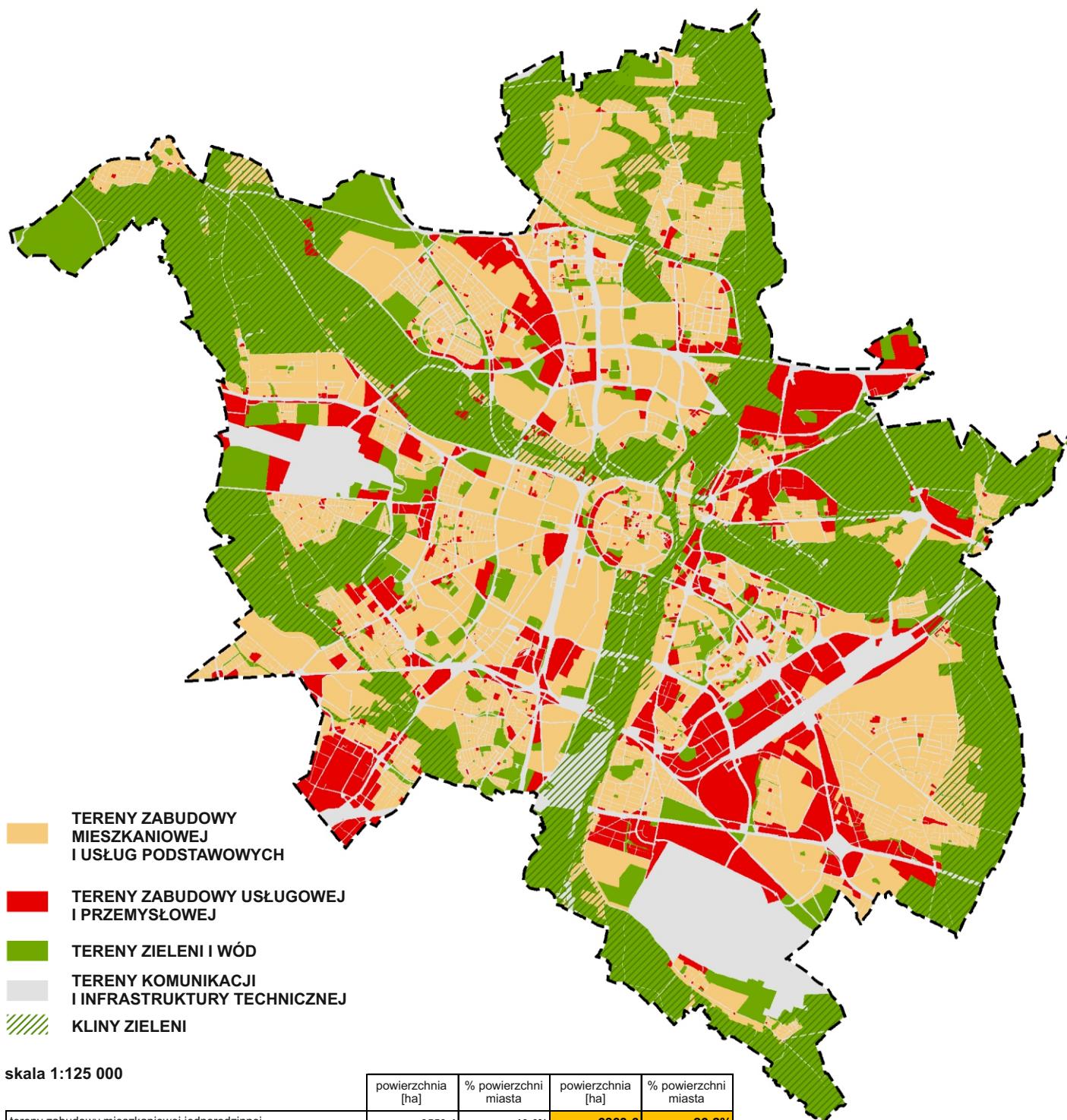
skala 1:125 000

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3380,6	12,9%	6618,6	25,3%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	590,7	2,3%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	555,5	2,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	840,1	3,2%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1251,6	4,8%		
tereny zabudowy usługowej	777,3	3,0%	2154,0	8,2%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	1361,8	5,2%		
tereny zabudowy przemysłowej	15,0	0,1%		
tereny usług sportu i rekreacji	472,2	1,8%	9835,3	37,6%
tereny zieleni i wód śródlądowych	9363,0	35,7%		
tereny komunikacji i infrastruktury	7584,0	29,0%	7584,0	29,0%
			26191,9	100,0%

Powierznię terenów pod zabudowę, wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, podano jako powierzchnię netto (przyjmując, że 30% powierzchni tych terenów zostanie przeznaczony pod tereny komunikacji i infrastruktury).

