



Vademecum Planistyczne

- zbiorcza informacja dotycząca aktualnego stanu zagospodarowania miasta Poznania i jego rozwoju przestrzennego w kontekście 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,
- * informacja o prognozowanej chłonności demograficznej na terenie miasta na podstawie ustaleń dokumentów planistycznych,
- * przedstawienie oferty inwestycyjnej miasta Poznania w kontekście terenów przeznaczonych do zainwestowania i do doinwestowania.



REDAKCJA I OPRACOWANIE
Zespół Zadaniowy ds. Geobazy Miasta Poznania

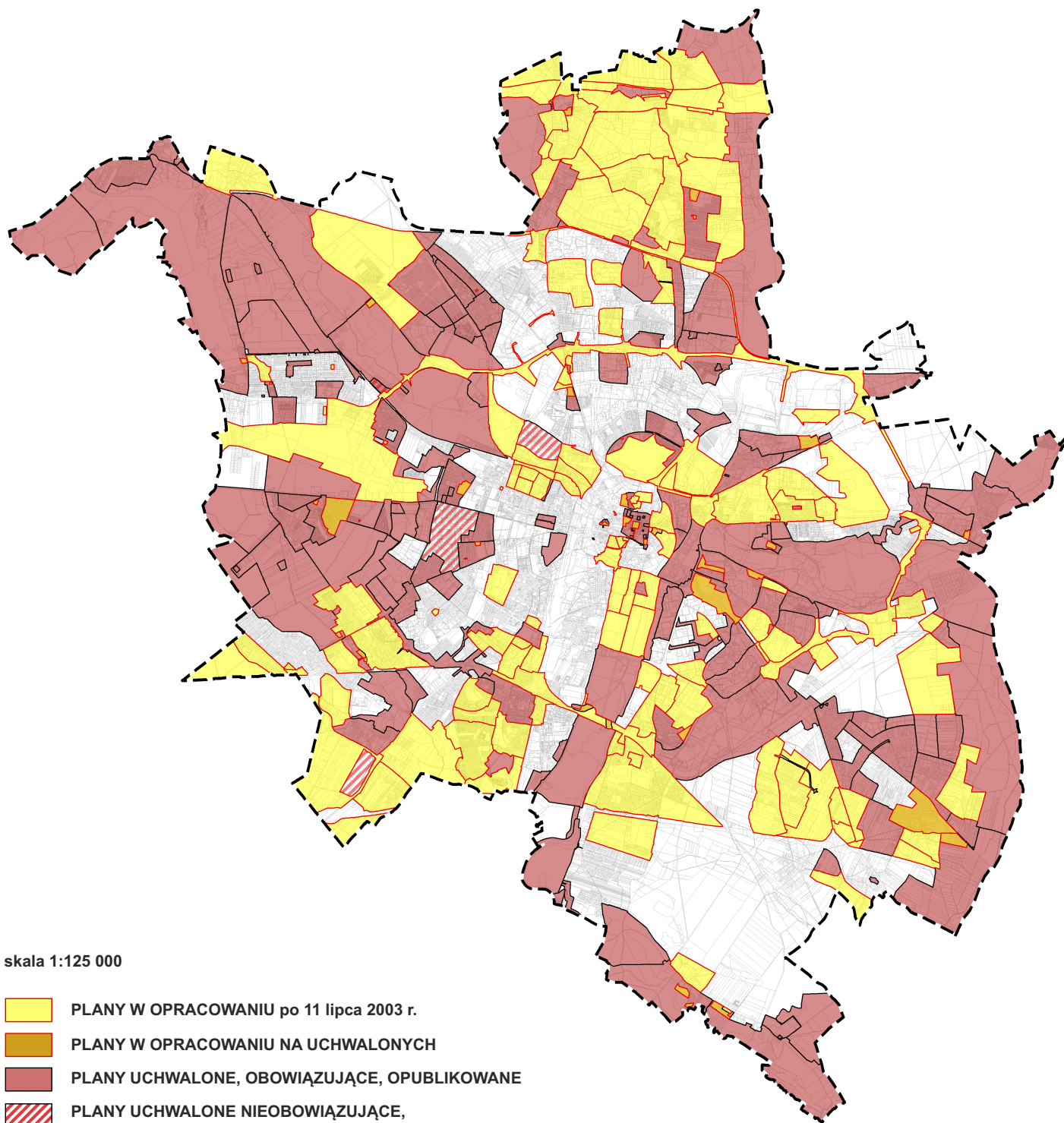
OPRACOWANIE GRAFICZNE
Agata Leraczyk

opracowanie aktualne na dzień 31 grudnia 2016 r.

