



Vademecum Planistyczne

- zbiorcza informacja dotycząca aktualnego stanu zagospodarowania miasta Poznania i jego rozwoju przestrzennego w kontekście stworzonych 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 na terenie miasta,
- * przedstawienie oferty inwestycyjnej miasta Poznania w kontekście terenów do zainwestowania i do doinwestowania.



Miejska Pracownia Urbanistyczna

REDAKCJA I OPRACOWANIE
Zespół Zadaniowy ds. Geobazy Miasta Poznania

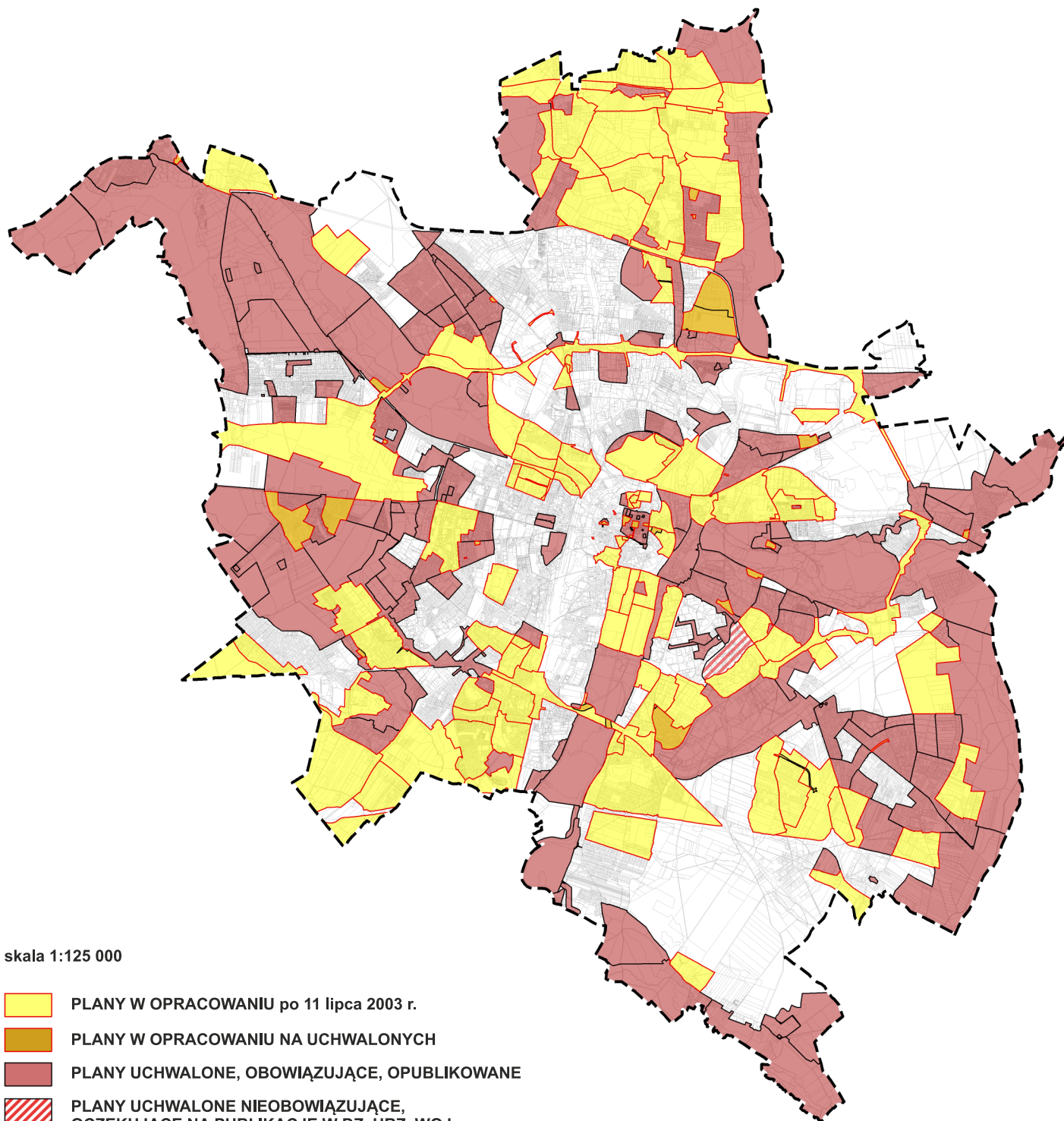
OPRACOWANIE GRAFICZNE
Agata Kubiak

opracowanie aktualne na listopad 2014 r.