3. BILANS TERENÓW

na podstawie ustaleń opracowywanych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz
- w miejscach gdzie brak jest mpzp - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
- TERENY ZIELENI I WÓD
- TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KLINY ZIELENI

skala 1:125 000

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3553,4	13,6%	6863,6	26,2%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	236,9	0,9%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	687,4	2,6%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1049,1	4,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	988,4	3,8%		
tereny zabudowy usługowej - usług podstawowych	348,3	1,3%	2720,3	10,4%
tereny zabudowy usługowej	1279,4	4,9%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	1348,0	5,1%		
tereny zabudowy przemysłowej	93,0	0,4%	10042,5	38,3%
tereny usług sportu i rekreacji	440,0	1,7%		
tereny zieleni i wód śródlądowych	9602,4	36,7%	6565,5	25,1%
tereny komunikacji i infrastruktury	6565,5	25,1%		
			26191,9	100,0%

Powierznię terenów pod zabudowę, wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, podano jako powierzchnię netto (przyjmując, że 30% powierzchni tych terenów zostanie przeznaczony pod tereny komunikacji i infrastruktury).



4. CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA MIASTA POZNANIA

Chłonność demograficzna miasta Poznania została obliczona na podstawie ustaleń opracowywanych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz - w miejscach gdzie brak jest mpzp - Studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Założenia:

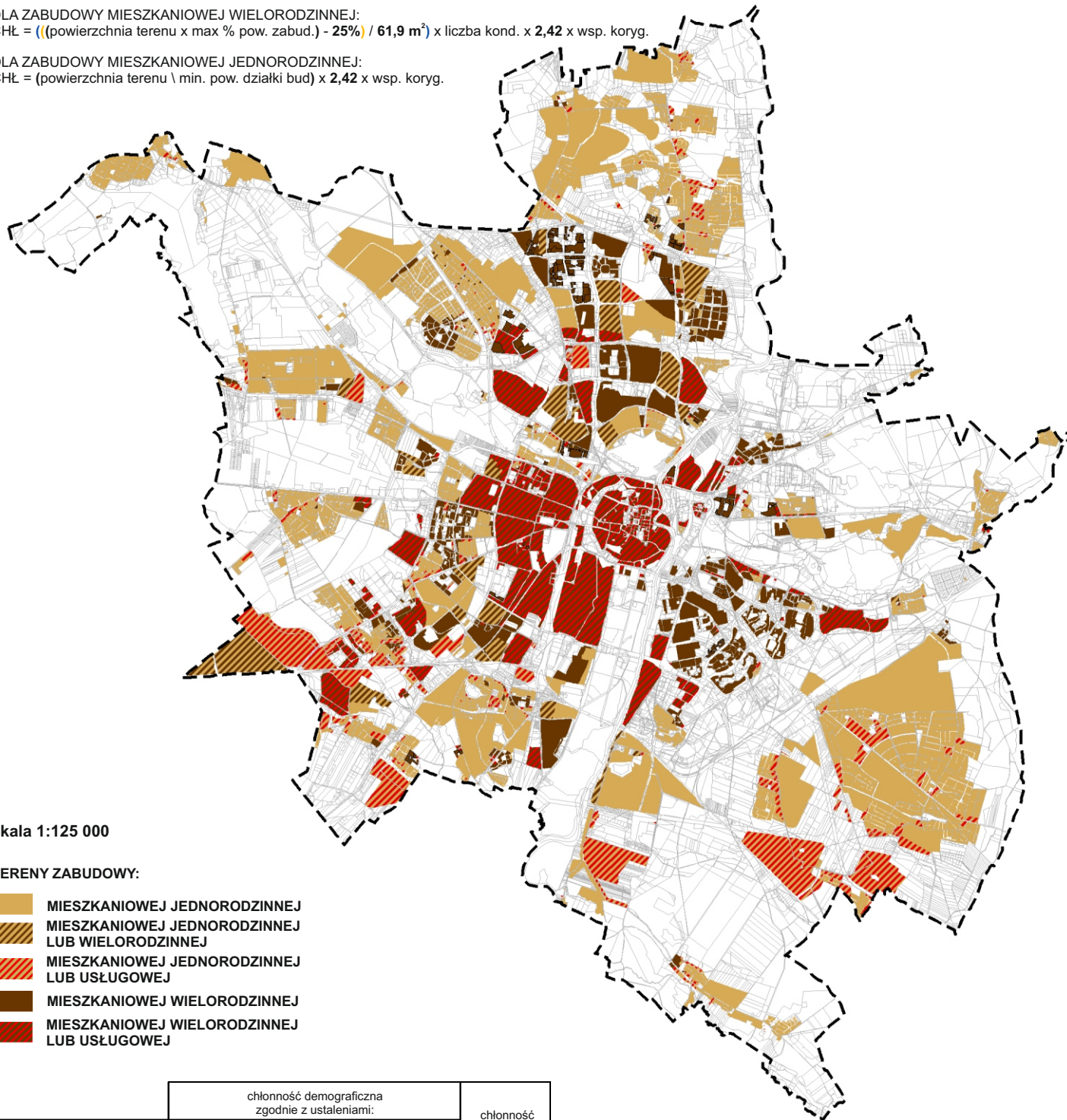
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie dla Poznania - 2,42 os./miesz.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: na jednej działce budowlanej - jeden budynek mieszkalny i 1,5 mieszkania
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - 61,9 m²
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia użytkowa kondygnacji stanowi 75% powierzchni zabudowy
- współczynnik korygujący dla zabudowy jednorodzinnej w mpzp - 0,83 i w studium - 0,67
- dla zabudowy wielorodzinnej w mpzp - 0,7 i w studium - 0,6

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ:

CHŁ = ((powierzchnia terenu x max % pow. zabud.) - 25%) / 61,9 m²) x liczba kond. x 2,42 x wsp. koryg.