© 2017 Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
Wszelkie prawa zastrzeżone

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
ul. B. Prusa 3, 60-819 Poznań
tel.: 61 8455000, fax 61 8455 010
e-mail: mpu@poznan.mpu.pl, www.mpu.pl

1. REJEST MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



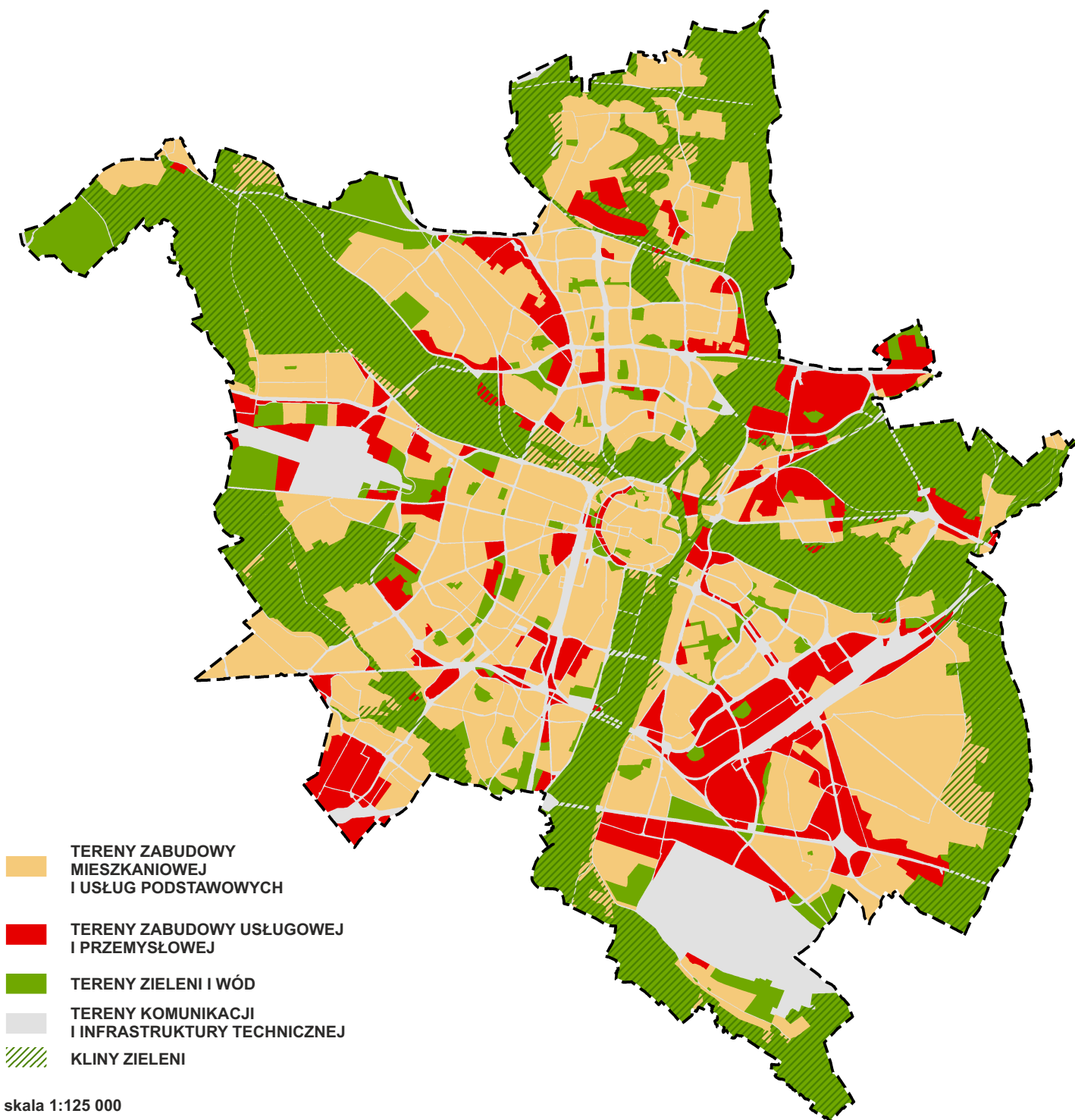
skala 1:125 000

- 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.,	7 393,2	28%	168
w tym plany w opracowaniu na obowiązujących	231,7	1%	46
plany w uchwalone obowiązujące	11 078,3	42%	198
plany w uchwalone nieobowiązujące, oczekujące na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego,	197,2	1%	4
w tym plany uchwalone na obowiązujących	6,7	0%	1
RAZEM planów uchwalonych	11 268,8	43%	202
RAZEM aktualnych opracowań planistycznych na terenie Miasta Poznania	18 430,3	70%	370