© 2014 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. REJESTR MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



skala 1:125 000

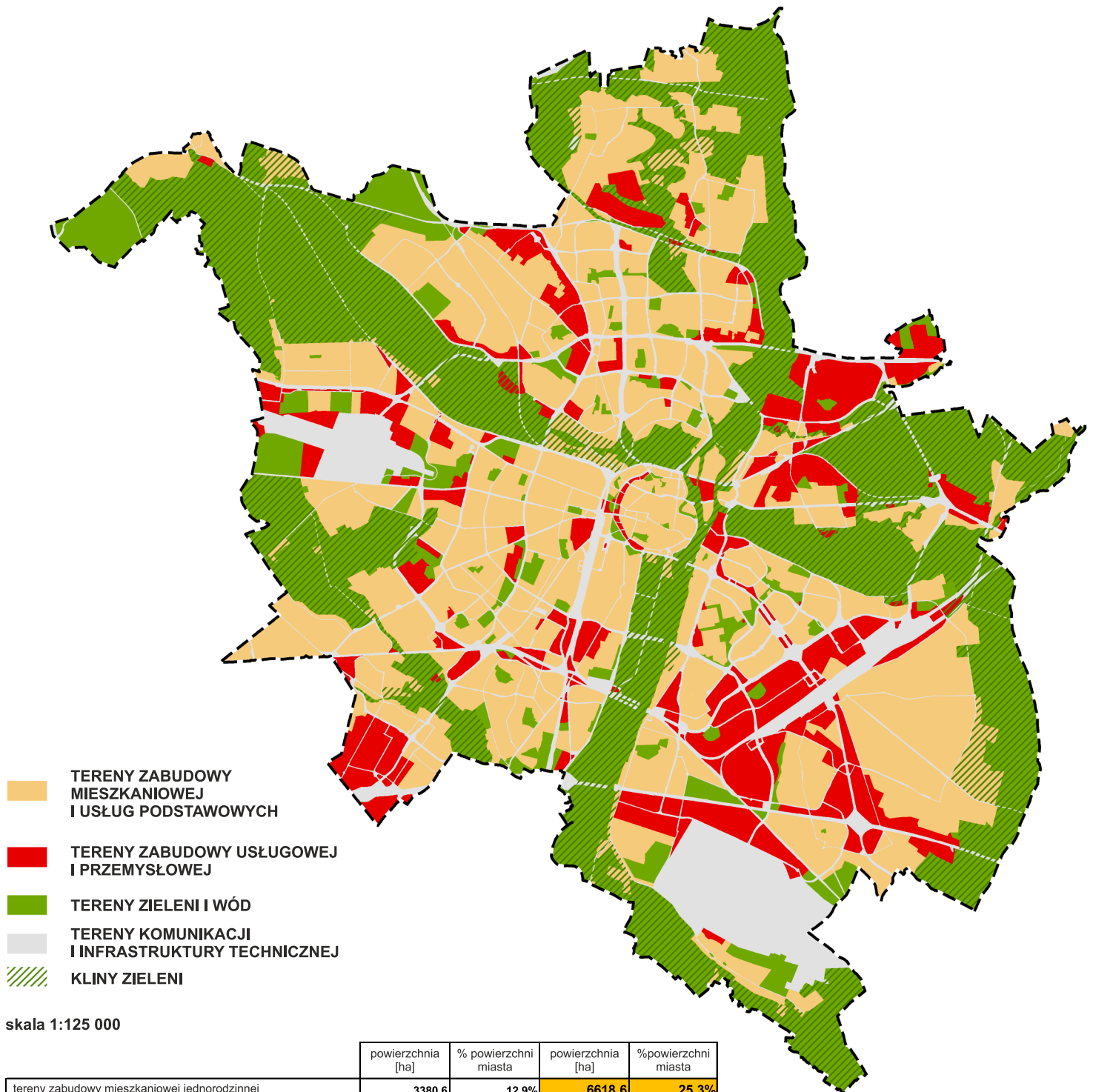
- PLANY W OPRACOWANIU po 11 lipca 2003 r.
- PLANY W OPRACOWANIU NA UCHWALONYCH
- PLANY UCHWALONE, OBOWIĄZUJĄCE, OPUBLIKOWANE
- PLANY UCHWALONE NIEOBOWIĄZUJĄCE, OCZEKUJĄCE NA PUBLIKACJĘ W DZ. URZ. WOJ.

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	mpzp [szt.]
plany w opracowaniu po 11 lipca 2003 r.,	7197,2	27%	137
w tym plany w opracowaniu na obowiązujących	315,0	1%	33
plany w uchwalone obowiązujące	10805,6	41%	181
plany w uchwalone nieobowiązujące, oczekujące na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego,	57,6	0%	1
w tym plany uchwalone na obowiązujących	0,0	0%	0
RAZEM planów uchwalonych	10863,2	41%	182
RAZEM aktualnych opracowań planistycznych na terenie Miasta Poznania	17745,4	68%	319