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ:

CHŁ = (powierzchnia terenu \ min. pow. działki bud) x 2,42 x wsp. koryg.



skala 1:125 000

TERENY ZABUDOWY:

- MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ
- MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

tereny zabudowy:	chłonność demograficzna zgodnie z ustaleniami:			chłonność sumaryczna
	obowiązujących mpzp	mpzp w opracowaniu	obowiązującego Studium... (2014)	
mieszkaniowej jednorodzinnej	81 032	12 217	91 971	185 220
mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	425	17	70 774	71 216
mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	4 176	1 398	14 418	19 992
mieszkaniowej wielorodzinnej	218 117	159 470	127 302	504 889
mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	29 911	27 648	314 393	371 952
	333 661	200 750	618 858	1 153 269

* Dla terenów o mieszanym przeznaczeniu przyjęto, że stosunek powierzchni jednej funkcji do drugiej wynosi 1:1 (np. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 50% powierzchni całego terenu jest skonsumowane przez funkcję mieszkaniową a drugie 50% pod usługi). W związku z powyższym do obliczeń chłonności dla tych terenów przyjęto 50% ich powierzchni.

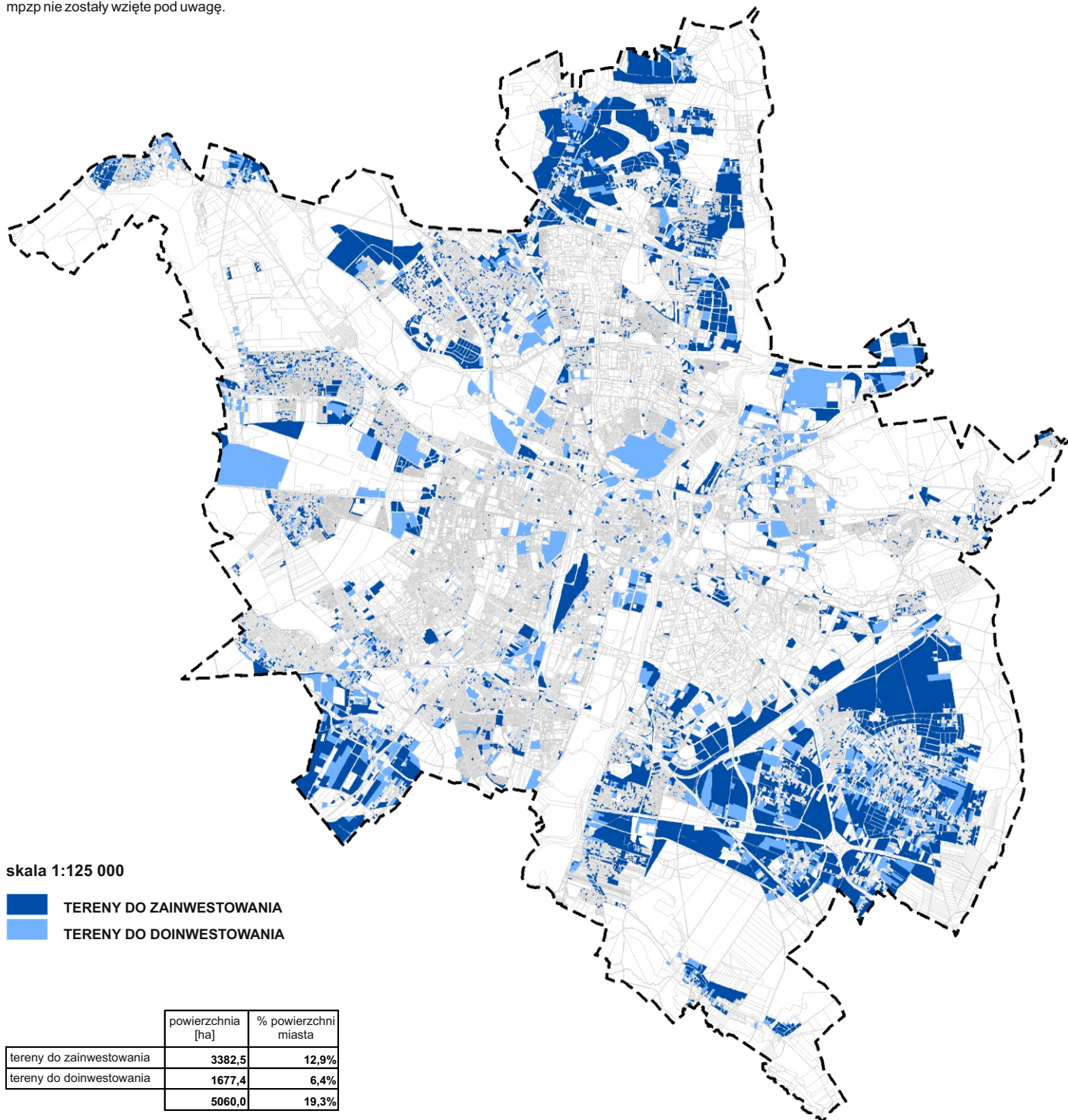
Powierzchnię terenów pod zabudowę wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, podano jako powierzchnię netto (przyjmując, że 30% powierzchni tych terenów zostanie przeznaczonych pod tereny komunikacji i infrastruktury).