2. BILANS TERENÓW

na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania



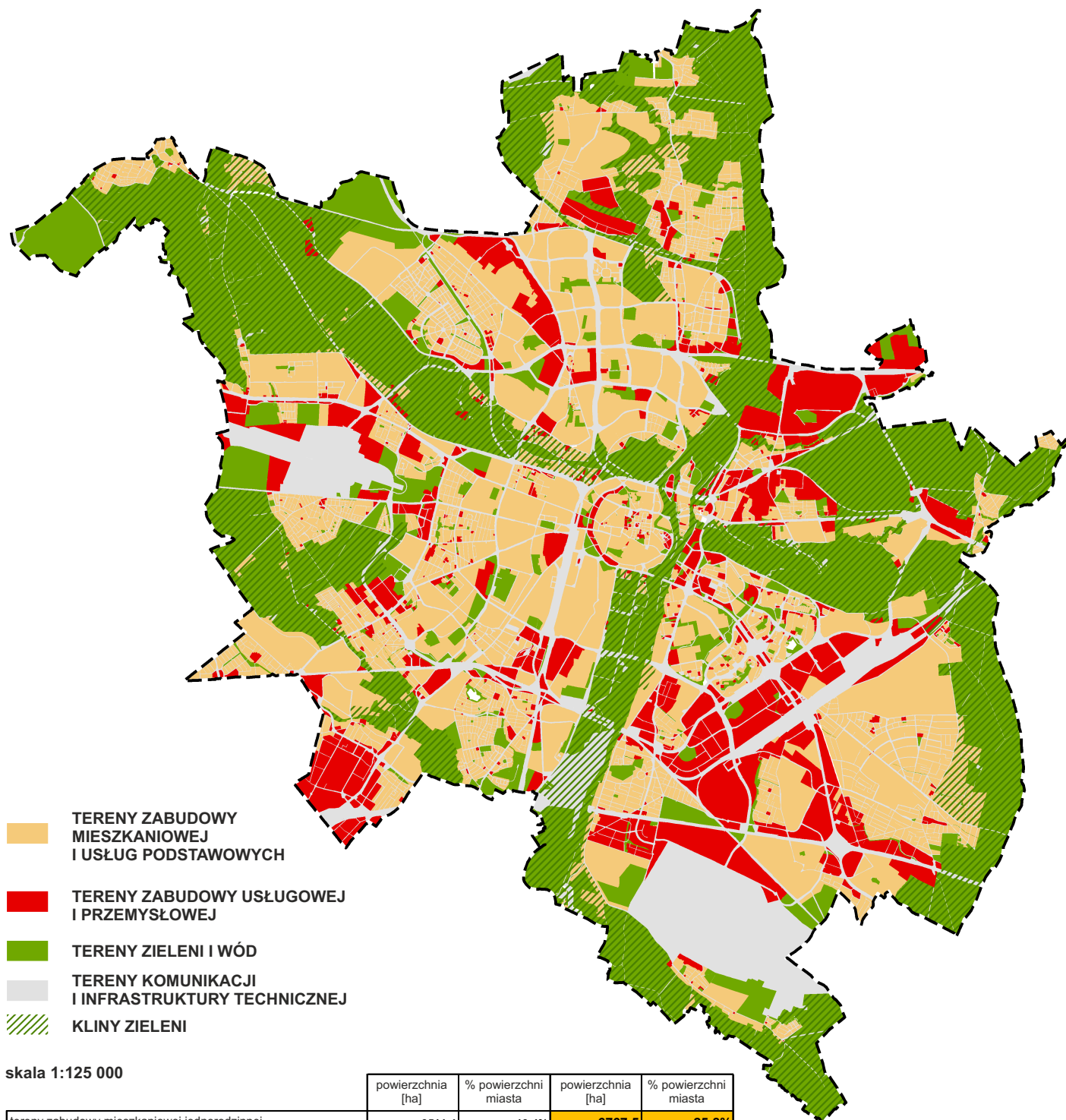
skala 1:125 000

	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%

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 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	3511,4	13,4%	6767,5	25,8%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	258,6	1,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	709,9	2,7%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1042,7	4,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1015,9	3,9%		
tereny zabudowy usługowej - usług podstawowych	228,9	0,9%		
tereny zabudowy usługowej	1346,7	5,1%	2771,3	10,6%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	1324,1	5,1%		
tereny zabudowy przemysłowej	100,5	0,4%		
tereny usług sportu i rekreacji	437,7	1,7%	10030,5	38,3%
tereny zieleni i wód śródlądowych	9592,9	36,6%		
tereny komunikacji i infrastruktury	6622,5	25,3%	6622,5	25,3%
			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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Założenia:

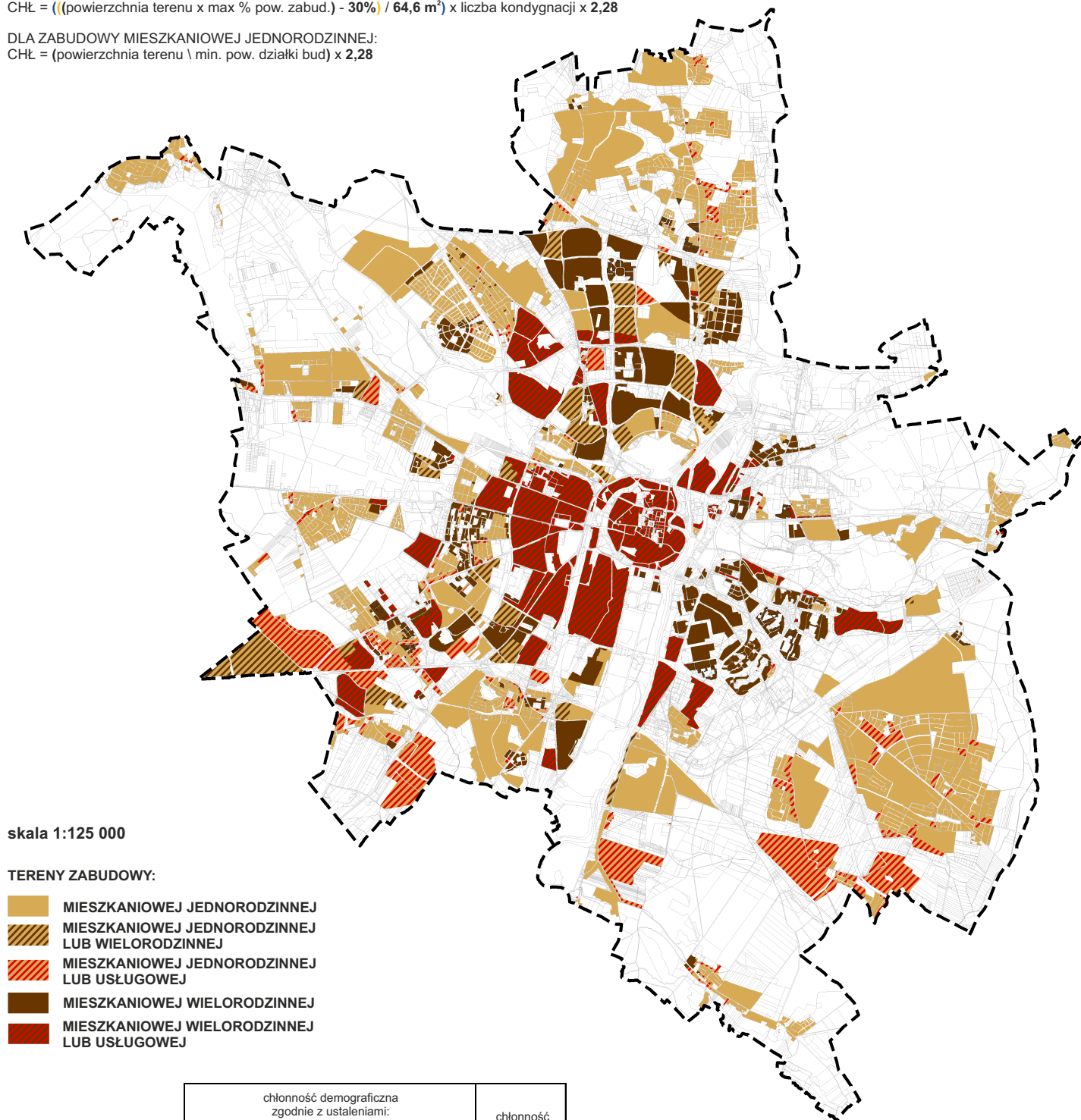
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie dla Poznania - 2,28 os./mieszk.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: na jednej działce budowlanej - jeden budynek mieszkalny
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - 64,6 m²
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia użytkowa kondygnacji stanowi 70% powierzchni zabudowy

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ:

CHŁ. = (((powierzchnia terenu x max % pow. zabud.) - 30%) / 64,6 m²) x liczba kondygnacji x 2,28

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ:

CHŁ. = (powierzchnia terenu \ min. pow. działki bud) x 2,28



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	52 034	17 675	60 368	130 077
mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	248	0	75 895	76 144
mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	2 144	1 903	10 380	14 428
mieszkaniowej wielorodzinnej	218 399	48 772	161 203	428 374
mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	17 725	27 381	352 535	397 640
	290 550	95 732	660 382	1 046 663

* 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.