2. BILANS TERENÓW

na podstawie ustaleń 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

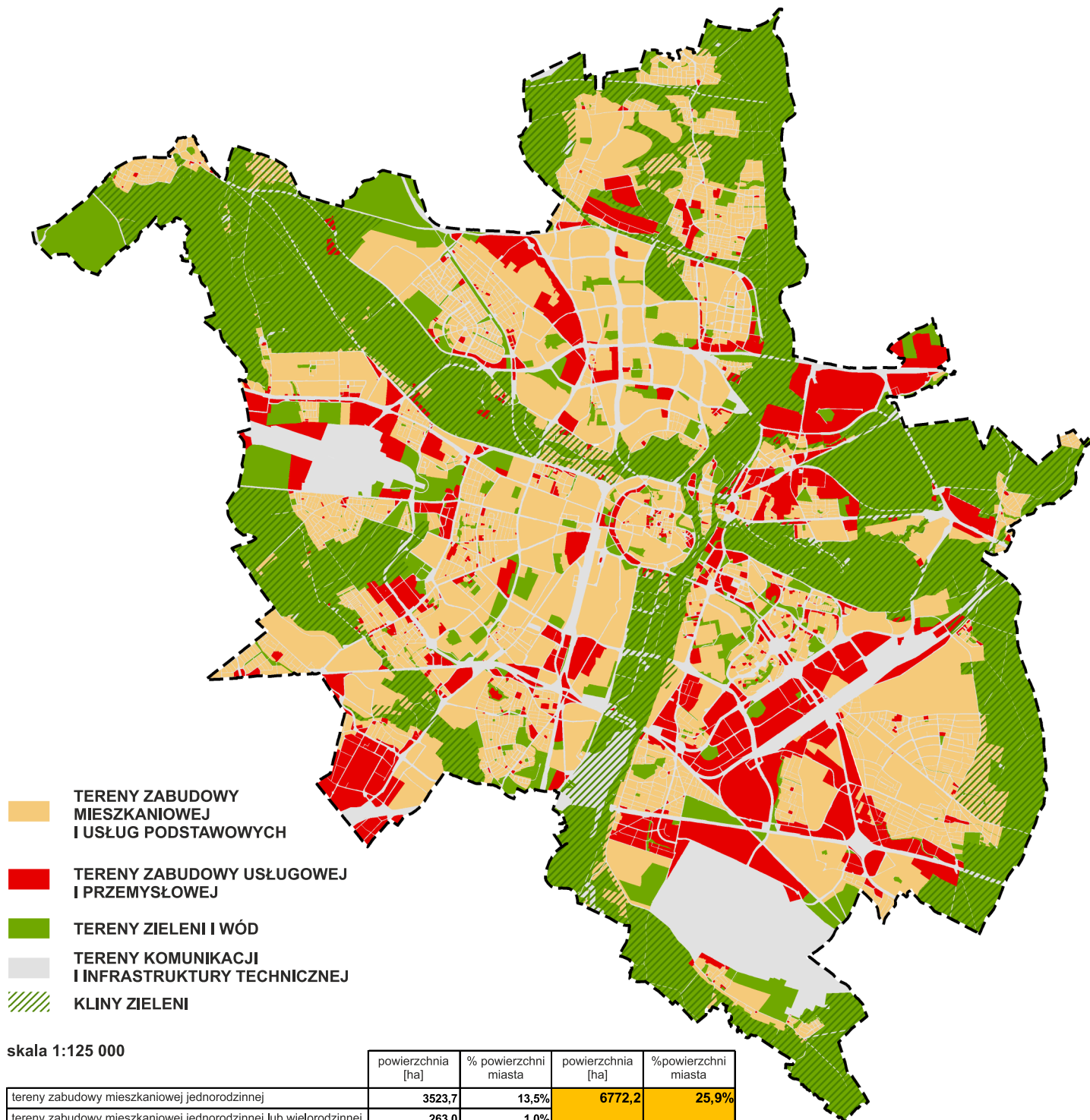
skala 1:125 000

	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta	powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	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%	2154,0	8,2%
tereny zabudowy usługowej	777,3	3,0%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	1361,8	5,2%	2154,0	8,2%
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%

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).

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	3523,7	13,5%	6772,2	25,9%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	263,0	1,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	712,2	2,7%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1047,0	4,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	1004,1	3,8%		
tereny zabudowy usługowej - usług podstawowych	222,2	0,8%	2743,2	10,5%
tereny zabudowy usługowej	1319,1	5,0%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	1324,0	5,1%		
tereny zabudowy przemysłowej	100,1	0,4%	10035,5	38,3%
tereny usług sportu i rekreacji	421,2	1,6%		
tereny zieleni i wód śródlądowych	9614,4	36,7%	6641,0	25,4%
tereny komunikacji i infrastruktury	6641,0	25,4%		
			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).



4. CHŁONNOŚĆ MIASTA POZNANIA

Chłonność 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:

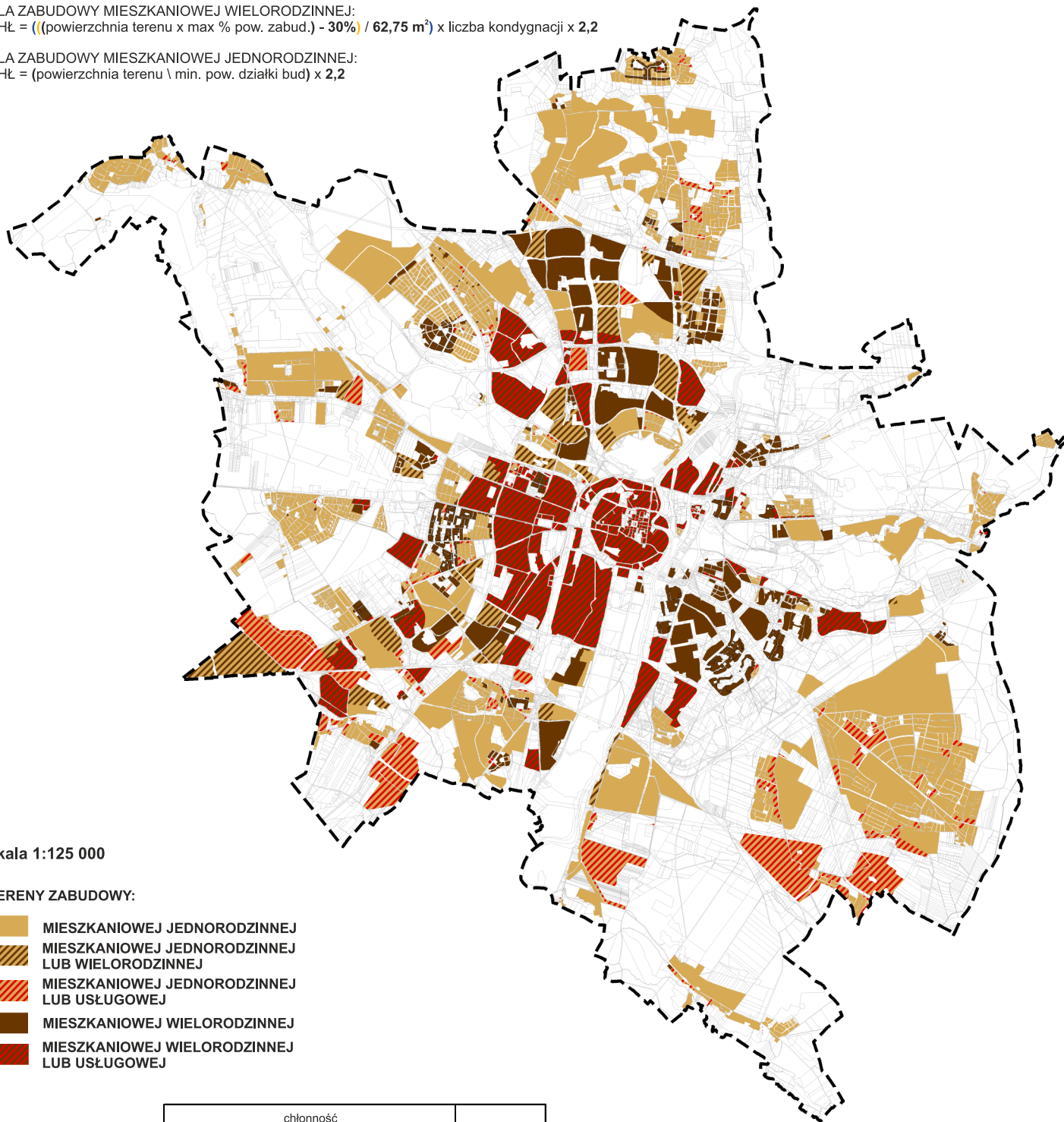
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie dla Poznania - 2,2 os./mieszk.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: na jednej działce budowlanej - jeden budynek mieszkalny
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - 62,75 m²
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia użytkowa kondygnacji stanowi 70% powierzchni zabudowy

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ:

$$CH\dot{L} = ((\text{powierzchnia terenu} \times \text{max \% pow. zabud.}) - 30\%) / 62,75 \text{ m}^2 \times \text{liczba kondygnacji} \times 2,2$$

DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ:

$$CH\dot{L} = (\text{powierzchnia terenu} \setminus \text{min. pow. działki bud}) \times 2,2$$



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 zgodnie z ustaleniami:			chłonność sumaryczna
	obowiązujących mpzp	mpzp w opracowaniu	obowiązującego Studium...(2008)	
mieszkaniowej jednorodzinnej	47 441	23 328	38 410	109 180
mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	246	0	45 571	45 816
mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	1 759	1 890	3 436	7 085
mieszkaniowej wielorodzinnej	144 161	66 601	275 029	485 791
mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	16 238	24 543	252 559	293 341
	209 845	116 362	615 006	941 213

* 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.

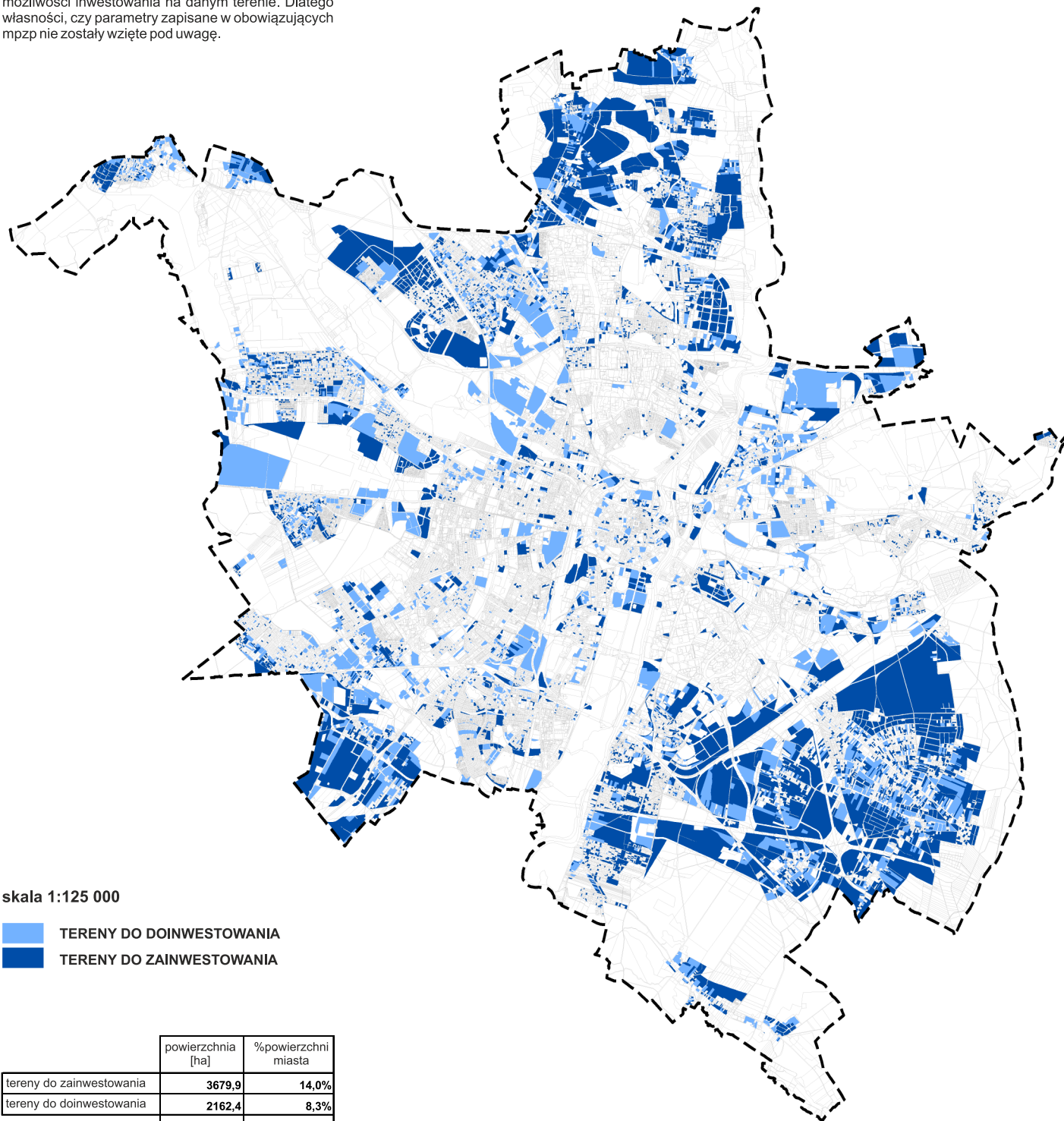
Powierzchnię terenów pod zabudowę wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, podano jako powierzchnię netto (przyjmując, że 30% powierzchni tych terenów zostanie przeznaczonych pod tereny komunikacji i infrastruktury).

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.

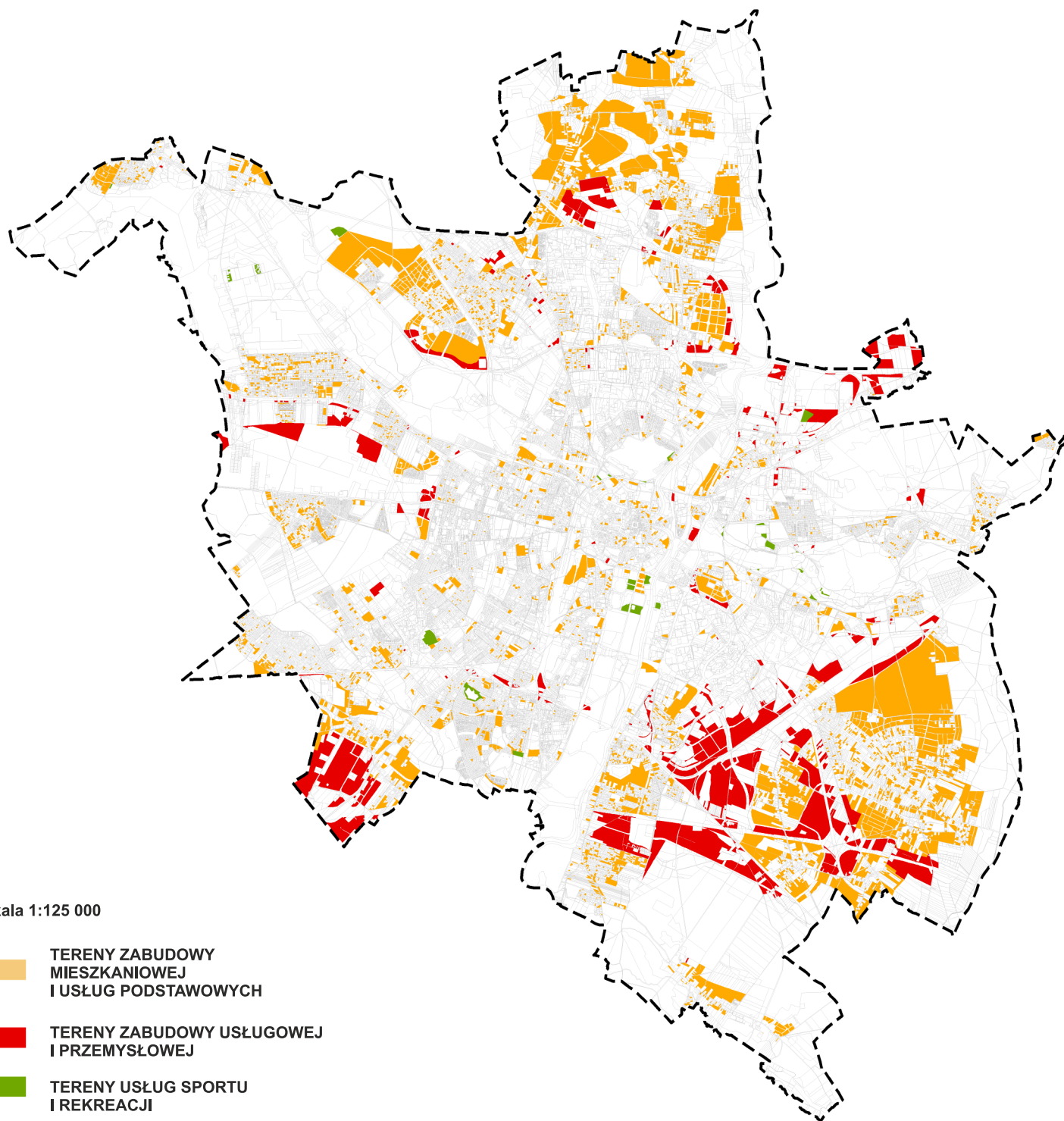


skala 1:125 000

 TERENY DO DOINWESTOWANIA
 TERENY DO ZAINWESTOWANIA

	powierzchnia [ha]	%powierzchni miasta
tereny do zainwestowania	3679,9	14,0%
tereny do doinwestowania	2162,4	8,3%
	5842,3	22,3%

Materiał został opracowany na podstawie ewidencji działek z SIP Geopoz (październik 2014 r.) oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

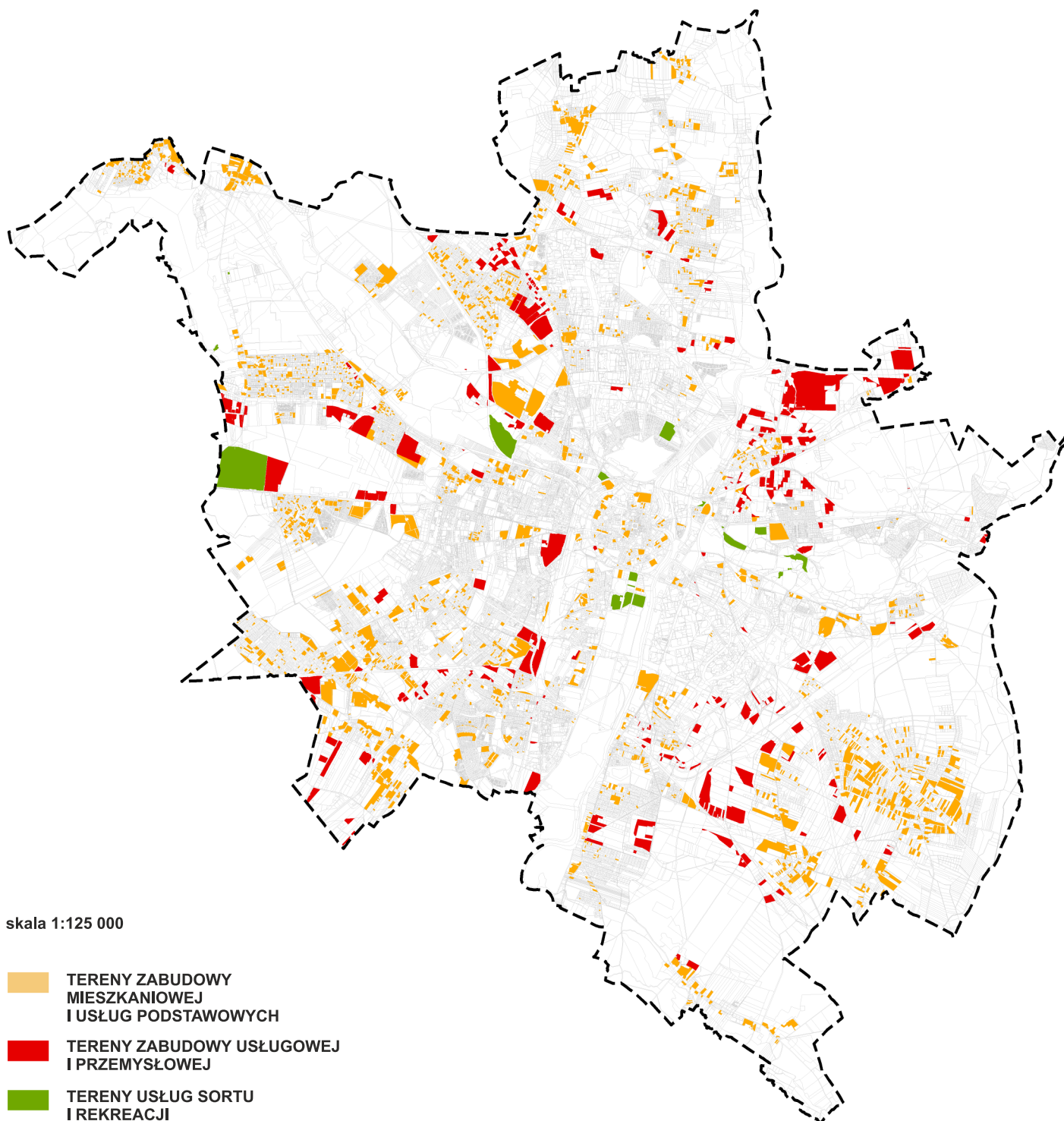


skala 1:125 000

- 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	1798,4	6,9%	2501,9	9,6%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	119,3	0,5%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	256,1	1,0%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	91,7	0,4%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	236,4	0,9%		
tereny zabudowy usługowej	400,1	1,5%	1147,8	4,4%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	734,9	2,8%		
tereny górnicze	12,7	0,05%	30,3	0,1%
tereny usług sportu i rekreacji	30,3	0,1%		
			3679,9	14,0%

7. OFERTA INWESTYCYJNA MIASTA POZNANIA - TERENY DO DOINWESTOWANIA



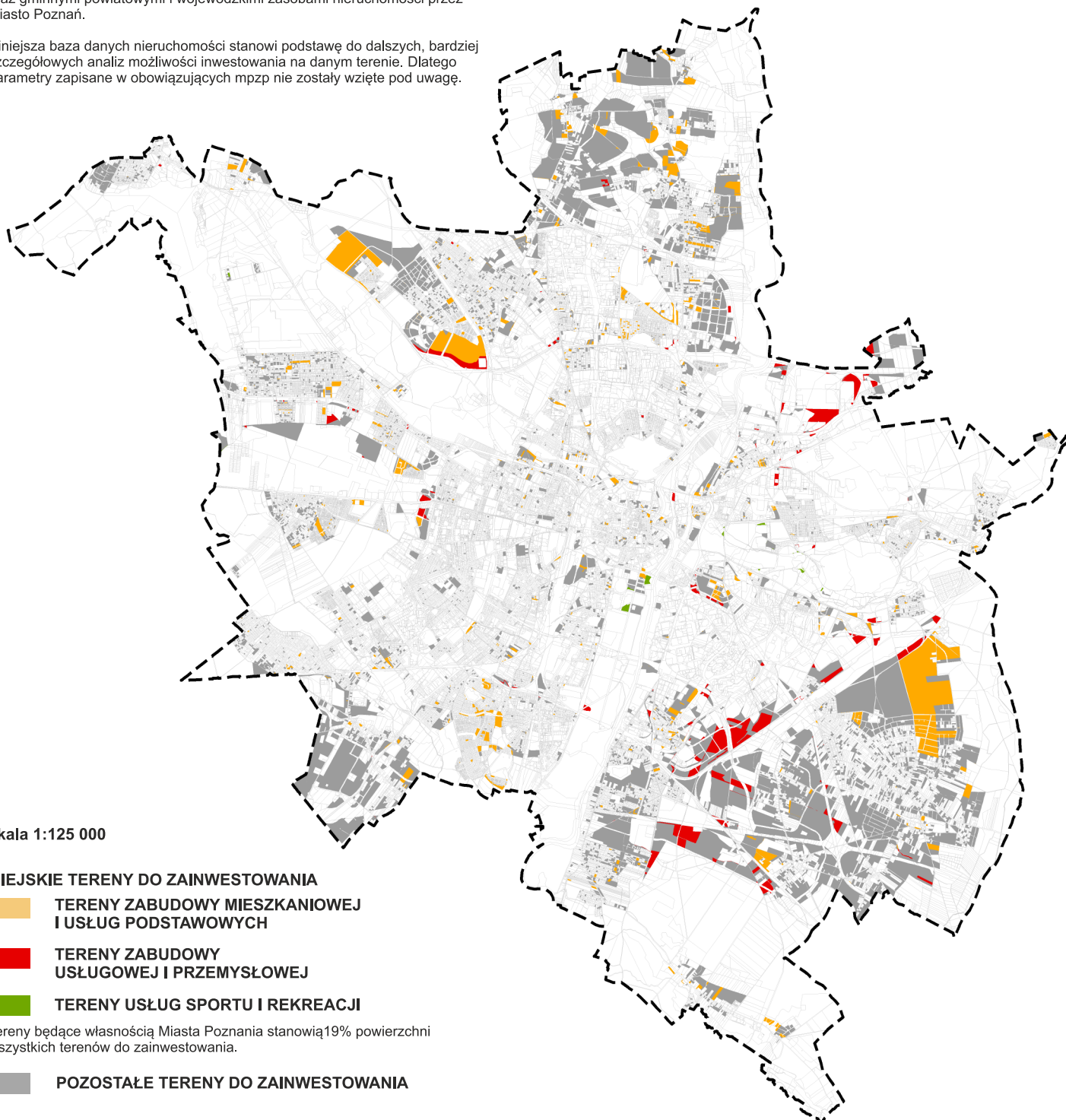
skala 1:125 000

- 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	622,6	2,4%	1223,2	4,7%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	86,6	0,3%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	157,1	0,6%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	33,1	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	323,8	1,2%	771,1	2,9%
tereny zabudowy usługowej	247,3	0,9%		
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	523,9	2,0%	168,1	0,6%
tereny usług sportu i rekreacji	168,1	0,6%		
			2162,4	8,3%

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	390,3	1,5%	494,4	1,9%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	23,0	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	23,4	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	21,2	0,1%		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	36,5	0,1%		
tereny zabudowy usługowej	48,8	0,2%	193,5	0,7%
tereny zabudowy usługowej lub przemysłowej	144,4	0,6%		
tereny zabudowy przemysłowej	0,2	0,0%		
tereny usług sportu i rekreacji	7,3	0,0%	7,3	0,0%
			695,1	2,7%






9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ DO ZAINWESTOWANIA I DOINWESTOWANIA





TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

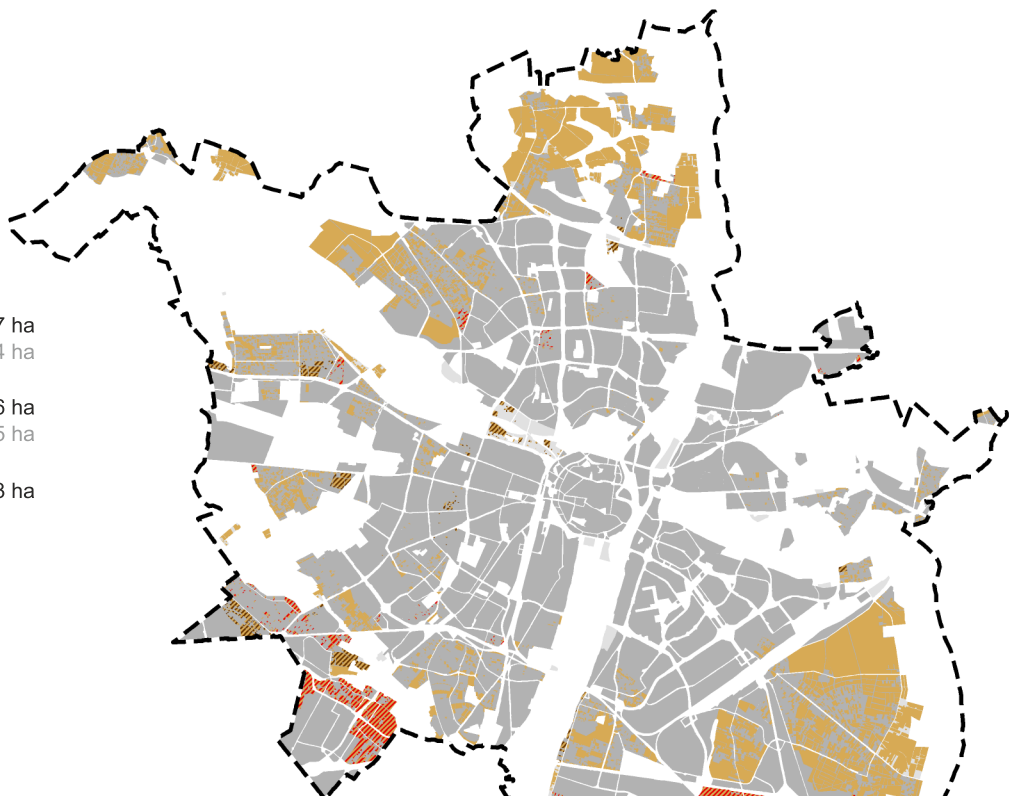
skala 1:160 000

TERENY ZABUDOWY

	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	1 957 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ	464 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ	86 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	25 ha
	MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	413 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 LUB JEDNORODZINNEJ	118 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ	6 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ	94 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	530 ha
	MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ	30 ha

POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY

	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
	TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