Wskazane tereny stanowią potencjalną ofertę inwestycyjną miasta skierowaną do inwestorów.

Nieruchomości wskazane jako do zainwestowania to tereny niezagospodarowane i niezabudowane. Tereny do doinwestowania to nieruchomości częściowo zagospodarowane, zabudowane, które potencjalnie mogą zostać doinwestowane przez właściciela bądź podzielone i sprzedane innemu inwestorowi.

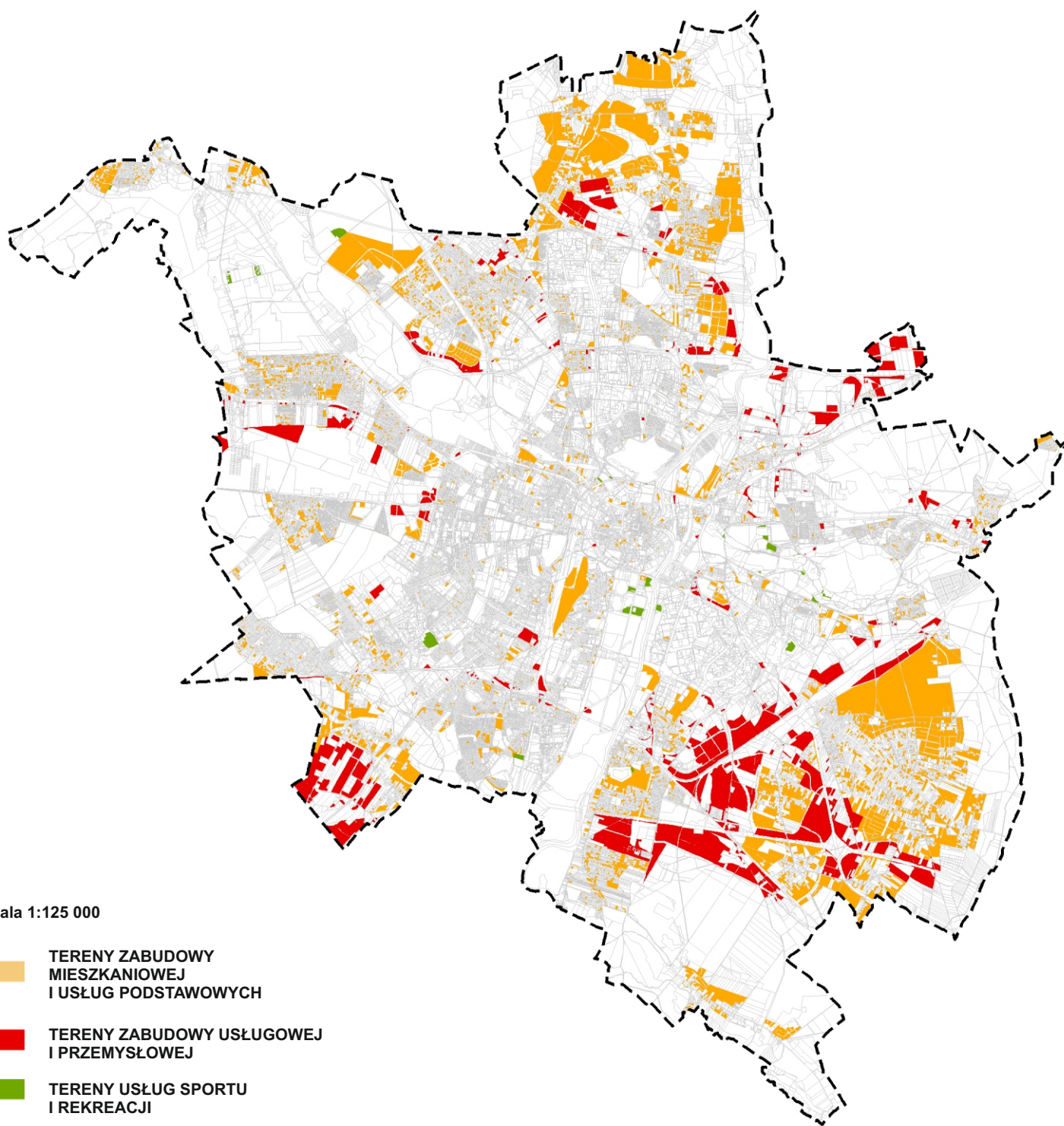
Przy wyznaczaniu terenów rozpatrywano tereny wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania pod zabudowę, z wyłączeniem terenów dróg i zieleni wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz terenów istniejących dróg dla obszarów, gdzie brak jest mpzp.