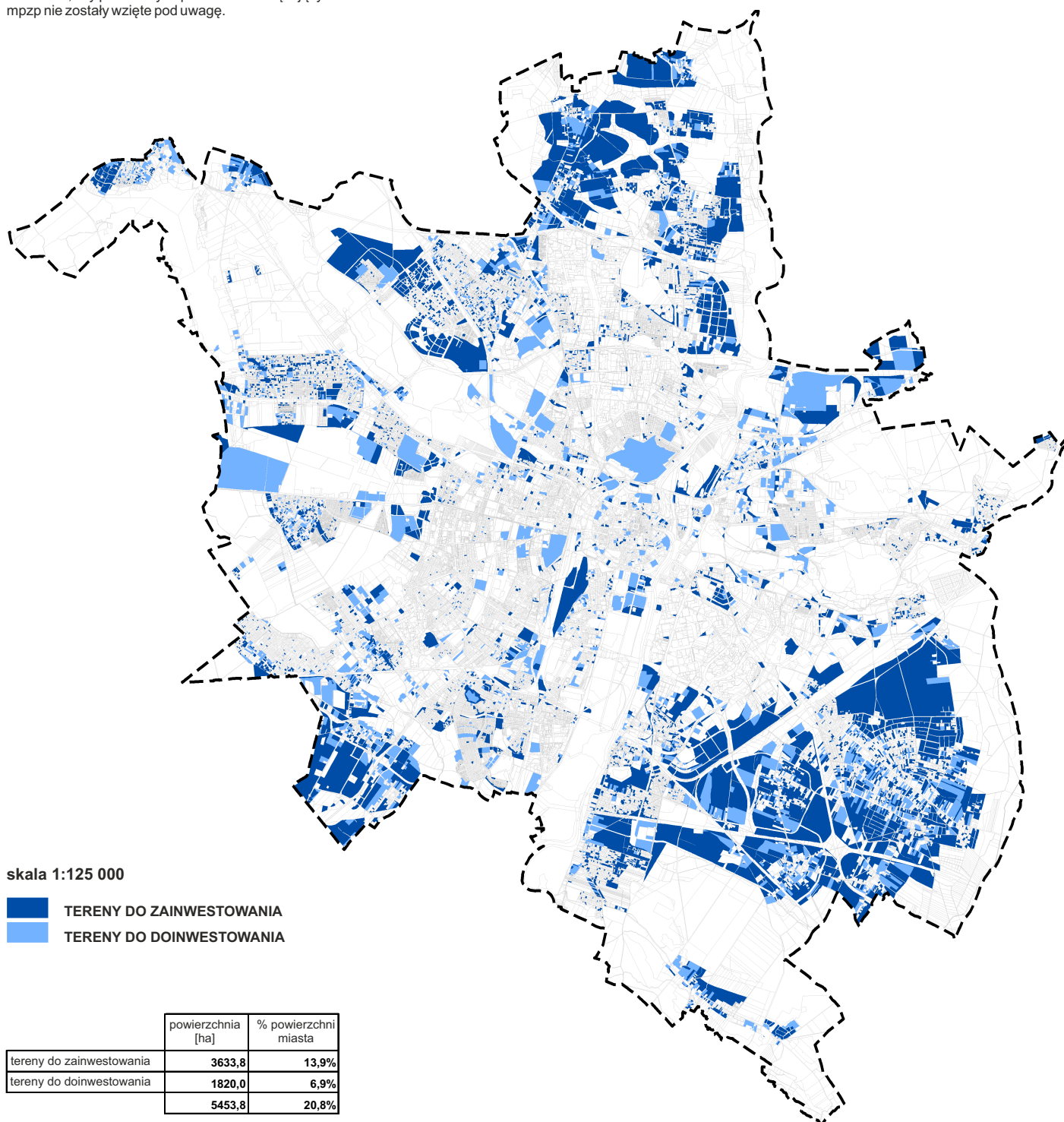
Powierzchnię terenów pod zabudowę wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, podano jako powierzchnię netto (przyjmując, że 30% powierzchni tych terenów zostanie przeznaczone pod tereny komunikacji i infrastruktury).

Wskazane tereny stanowią potencjalną ofertę inwestycyjną miasta skierowaną do inwestorów.