Niniejsza baza danych nieruchomości stanowi podstawę do dalszych, bardziej szczegółowych analiz możliwości inwestowania na danym terenie. Dlatego własności, czy parametry zapisane w obowiązujących mpzp nie zostały wzięte pod uwagę.



Materiał został opracowany na podstawie ewidencji działek z SIP Geopoz (kwiecień 2019 r.) oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków

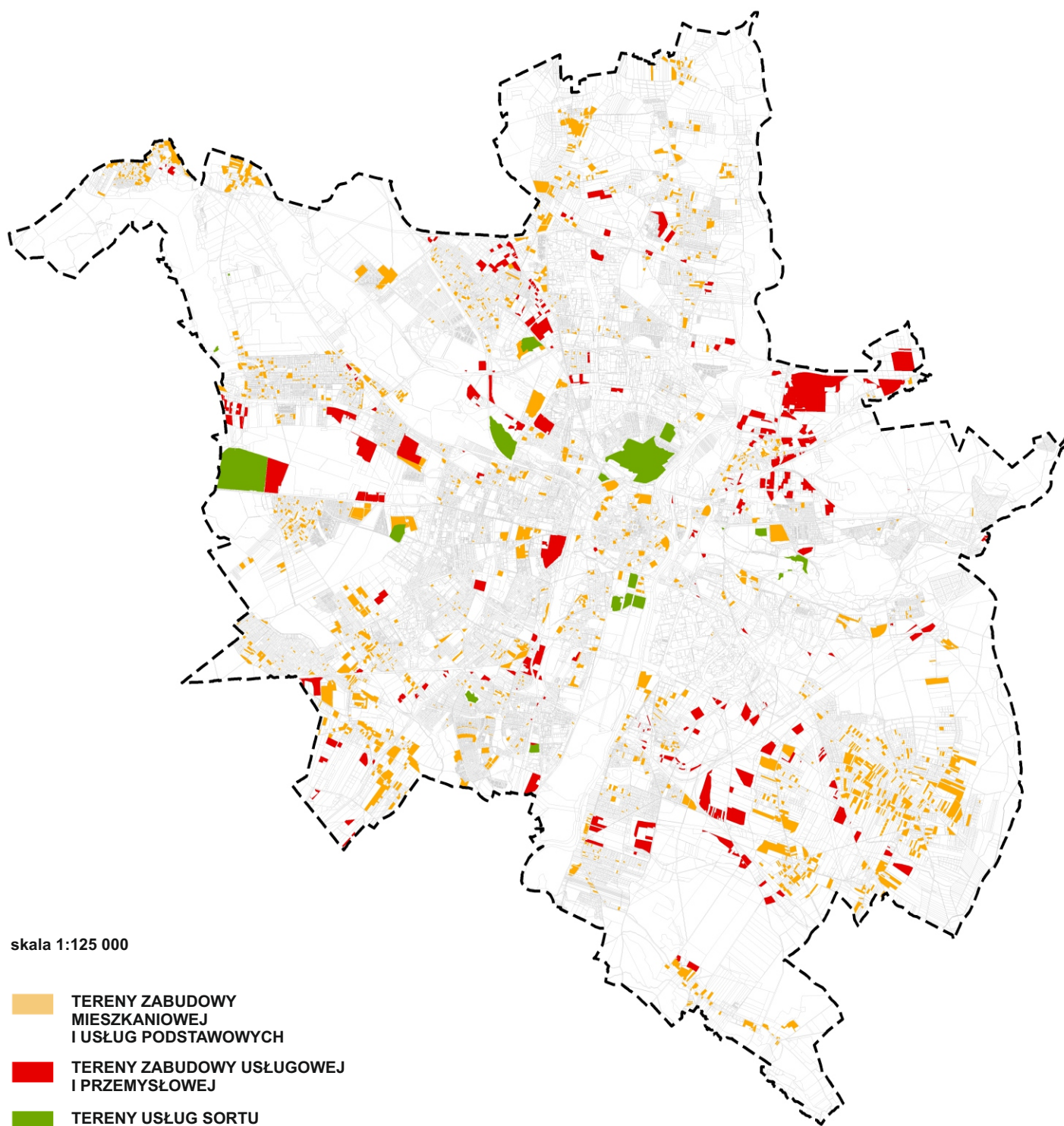
6. OFERTA INWESTYCYJNA MIASTA POZNANIA - TERENY DO ZAINWESTOWANIA



skala 1:125 000

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1643,0	6,3%	2241,1	8,6%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	98,5	0,4%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	236,1	0,9%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	60,5	0,2%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	202,9	0,8%	1113,3	4,3%
tereny zabudowy usługowej	377,8	1,4%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	712,8	2,7%		
tereny usług w forcie	11,0	0,04%	28,2	0,1%
tereny górnicze	11,6	0,04%		
tereny usług sportu i rekreacji	28,2	0,1%		
			3382,5	12,9%



skala 1:125 000

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
- TERENY USŁUG SORTU I REKREACJI

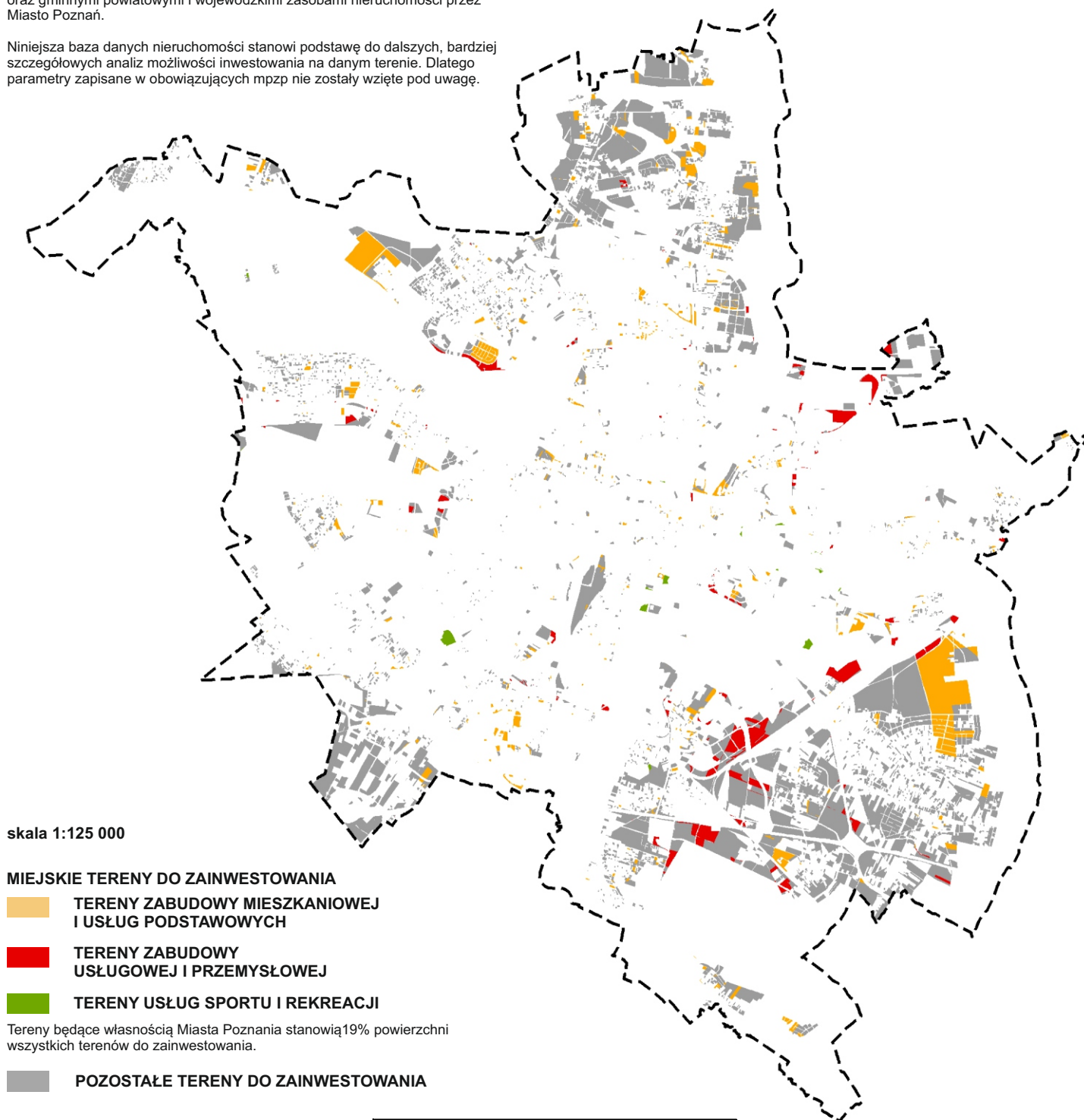
	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	405,8	1,5%	795,5	3,0%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	46,3	0,2%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	127,4	0,5%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	20,6	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	195,4	0,7%	722,0	2,8%
tereny zabudowy usługowej	194,2	0,7%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	422,0	1,6%		
tereny usług w forcie	105,8	0,40%	159,9	0,6%
tereny usług sportu i rekreacji	159,9	0,6%		
			1677,4	6,4%

8. OFERTA INWESTYCYJNA MIASTA POZNANIA - MIEJSKIE TERENY DO ZAINWESTOWANIA



Wskazano tereny do zainwestowania będące własnością Miasta Poznania oraz będące w gospodarowaniu zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnymi powiatowymi i wojewódzkimi zasobami nieruchomości przez Miasto Poznań.