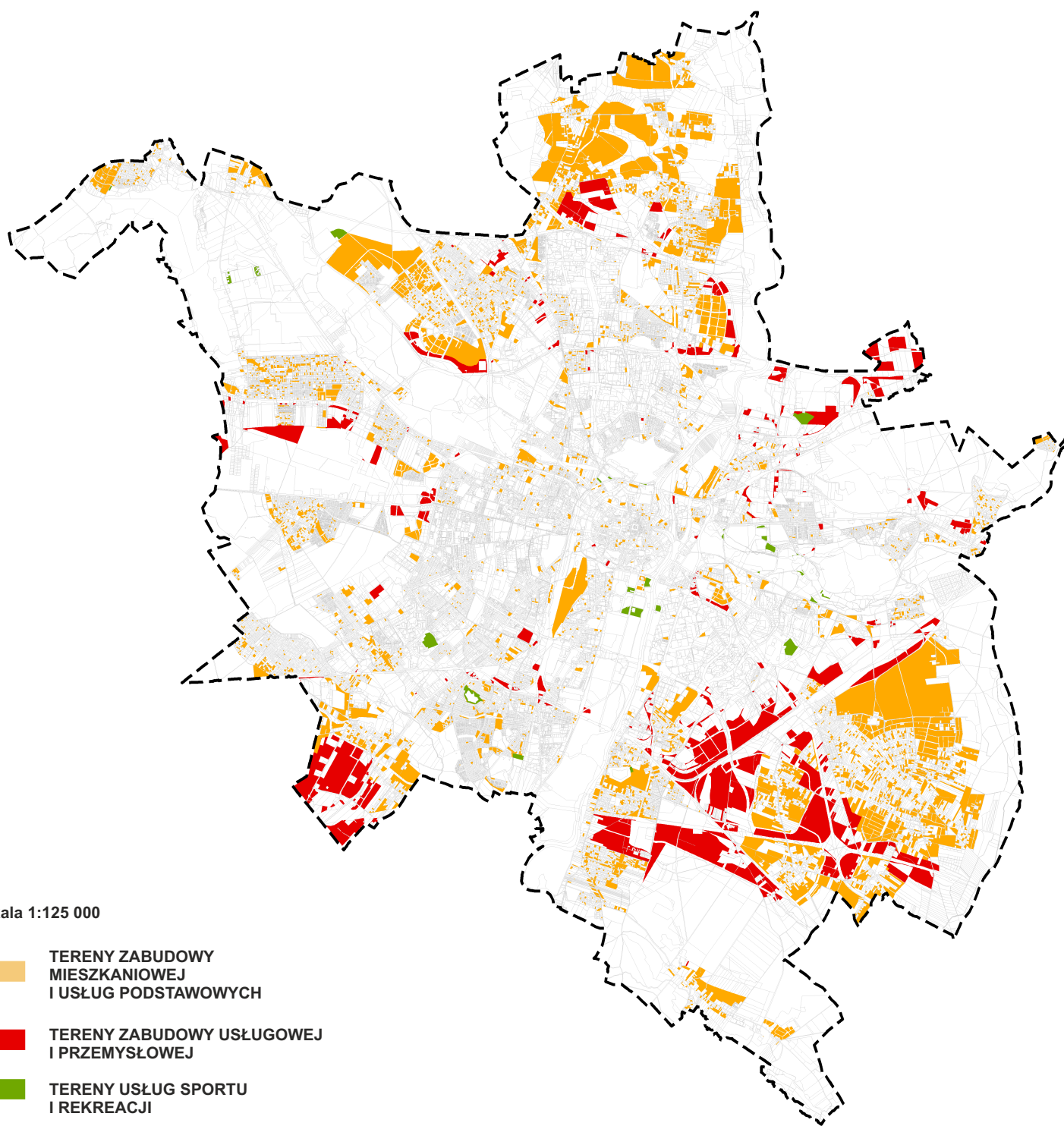
Nieruchomości wskazane jako do zainwestowania to tereny niezagospodarowane i niezabudowane. Tereny do doinwestowania to nieruchomości częściowo zagospodarowane, zabudowane, które potencjalnie mogą zostać doinwestowane przez właściciela bądź podzielone i sprzedane innemu inwestorowi.