Niniejsza baza danych nieruchomości stanowi podstawę do dalszych, bardziej szczegółowych analiz możliwości inwestowania na danym terenie. Dlatego parametry zapisane w obowiązujących mpzp nie zostały wzięte pod uwagę.



skala 1:125 000

MIEJSKIE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

■ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG PODSTAWOWYCH

■ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ

■ TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

Tereny będące własnością Miasta Poznania stanowią 19% powierzchni wszystkich terenów do zainwestowania.




■ POZOSTAŁE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	346,1	1,32%	445,5	1,7%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	26,5	0,10%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	23,7	0,09%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	6,9	0,03%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	42,3	0,16%		
tereny zabudowy usługowej	59,5	0,23%	187,6	0,7%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	127,9	0,49%		
tereny zabudowy przemysłowej	0,2	0,00%	7,3	0,03%
tereny usług sportu i rekreacji	7,3	0,03%		
			640,4	2,4%



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

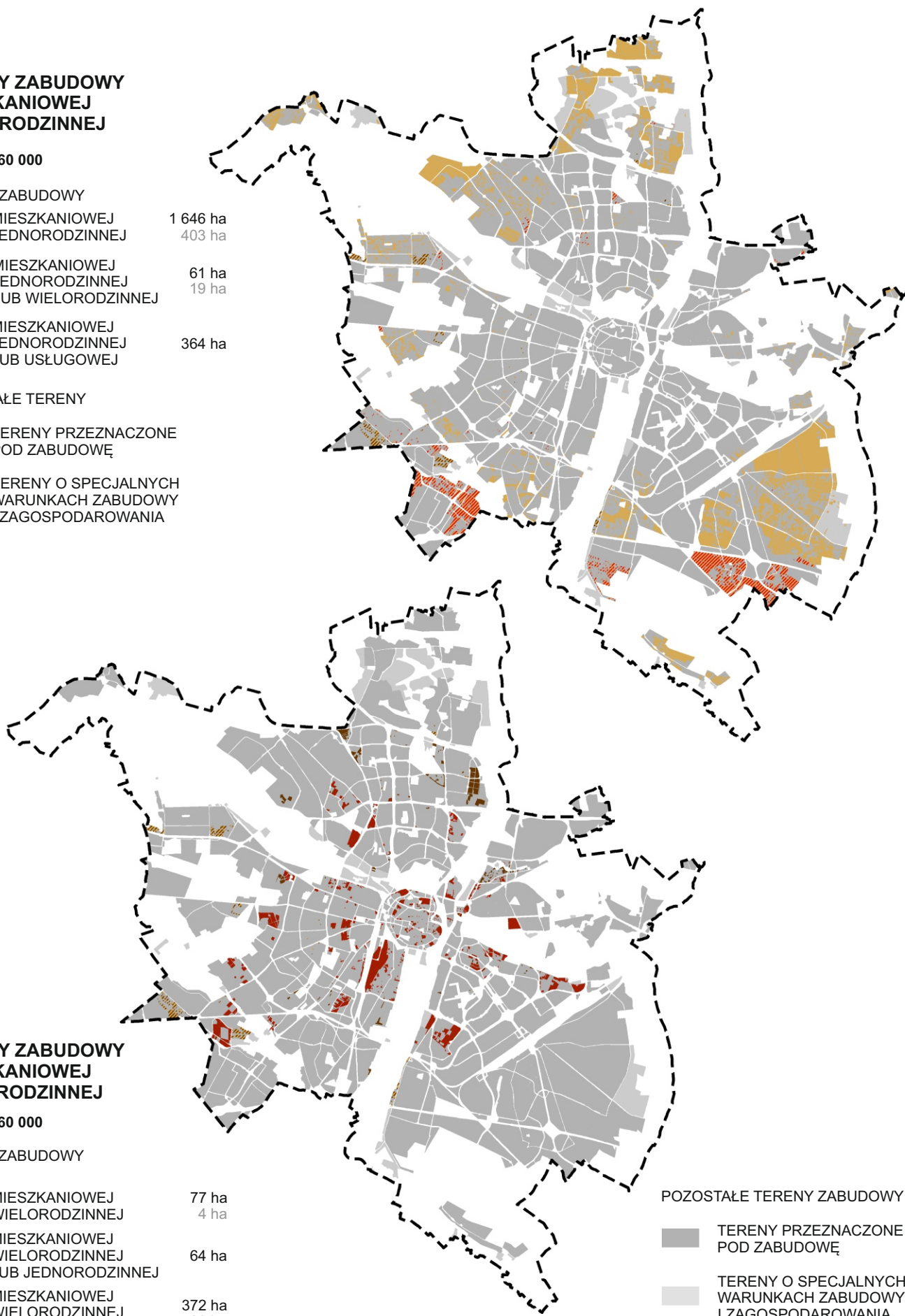
skala 1:160 000

TERENY ZABUDOWY

	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	1 646 ha 403 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ	61 ha 19 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	364 ha

POZOSTAŁE TERENY




	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
	TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA





TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

skala 1:160 000

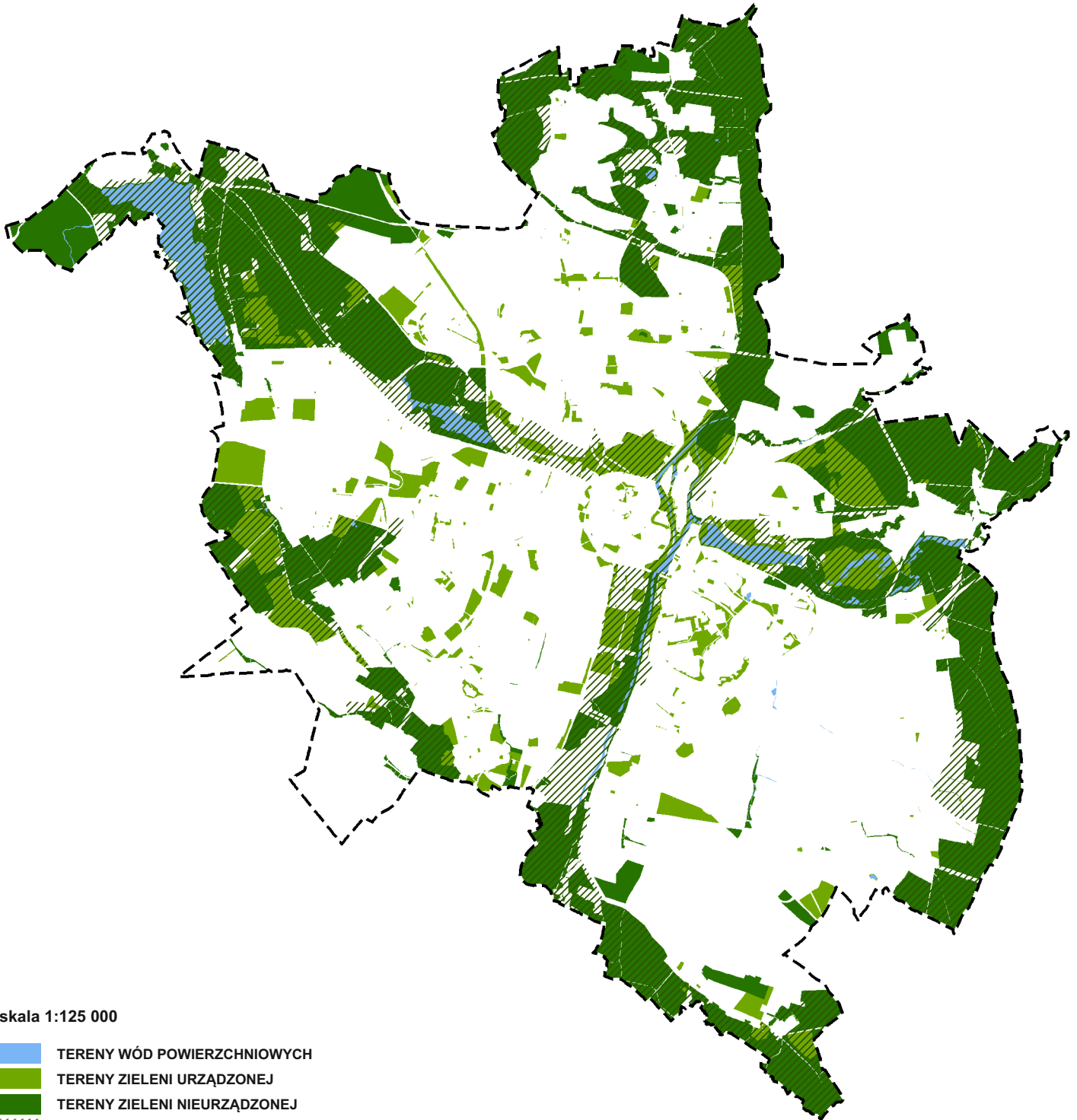
TERENY ZABUDOWY

	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	77 ha 4 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ	64 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	372 ha 26 ha

POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY

	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
	TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

10. SYSTEM ZIELENI W MIEŚCIE
na podstawie ustaleń opracowywanych i obowiązujących mpzp
oraz - w miejscach gdzie brak jest mpzp - Studium



skala 1:125 000

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KLINY ZIELENI

POSTULOWANY
SCHEMAT
SYSTEMU
ZIELENI

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	wskaźnik powierzchni terenów zieleni przypadającej na 1 mieszkańca
tereny usług i sportu	302,9	1,2%	1 674	6,4%	26
tereny usług w fortach	7,3	0,0%			
tereny parków, zieleńców, skwerów, itd.	552,3	2,1%			
tereny cmentarzy	128,5	0,5%			
tereny ogrodów działkowych	682,6	2,6%			
tereny lasów	3201,0	12,2%	6 606	25,2%	104
tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	97,1	0,4%			
tereny zieleni otwartej	3308,2	12,6%			
			8 280	31,6%	130