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 (listopad 2016 r.) oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

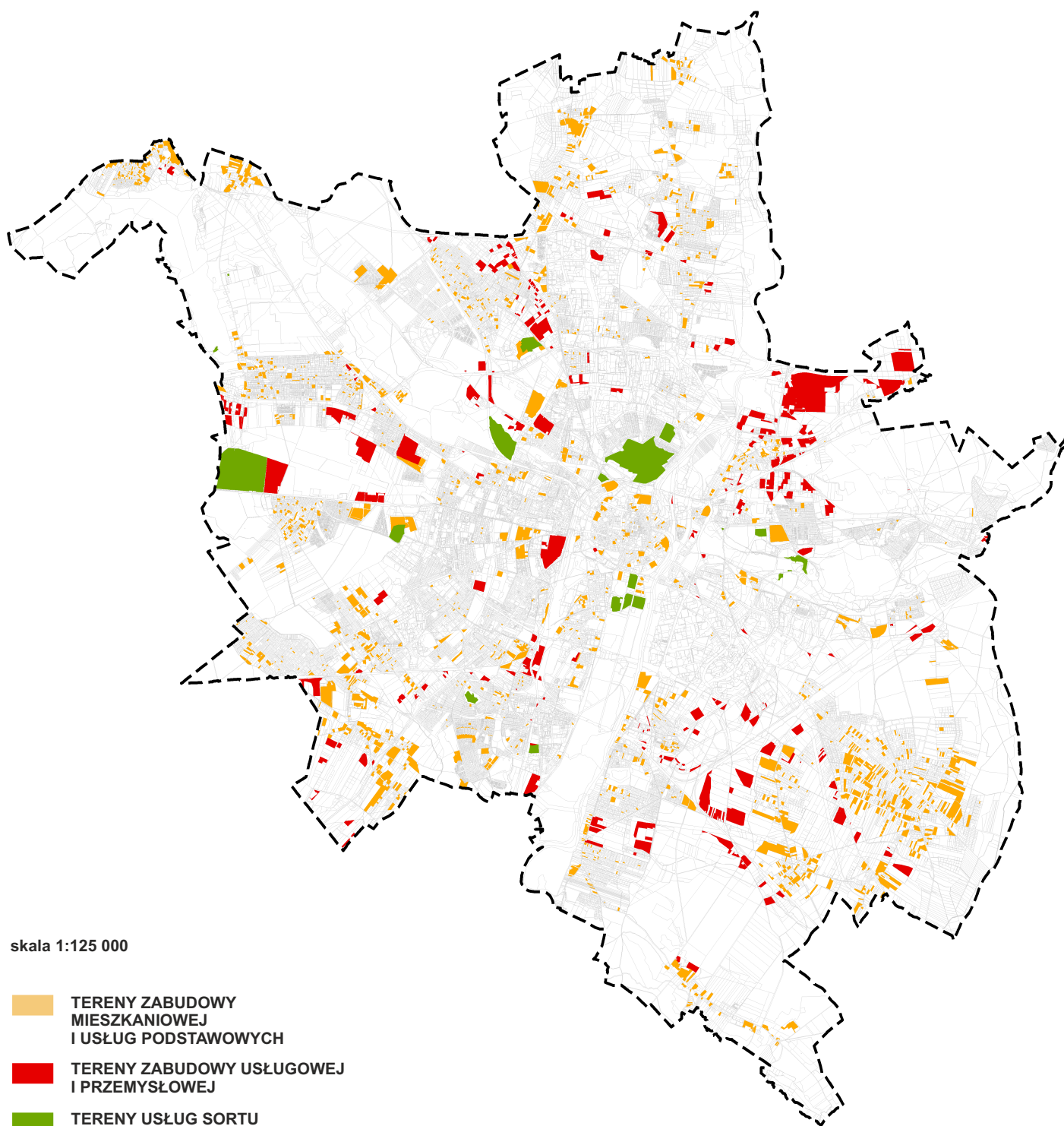


skala 1:125 000

- 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	1745,4	6,7%	2412,1	9,2%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	106,5	0,4%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	249,2	1,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	82,0	0,3%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	229,0	0,9%		
tereny zabudowy usługowej	395,9	1,5%	1193,3	4,6%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	758,5	2,9%		
tereny usług w forcie	27,3	0,10%		
tereny górnicze	11,6	0,04%	28,4	0,1%
tereny usług sportu i rekreacji	28,4	0,1%		
			3633,8	13,9%

7. OFERTA INWESTYCYJNA MIASTA POZNANIA - TERENY DO DOINWESTOWANIA



skala 1:125 000

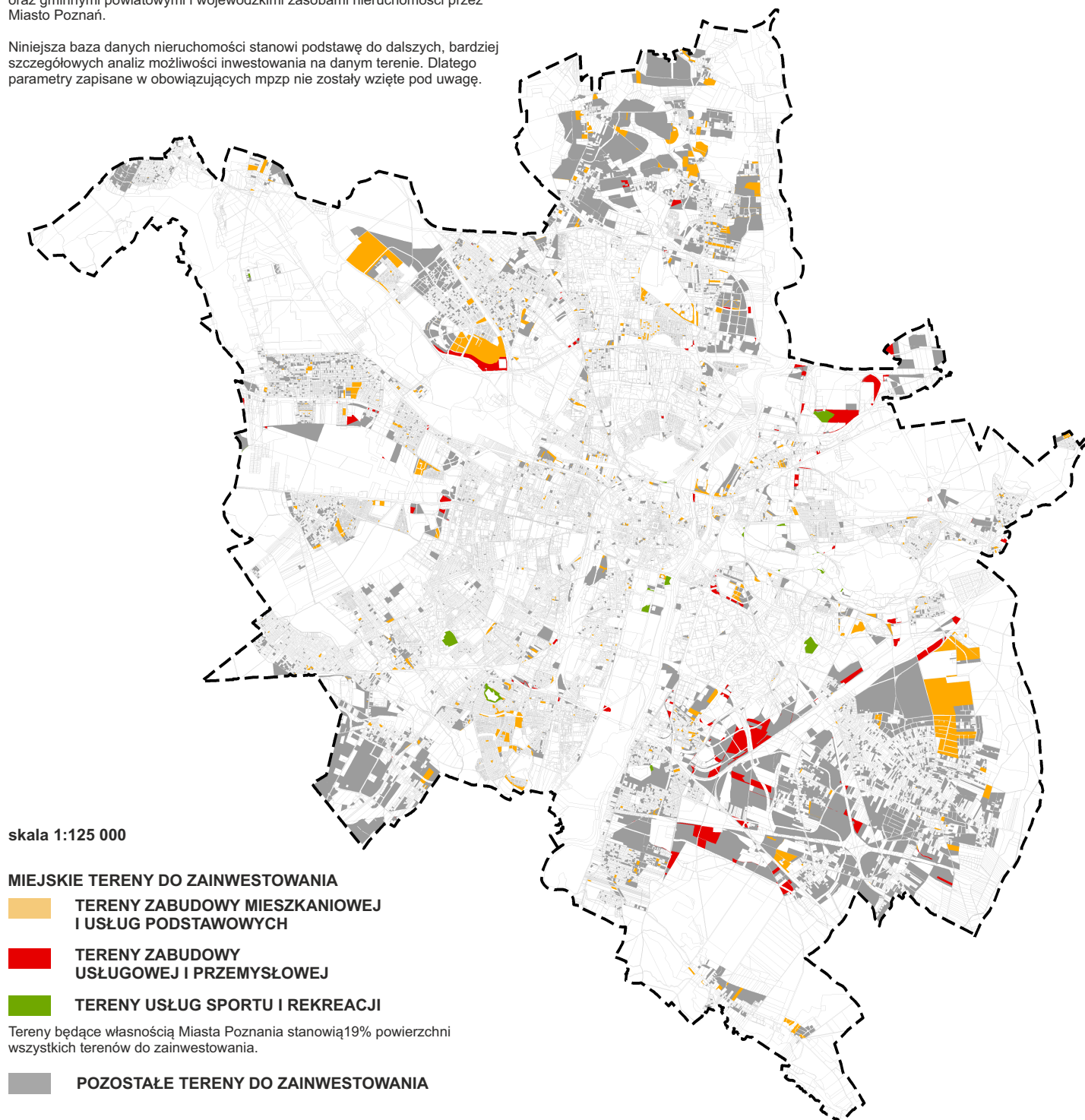
- TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ
I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
I PRZEMYSŁOWEJ
- TERENY USŁUG SORTU
I REKREACJI

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	484,9	1,9%	915,1	3,5%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	59,2	0,2%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	131,5	0,5%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	27,9	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	211,5	0,8%	743,1	2,8%
tereny zabudowy usługowej	213,2	0,8%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	424,0	1,6%		
tereny usług w forcie	105,9	0,40%	161,8	0,6%
tereny usług sportu i rekreacji	161,8	0,6%		
			1820,0	6,9%

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	344,9	1,32%	454,4	1,7%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	25,8	0,10%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	23,6	0,09%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	19,3	0,07%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	40,7	0,16%		
tereny zabudowy usługowej	51,7	0,20%	183,2	0,7%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	131,3	0,50%		
tereny zabudowy przemysłowej	0,2	0,00%		
tereny usług sportu i rekreacji	7,3	0,03%	7,3	0,03%
			644,9	2,5%

9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ DO ZAINWESTOWANIA I DOINWESTOWANIA



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

skala 1:160 000

TERENY ZABUDOWY

	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	1 839 ha 431 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ	72 ha 22 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	381 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	105 ha 5 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ	72 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	413 ha 28 ha

POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY

	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
	TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA