

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
Natalia Weremczuk

Współpraca:
Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury
Piotr Sobczak

Zastępcy Dyrektora:
ds. analiz Katarzyna Derda
ds. projektowania Adam Kijowski
ds. organizacyjnych Marek Wróbel

Zastępca Dyrektora
Maciej Chorażewicz

Kierownik zespołu projektowego Z2
Marcin Piernikowski

Kierownik Oddziału
Organizacyjno-Administracyjnego
Bartosz Putz

Kierownik zespołu projektowego Z5
Hanna Sałanowska

Opracowanie
Mirosław Rudnicki
Marcin Graczyk

Opracowanie:
Łukasz Brodnicki
Dariusz Marcinek
Adrian Rutkowski
Ewa Kwiecień
Agnieszka Krupka
Zofia Lange

Poznań, grudzień 2023 r.

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Ocena ta dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przedstawiane są Radzie Miasta przynajmniej raz w trakcie trwania jej kadencji.

Niniejsza analiza sporządzana jest w zakresie wytycznych wynikających z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Nie ma ona charakteru analizy funkcjonalno-przestrzennej, w której dokonuje się oceny aktualności funkcji terenów oraz struktury i parametrów zabudowy. Tego typu analizy wykonywane są każdorazowo na etapie rozstrzygnięcia przez Prezydenta wniosków o zmianę lub nowy plan miejscowy oraz w ramach analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Jak już wspomniano powyżej, obowiązek wykonania ww. oceny nakłada na władze miasta art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), zgodnie z którym w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej także ustawą nowelizującą: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”*

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw utrzymuje powyższy obowiązek, zastępując w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. wyraz: „studium” wyrazami: „plan ogólny”. Jednakże zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy nowelizującej: *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków*

zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Dokonując analizy zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzięto pod uwagę brzmienie przepisów sprzed dnia wejścia w życie wspomnianej ustawy nowelizującej, tj. sprzed 24 września 2023 r.

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzoną w oparciu o:

- wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim i krajowym, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.;
- ocenę aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r.;
- analizę wniosków o sporządzenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz wniosków dotyczących opracowania nowych, bądź zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2023 r.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały dokumenty i decyzje planistyczne na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do dnia 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), obowiązująca od dnia 11 lipca 2003 r.;
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);

- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- 7) inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad nimi, lasów, wód, gospodarki nieruchomościami, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

W okresie objętym analizą zmieniły się niektóre akty prawne, bądź wprowadzono nowe, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą planowania przestrzennego. Do najważniejszych z nich należą:

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1538)

Ustawa określiła zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Dała ona podstawę do realizacji ww. inwestycji bez obowiązującego planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, a nawet do ich realizacji niezależnie od ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, co w skrajnych przypadkach może prowadzić do sprzeczności z ww. dokumentami. Na podstawie omawianej ustawy Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LXXIII/1357/VII/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Poznania, która uszczegółowiła odległości ww. inwestycji m.in. od: przedszkoli, szkół podstawowych, przystanków komunikacyjnych, terenów sportowo-rekreacyjnych, a także ustaliła ich maksymalną wysokość i minimalny normatyw parkingowy.

Komentarz: Do dnia 31 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania nie podjęła żadnej uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, na podstawie *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2019 poz. 1696)

Art. 48 ww. ustawy wprowadził w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcie: „osoby ze szczególnymi potrzebami” oraz definicję: „uniwersalnego projektowania”, a także wprowadziła konieczność uwzględnienia uniwersalnego projektowania w ramach aktualizacji studium i planu miejscowego.

Komentarz: Zgodnie z art. 61 przedmiotowej ustawy, wprowadzone przez nią przepisy dotyczą planów miejscowych oraz studium, do których uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zostały podjęte po dniu 31 marca 2020 r. Wszystkie projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium, do których przystąpiono po dniu 31 marca 2020 r. sporządzane są zgodnie z wytycznymi przedmiotowej Ustawy.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020 poz. 782)

Ustawa wprowadziła obowiązek prowadzenia, aktualizacji oraz udostępniania zbiorów danych przestrzennych tworzonych dla planów miejscowych oraz studiów, określając m.in. ich zakres, a także terminy ich aktualizacji i udostępniania.

Komentarz: Zgodnie z powyższą zmianą, dane przestrzenne tworzone dla planów miejscowych oraz studium każdorazowo stanowią załącznik do uchwały przyjmującej dany akt. Od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 31 października 2020 r., wszystkie dokumenty planistyczne w niej powołane posiadają załącznik stanowiący dane przestrzenne.

Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2873 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 5 tej ustawy wprowadzone zostały zmiany do *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczące zasad lokalizacji obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii oraz parametrów technicznych tych urządzeń. Najistotniejszą zmianą jest zwiększenie granicznej mocy urządzeń, od którego należy ustalić w studium obszary ich rozmieszczenia – z urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW na urządzenia o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także wprowadzenie wyjątków od tej zasady dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie

większej niż 1000 kW, zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz dla urządzeń innych niż wolnostojące.

Komentarz: W uchwalonym przez Radę Miasta Poznania w dniu 11 lipca 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania wskazano potencjalne obszary, na których możliwa będzie lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

**Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie
wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)**

Rozporządzenie weszło w życie w dniu 24 grudnia 2021 r. i zastąpiło Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Określa ono na nowo wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, w szczególności wymogi dotyczące: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Komentarz: Zgodnie z § 12 ust. 1 przedmiotowego rozporządzenia, do projektów planów miejscowych sporządzanych na podstawie uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego podjętych przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Wszystkie projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono po dniu 24 grudnia 2021 r. sporządzane są zgodnie z wytycznymi przedmiotowego Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r.

**Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie
zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405)**

Rozporządzenie weszło w życie w dniu 24 grudnia 2021 r. i zastąpiło Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233). Określa ono na nowo wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, w szczególności wymogi dotyczące: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Komentarz: Zmieniony zakres projektu studium, o którym mowa powyżej, nie dotyczy obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r., gdyż projekt studium sporządzany był na

podstawie uchwały o przystąpieniu podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r., stąd zastosowano dla niego przepisy dotychczasowe.

**Uchwała Nr LXXVIII/1407/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2023 r.
w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury,
tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania**

Art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dał podstawę Radzie Miasta Poznania do ustalenia w formie uchwały zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Komentarz: Po wejściu w życie powyższej uchwały, wszelkie ustalenia dotyczące urządzeń i tablic reklamowych, szyldów, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których uchwałę o przystąpieniu podjęto przed dniem 10 września 2015 r., automatycznie przestały obowiązywać. Zatem nie ma konieczności zmiany ww. planów miejscowych w przedmiotowym zakresie.

W planach miejscowych, dla których uchwała o przystąpieniu podjęta została po 10 września 2015 r. nie podejmowano żadnych ustaleń w zakresie urządzeń i tablic reklamowych, szyldów, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury.

**Uchwała Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu
krajobrazowego województwa wielkopolskiego**

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przede wszystkim delimituje krajobrazy priorytetowe, wprowadza rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów objętych formami ochrony, a także ustala lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów priorytetowych. Jego wytyczne mają znaczący wpływ na ustalenia studium, jak również planów miejscowych, gdyż ww. dokumenty muszą uwzględnić rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt granice krajobrazów priorytetowych.

Komentarz: Uchwalone przez Radę Miasta Poznania w dniu 11 lipca 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uwzględnia uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz z określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów

priorytetowych. Natomiast od dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały, tj. od dnia 25 czerwca 2023 r., projekty planów miejscowych obejmujące granice krajobrazów priorytetowych lub krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów objętych formami ochrony, przekazywane są do uzgodnienia z Zarządem Województwa Wielkopolskiego, w zakresie uwzględnienia w tych projektach wyników audytu krajobrazowego.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Powyższa ustawa ma na celu wprowadzenie reformy systemu planowania przestrzennego w kraju przede wszystkim poprzez:

- nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny gminy w randze aktu prawa miejscowego, wprowadzony w miejsce dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylenie przepisów w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego, natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy,
- wprowadzenie nowej formy planu miejscowego – zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), będącego formą planu miejscowego,
- umożliwienie zastosowania postępowania uproszczonego do sporządzania i uchwalania określonych planów miejscowych albo ich zmian,
- zmiany w przepisach dotyczących procedury sporządzania aktów planowania przestrzennego,
- zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego,
- wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego jako systemu teleinformatycznego.

Komentarz: Ustawa weszła w życie w dniu 24 września 2023 r., tj. po okresie branym pod uwagę w niniejszej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Poznania.

2.1 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, w tym zgodności Studium z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Studium jest opracowaniem określającym politykę przestrzenną miasta, ściśle powiązanych z innymi dokumentami programowymi miasta i dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, do których w szczególności należą:

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania, przyjęty uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.;
- 2) Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030, przyjęta uchwałą nr 102 Rady Ministrów z dnia 17 września 2019 r.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania z 2018 r. stwierdzono, iż obowiązujące wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., spełnia wymogi wynikające z art. 32 ust. 3, w kontekście art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i należy uznać je za aktualne.

Jednak wskazano, iż w przypadku przystąpienia do sporządzania zmiany bądź nowego studium, niezbędnym będzie:

- 1) wykonanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie art. 10 ust. 5 ww. ustawy i uwzględnienie tego bilansu w formułowanych kierunkach zmian w strukturze przestrzennej miasta;
- 2) wprowadzenie obszaru zdegradowanego, zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 7323);
- 3) zaktualizowanie:
 - a) zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przekazanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w 2015 r.,
 - b) zasięgów terenów osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zgodnie z opracowaniem „Weryfikacja i aktualizacja terenów

osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie miasta Poznania”, listopad 2016 r.,

- c) ustanowionych przez Radę Miasta Poznania form ochrony przyrody;
- 4) uwzględnienie strefy ochronnej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu, zgodnie z *rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody "Dębina" w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6139)*;
- 5) przeanalizowanie zasięgu strefy funkcjonalnego śródmieścia, zwłaszcza w kontekście jej rozszerzenia np. o obszar Górczyna.

Biorąc pod uwagę wskazania z poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania z 2018 r. oraz w celu:

- wzmocnienia ustaleń dla systemu zieleni miasta Poznania w kontekście konieczności realizacji „Planu adaptacji do zmian klimatu dla miasta Poznania”,
- weryfikacji parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie zebranych doświadczeń projektowych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- rewizji wyznaczonych w Studium stref lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- weryfikacji i aktualizacji wskazanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- rewizji ustaleń w zakresie komunikacji i transportu – klasy, parametrów, lokalizacji i funkcji poszczególnych dróg w mieście oraz w zakresie programu rozwoju sieci transportu szynowego,
- wprowadzenia zasad zagospodarowania wód opadowych oraz zabezpieczenia terenów dla budowy zbiorników retencyjnych,
- wprowadzenia na nowo zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

W dniu 5 maja 2020 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XXVII/485/VIII/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjęte zostało uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania w dniu 11 lipca 2023 r. i weszło w życie z dniem podjęcia. Polityka przestrzenna miasta zawarta w nowym Studium jest, w swych głównych założeniach, kontynuacją i rozwinięciem kierunków przyjętych we wcześniejszych studiach uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Jednocześnie uwzględnia nowe uwarunkowania przestrzenne, gospodarcze, społeczne i prawne. Zgodnie ze wspomnianą polityką przestrzenną miasta mają zostać zachowane dotychczasowe fundamentalne założenia rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, tj. klinowo-pierścieniowy system zieleni oraz ramowy układ komunikacyjny, które rozszerzy się o nowe założenia wynikające z przeprowadzonych na potrzeby Studium analiz dotyczących uwarunkowań i ograniczeń funkcjonalno-przestrzennych. Podobnie jak w Studium z 2014 r. zaproponowany rozwój miasta dotyczy głównie rozwoju w sensie jakościowym – podniesienie standardów, w szczególności funkcjonowania miasta, jakości życia w mieście, jakości przestrzeni publicznych – a nie tylko rozwoju przestrzennego, czy ilościowego.

Studium sporządzono uwzględniając ustalenia m.in. planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Plan ten określa przyszłą pozycję metropolii Poznań jako silnego ośrodka w skali europejskiej o bardzo dużym potencjalne społeczno-gospodarczym. Studium jest zgodne z głównymi kierunkami rozwoju wymienionymi w powyższym dokumencie, jak również uwzględnia wszystkie zawarte w nim inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Z kolei zgodnie z wizją przyjętą w „Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+”: „Poznań w 2030 roku jest wielopokoleniową wspólnotą ludzi zamieszkujących zielone, przyjazne i dobrze skomunikowane osiedla. Jego mieszkańcy – przedsiębiorczy i zaangażowani społecznie, realizujący swoje marzenia i aspiracje – są zadowoleni z warunków życia, jakie stwarza im miasto oraz dumni z tego, że jest ono rozpoznawane w kraju i za granicą dzięki swojemu dziedzictwu historycznemu, kulturowemu i akademickości oraz współczesnym, wyjątkowym osiągnięciom. Sprzyjający klimat biznesowy oraz polityka społecznej spójności umożliwiają wszystkim mieszkańcom pełne włączenie się w życie miasta”. Strategia wyznacza ponadto pięć priorytetów rozwoju miasta: „Silna Metropolia”, „Nowoczesna przedsiębiorczość”, „Zielone, ekomobilne miasto”, „Przyjazne osiedla” oraz „Wspólnotowość i dialog społeczny”. Studium, zgodnie ze swoją rolą w systemie celów strategicznych i planistycznych, jest odpowiedzią na stawiane przez Strategię cele. Polityka przestrzenna miasta, uwzględniając wskazane w Strategii współczesne wyzwania rozwoju miast, delimituje przestrzenie dla realizacji poszczególnych celów, które łącznie pozwolą na zrealizowanie założonej wizji.

Dla zabezpieczenia priorytetów w rozwoju miasta Studium umożliwia sporządzanie planów miejscowych zgodnie z głównymi założeniami, których celem jest uczynienie Poznania miastem w „zielono-błękitnej sieci”, „miastem mozaiką”, stworzenie miasta „dogodnego transportu” i „krótkich odległości”, wykreowanie warunków zachęcających do mieszkania w mieście oraz rozwijania miasta metropolitalnego wielu funkcji, a tym

samym zachęcenie do powrotu do miasta. Umożliwia również synchronizację działań publicznych i prywatnych, dając podstawy do budowania miasta wysokiej jakości i zwiększania poziomu życia jego mieszkańców.

Podsumowując wyniki przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania spełnia nie tylko wszelkie wymogi wynikające z art. 32 ust. 3, w kontekście art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale zawiera ono również wszystkie elementy wymagane obowiązującymi przepisami prawa i jest w pełni aktualne.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z *ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Studium może obowiązywać do końca 2025 r. Biorąc to pod uwagę niezbędne będzie podjęcie prac nad nowym dokumentem planistycznym – aktem prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny.

2.2 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Poznania

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania uchwalonej w 2018 r. stwierdzono:

- 1) brak zgodności mpzp przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność sukcesywnego przystępowania do sporządzania kolejnych planów, które swoim zasięgiem obejmą obszar ww. planu.

Komentarz: W analizowanym okresie nie przystąpiono do żadnego nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmowałby swoim zasięgiem pozostałe fragmenty mpzp „przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda”. Należy jednak podkreślić, że mimo niezgodności tego planu z przepisami nie wymaga on pilnej interwencji, gdyż pozostałe jego fragmenty położone są na terenach, dla których Studium wskazuje, w zdecydowanej większości, tereny wyłączone z zabudowy, tereny dróg lub tereny infrastruktury. Plan ten będzie zmieniany sukcesywnie wraz z przystępowaniem do kolejnych planów w jego sąsiedztwie.

- 2) zasadność przystąpienia do planu miejscowego dla obszaru znajdującego się w granicach uchwały Nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 27 lutego 2018

r. w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu, który obejmie swym zasięgiem co najmniej teren położony pomiędzy ulicami Stawną a Małe Garbary.

Komentarz: Biorąc powyższe pod uwagę, w dniu 16 października 2018 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LXXIV/1395/VII/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Poznaniu, który obejmuje swoim zasięgiem cały obszar utworzonego Parku Kulturowego Stare Miasto. Obecnie projekt planu miejscowego jest na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

- 3) zasadność przystąpienia do zmiany fragmentu mpzp obszaru Sypniewo – Baraki w Poznaniu, z uwagi na niezgodność zakresu obszaru wskazanego w treści uchwały z granicą wyznaczoną na rysunku planu, co jest wynikiem rozbieżności materiałów kartograficznych dostępnych w momencie sporządzania planu w porównaniu z tymi, którymi Miasto dysponuje obecnie.

Komentarz: W analizowanym okresie nie przystąpiono do zmiany fragmentu mpzp obszaru Sypniewo – Baraki w Poznaniu. Należy jednak podkreślić, że opisana powyżej rozbieżność nie rodzi problemów przestrzennych, ani niepożądanych skutków prawnych, a co za tym idzie nie wymaga pilnego przystąpienia do opracowania nowego planu miejscowego.

Po szczegółowej analizie obowiązujących na terenie Poznania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- I. z wyjątkiem mpzp przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda, nie wskazuje się planów miejscowych, które jednoznacznie, w rażący sposób byłyby w całości niezgodne z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- II. wskazuje się dwa plany miejscowe, które w odniesieniu do pojedynczych terenów niezgodne są z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie braku parametrów zabudowy:
 - 1) Mpzp „Folwark Michałowo - część A” w Poznaniu, w którym dla terenu 22MN brak ustaleń dotyczących wysokości zabudowy;
 - 2) Mpzp obszaru „Edwardowo” w Poznaniu, w którym dla terenu 12U brak ustaleń dotyczących wysokości zabudowy;
- III. wskazuje się niezgodność z art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie aktualności granic terenów

zamkniętych RON oraz ich stref ochronnych, w odniesieniu do których, zgodnie z art. 4 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych, a w strefach ochronnych ustala się dodatkowo ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę zidentyfikowano trzy obszary, które wymagają aktualizacji planów miejscowych we wskazanym zakresie:

- 1) fragment działki nr 22/1, ark. 14, obr. Psarskie w mpzp dla obszaru „Północno-Zachodniego Klina Zieleni” w Poznaniu, część E - Otoczenie Jeziora Kierskiego;
- 2) fragmenty działek nr 1/62, 1/63 i 1/190 ark. 01 obr. Głuszyna II w mpzp „Dolina Głuszynki - część A” w Poznaniu;
- 3) działka nr 2/13 i fragment działki nr 1/24 ark. 01, obr. Głuszyna II w mpzp obszaru Sypniewo - Baraki w Poznaniu.

Ponadto ustanowiona została nowa strefa ochronna terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy w Biedrusku, wkraczająca swoim zasięgiem w północny fragment mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo”, część Dolina Warty – A w Poznaniu. Przedmiotowa strefa w ww. planie obejmuje jedynie tereny wyłączone spod zabudowy, przeznaczone pod zieleń i wody (ZL/WS). W związku z powyższym, ustalenia obowiązującego planu respektują zakazy wprowadzone przez strefę zagrożenia QD_{VBD}, a co za tym idzie nie widzi się zasadności jego zmiany w przedmiotowym zakresie.

- IV. wskazuje się niezgodność z art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mpzp obszaru Sypniewo – Baraki w Poznaniu, ze względu na niespójność zakresu obszaru wskazanego w treści uchwały z granicą wyznaczoną na rysunku planu.

Dodatkowo przeanalizowano także:

- 1) problem planów miejscowych zawierających zapisy regulujące kwestie odprowadzenia ścieków, które są niezgodne z *ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1289). Analiza prawna wykazała, iż zgodnie z art. 5 ww. ustawy właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; a ponadto przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe,

jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych;

Komentarz: Z uwagi na występujący w części obowiązujących planów miejscowych zapis dotyczący zakazu możliwości budowy zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej w danej części miasta lub niezaplanowania jej realizacji w najbliższej przyszłości, a co za tym idzie de facto brak możliwości realizacji przewidzianej w planie zabudowy, może okazać się niezbędne przystąpienie do zmiany planów miejscowych w tym zakresie.

- 2) problem właściwego uregulowania kwestii związanych z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenu.

Komentarz: Uregulowania związane z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych nie wpływają wprost na możliwość uzyskania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji zaplanowanych w planach miejscowych. Mimo to, przy okazji zmiany poszczególnych planów, należy tę kwestię doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na mocy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*;

Komentarz: Są to plany wymagające szczegółowej analizy i zrewidowania dotychczasowej funkcji, parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, zwłaszcza terenów, które dotąd nie zostały zagospodarowane zgodnie z ustaleniami tych planów. Jednakże nie oznacza to, że plany te są nieaktualne, czy też niezgodne z przepisami prawa.

3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę.

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie Poznania w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.

Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę i rozbiórkę oraz zgłoszeń robót budowlanych z projektem budowlanym, prowadzonego przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania.

W analizowanym okresie Wydział Urbanistyki i Architektury wydał 3 567 decyzji o warunkach zabudowy oraz 11 458 decyzji o pozwoleniu na budowę. Dla celów niniejszej analizy, z rejestru wybrano jedynie decyzje dotyczące budowy nowych budynków, nie uwzględniając tym samym decyzji związanych z rozbiórkami, nadbudowami, rozbudowami, adaptacjami, remontami, czy decyzjami dotyczącymi wyłącznie infrastruktury technicznej. W wyniku dokonanej selekcji ograniczono się wyłącznie do decyzji odnoszących się do nowych budynków, a co za tym idzie dalszej analizie poddano 5 567 decyzji, w tym 2 195 decyzji o warunkach zabudowy oraz 3 372 pozwoleń na budowę i zgłoszeń robót budowlanych z projektem budowlanym.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe wydawane są decyzje o warunkach zabudowy na tzw. zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, w rozumieniu art. 61 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę lub przyjmowane są zgłoszenia robót budowlanych z projektem budowlanym. Natomiast tam, gdzie obowiązuje plan miejscowy wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę lub przyjmowane są zgłoszenia robót budowlanych z projektem budowlanym.

Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1, a ich rozkład przestrzenny mapa nr 1.

Analiza wykazała, że liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w kolejnych latach charakteryzowała się sukcesywnym spadkiem, z wyłączeniem 2019 r., w którym wydano więcej decyzji o warunkach zabudowy niż w 2018 r. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjęć zgłoszeń robót budowlanych z projektem budowlanym również ulegała zmniejszeniu, poza rokiem 2021, w którym nastąpił wzrost w porównaniu do roku 2020.

Tabela nr 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę wraz ze zgłoszeniami robót budowlanych z projektem budowlanym - wyłącznie w odniesieniu do nowych budynków – w okresie od 1.01.2018 r. do 31.12.2022 r.

Rok	Liczba decyzji dotyczących warunków zabudowy	Liczba decyzji dotyczących pozwoleń na budowę oraz przyjęte zgłoszenia z projektem budowlanym
2018	449	822
2019	480	694
2020	472	637
2021	407	698
2022	387	521
suma	2195	3372

Pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów wykazuje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Udział wydanych decyzji dotyczących budownictwa jednorodzinnego stanowił odpowiednio: 52% decyzji o warunkach zabudowy i 48% decyzji dotyczących pozwoleń na budowę.

Decyzje dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wielorodzinnych wraz z usługami stanowiły 14% wydanych decyzji o warunkach zabudowy i 8% decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast decyzje dotyczące budynków usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, stanowiły odpowiednio: 11% decyzji o warunkach zabudowy i 6% decyzji o pozwoleniu na budowę.

Najmniej decyzji wydano dla budynków produkcyjnych i magazynowych – jedynie 5% analizowanych warunków zabudowy oraz 2% pozwoleń na budowę.

Analizie poddano również wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przyjęcia zgłoszeń robót budowlanych wraz z projektem budowlanym. Z analizy tej wynika, że spośród 1 630 decyzji wraz z przejętymi zgłoszeniami z projektem budowlanym na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 830 wydanych zostało na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 800 na podstawie planów miejscowych. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wielorodzinnych z usługami, spośród wszystkich 276 pozwoleń na budowę dla takich inwestycji, 123 wydanych zostało na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 153 na podstawie planów miejscowych. Z kolei jeśli chodzi o budynki usługowe, wydano 198 pozwoleń na budowę, z czego 112 na podstawie otrzymanych decyzji o warunkach zabudowy oraz 86 na podstawie planów miejscowych. Ponadto należy wskazać, iż spośród 81 decyzji na budowę budynków produkcyjnych i magazynowych, 26 wydanych zostało na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 55 zgodnie z planami miejscowymi.

W związku z powyższym, można stwierdzić, iż największym zainteresowaniem cieszą się niewielkie inwestycje polegające na budowie domów jednorodzinnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na wzrost bezwzględnej liczby wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę w roku 2021 na tle trendu spadkowego w całym okresie dla każdego rodzaju zabudowy.

Różnicowanie decyzji pod względem rodzaju zabudowy przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zróżnicowanie decyzji pod względem rodzajów zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Wydane decyzje o warunkach zabudowy				Wydane decyzje oraz przyjęte zgłoszenia z projektem budowlanym dotyczące pozwoleń na budowę			
	rok	liczba	suma	udział % w liczbie decyzji o warunkach zabudowy	rok	liczba	suma	udział % w liczbie decyzji dotyczących pozwoleń na budowę
Budynki mieszkalne jednorodzinne	2018	240	1131	52%	2018	353	1630	48%
	2019	217			2019	332		
	2020	218			2020	304		
	2021	254			2021	358		
	2022	202			2022	283		
Budynki wielorodzinne	2018	56	309	14%	2018	79	276	8%
	2019	74			2019	43		
	2020	60			2020	49		
	2021	53			2021	61		
	2022	66			2022	44		
Budynki usługowe*	2018	61	252	11%	2018	42	198	6%
	2019	73			2019	35		
	2020	43			2020	37		
	2021	37			2021	48		
	2022	38			2022	36		
Budynki produkcyjne i magazynowe	2018	28	120	5%	2018	16	81	2%
	2019	31			2019	18		
	2020	22			2020	11		
	2021	17			2021	23		
	2022	22			2022	13		

* rodzaj zabudowy obejmuje budynki: biurowe, handlowo-usługowe, hotelowe, ogólnodostępne obiekty kultury, edukacji, szpitali, opieki medycznej, kultury fizycznej, budynki zamieszkania zbiorowego

3.2. Rozkład przestrzenny ruchu budowlanego w Poznaniu

W celu zobrazowania ruchu budowlanego w analizowanym okresie, dokonano również analizy rozmieszczenia na terenie miasta Poznania wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę wraz z przyjęciami zgłoszeń z projektem budowlanym. Szczegółowy rozkład ruchu budowlanego według obrębów przedstawia tabela nr 3 oraz mapy nr 2.1 – 5.3.

Tabela nr 3. Liczba nowych budynków, na które wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę wraz z przyjętymi zgłoszeniami robót budowlanych z projektem budowlanym, według obrębów geodezyjnych.

Lp.	Nr obrębu	Nazwa obrębu	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjętych zgłoszeń
1	01	GŁÓWNA	24	45
2	02	GŁÓWIENIEC	27	50
3	03	KOMANDORIA	11	16
4	04	ŚRÓDKA	7	9
5	05	RATAJE	13	41
6	06	ŻEGRZE	9	32
7	07	CHARTOWO	2	5
8	08	KOBYLEPOLE	122	153
9	09	SPŁAWIE	118	289
10	10	KRZESINY	192	133
11	11	STAROŁĘKA	147	85
12	12	GŁUSZYNA	0	14
13	13	GŁUSZYNA II	0	0
14	14	PIOTROWO	0	0
15	15	KAROLIN	23	18
16	16	DASZEWICE	0	1
17	20	GOŁĘCIN	80	128
18	21	JEŻYCE	73	78
19	22	KRZYŻOWNIKI	93	87
20	23	ŁAWICA II	5	3
21	24	PSARSKIE	26	13
22	25	STRZESZYN	35	200
23	26	WIELKIE	0	0
24	27	KIEKRZ	0	77
25	28	PODOLANY	56	34
26	35	GÓRCZYN	95	119
27	36	JUNIKOWO	53	131
28	37	KOTOWO	25	18
29	38	ŁAWICA	0	64
30	39	ŁAZARZ	74	64
31	41	PLEWISKA	49	47
32	50	NARAMOWICE	46	69
33	51	POZNAŃ	40	35
34	52	WINIARY	88	68
35	53	PIĄTKOWO	55	28
36	54	MORASKO	128	110
37	55	RADOJEWO	69	63
38	56	UMULTOWO	91	104
39	60	DĘBIEC	19	27
40	61	WILDA	67	31

Jak wynika z powyższej tabeli, najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla nowych obiektów wydano w obrębach: Krzesiny, Starołęka, Morasko, Spławie i Kobylepole. Z kolei najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z przyjętymi zgłoszeniami z projektem budowlanym wydano w obrębach: Spławie, Strzeszyn, Kobylepole.

Ponadto stwierdza się, że najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wydano na terenie obrębów: Krzesiny, Morasko, Spławie, zaś najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dla tego typu budownictwa w obrębach: Spławie, Strzeszyn, Kobylepole.

Decyzje administracyjne na budowę dla budynków wielorodzinnych wydawano na terenie całego miasta. Wydawane decyzje dotyczą często większych zespołów zabudowy. Zabudowie wielorodzinnej najczęściej towarzyszy funkcja usługowa zlokalizowana w parterach budynków. Biorąc pod uwagę liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy, jak również decyzji o pozwoleniu na budowę dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, dominują obręby: Jeżyce, Winiary, Golęcín, Łazarz.

Lokalizacja nowych obiektów usługowych charakteryzowała się równomiernym rozmieszczeniem na terenie całego miasta. Najwięcej nowej powierzchni użytkowej zaprojektowano w obiektach, na które wydano pozwolenia na budowę dla budynków stanowiących IV i V etap inwestycji obejmującej w całości budowę zespołu biurowo-handlowo-usługowo-mieszkalnego na terenie po dawnym dworcu PKS.

Z kolei rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków produkcyjnych lub magazynowych dotyczyło przede wszystkim obszarów peryferyjnych miasta. Najwięcej powierzchni użytkowej odnotowano w pozwoleniach na budowę wydanych w obrębach: Główniec, Janikowo, Karolin, Główna i Żegrze. Największą inwestycją w tej kategorii przeznaczenia było pozwolenie na budowę dla nowych obiektów Zakładu nr 1 Volkswagen Poznań przy ul. Warszawskiej.

3.3. Struktura budownictwa mieszkalnego w wydanych pozwoleniach na budowę lub w przyjętych zgłoszeniach z projektem budowlanym.

Analizując wydane decyzje o pozwoleniu na budowę i przyjęte zgłoszenia z projektem budowlanym, w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym zdecydowanie dominowały inwestycje indywidualne, w ramach których zrealizowane miały zostać nie więcej niż dwa obiekty. Widoczne jest to zwłaszcza w inwestycjach dotyczących budynków jednolokalowych, których udział w ogólnej powierzchni użytkowej oraz liczbie budynków tego rodzaju wynosił około 95%.

Wśród inwestycji dwulokalowych widoczny był równomierny rozkład inwestycji w stosunku do pozostałych form budownictwa, zarówno pod względem powierzchni użytkowej, jak i liczby budynków.

Tabela nr 4. Struktura wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń z projektem budowlanym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

BUDYNKI JEDNORODZINNE OGÓŁEM					
Liczba budynków w wydanym PNB	Liczba decyzji PNB	Pow. użytkowa [m²]	Średnia liczba budynków na decyzję	Udział w pow. użytkowej [%]	Udział w liczbie budynków [%]
1 lub 2 budynki	1 556	351 220	1,1	74,3%	73,3%
wielobudynkowe	74	121 761	8,1	25,7%	26,7%
BUDYNKI JEDNOLOKALOWE					
1	1 073	214 101	1,0	96,2%	95,5%
2	28	9 111			
3	3	1 235			
4	1	769	2,6	3,8%	4,5%
6	4	4 323			
7	1	1 141			
9	1	1 467			
BUDYNKI DWULOKALOWE					
1	387	98 918	1,1	53,2%	48,9%
2	68	29 090			
3	3	988	8,7	46,8%	51,1%
4	18	14 352			
5	7	7 616			
6	11	14 042			
7	4	5 103			
8	7	10 486			
9	2	2 327			
10	1	2 718			
12	3	8 576			
14	2	5 662			
15	1	3 214			
16	1	3 130			
24	1	5 819			
37	1	9 098			
47	1	8 789			
52	1	10 907			

Liczby lokali w wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, charakteryzowała się dość równomiernym rozkładem pomiędzy cztery kategorie ilościowe lokali mieszkalnych (16-50, 51-100, 101-150 i ponad 200), dla których liczba decyzji wynosiła między 50 a 60. Najwięcej – 60 decyzji wydano na budynki o liczbie mieszkań od 51 do 100. Z kolei najwięcej lokali i jednocześnie powierzchni użytkowej obejmowała klasa powyżej 200, gdzie możliwych do realizacji było:

- 18 331 mieszkań, co stanowiło 51% ogólnej liczby lokali mieszkalnych we wszystkich decyzjach o pozwoleniu na budowę dla zabudowy wielorodzinnej,
- 984 003 m² powierzchni użytkowej mieszkań, dającej 49% całkowitej powierzchni użytkowej we wszystkich wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę dla zabudowy wielorodzinnej.

Tabela nr 5. Struktura wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Liczba lokali w wydanym PNB	Liczba decyzji PNB	Pow. użytkowa [m ²]	Liczba lokali	Średnia liczba lokali na decyzję	Udział w pow. użytkowej [%]	Udział w liczbie lokali [%]
3 - 15	32	22 378	262	8	1	1
16 - 50	50	121 687	1 743	35	6	5
51 -100	60	263 484	4 597	77	13	13
101 -150	54	381 332	6 652	123	19	19
151 -200	23	240 086	4 148	180	12	12
powyżej 200	57	984 003	18 331	322	49	51

 wartości maksymalne

3.4. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy

W analizowanym okresie, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., wydano 935 decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy, z czego do analizy wzięto 674 decyzje odnoszące się tylko do nowych budynków. Przeważająca część ww. decyzji dotyczyła inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 397. Kolejne odmowy dotyczyły funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 130, usługowej – 73, produkcyjnej – 14. Decyzji odmownych dla innych budynków wydano 60.

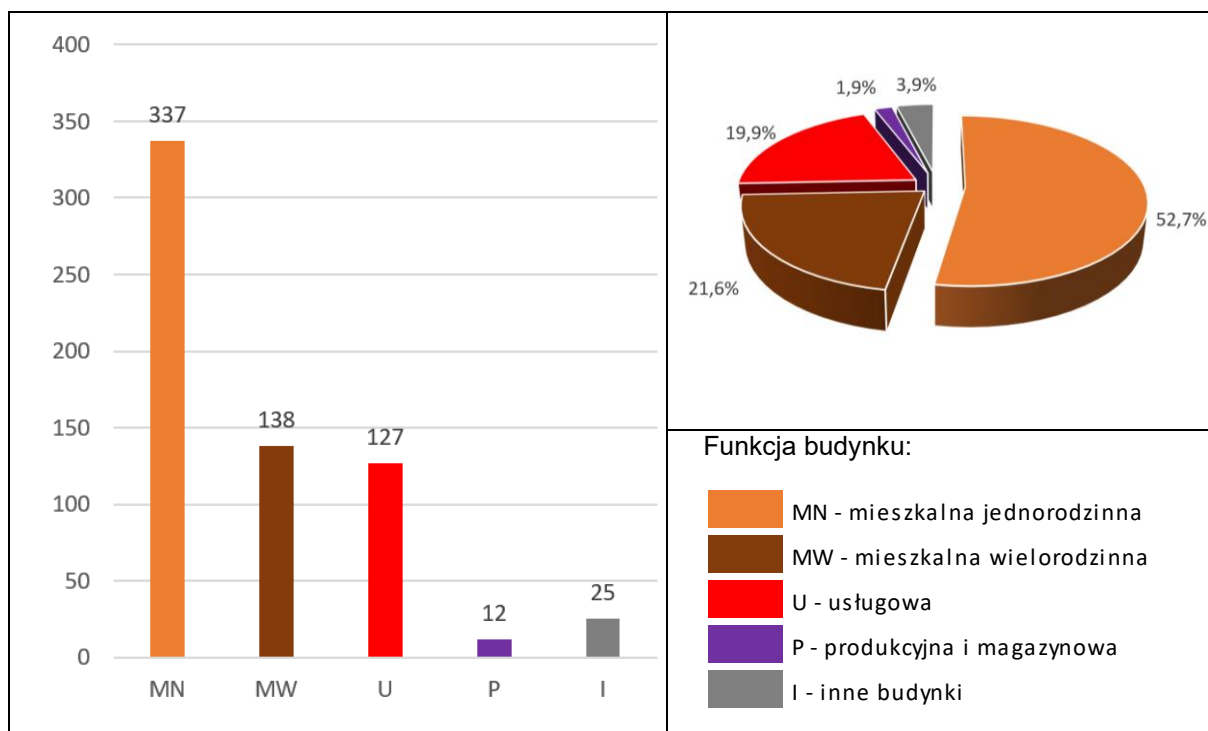
Rozkład przestrzenny wydanych decyzji odmownych przedstawiono w tabeli nr 6. Jak wynika z poniższej tabeli, najwięcej decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie funkcji:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wydano w obrębach: Morasko, Starołęka, Radojewo, Krzesiny,
- mieszkaniowej wielorodzinnej wydano w obrębach: Piątkowo, Poznań, Ławica II, Starołęka,
- usługowej wydano w obrębach: Starołęka, Winiary, Umultowo, Podolany,
- produkcyjnej wydano w obrębach: Krzesiny, Starołęka, Gołęcin.

Tabela nr 6. Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla nowych budynków według rodzaju obiektów, z podziałem na obręby ewidencyjne.

Nazwa obrębu	MN	MW	U	P	Inne	Suma
Chartowo	0	1	0	0	0	1
Dębiec	0	7	4	1	1	13
Głowieniec	3	0	1	0	2	6
Główna	2	2	0	0	1	5
Głuszyna	0	2	0	0	0	2
Golećcin	5	5	1	2	0	13
Górczyn	6	5	4	0	3	18
Jeżyce	5	8	3	0	6	22
Junikowo	5	9	2	0	2	18
Karolin	0	0	0	1	0	1
Kobylepole	12	4	1	0	0	17
Komandoria	1	2	1	0	0	4
Kotowo	10	2	0	1	1	14
Krzesiny	34	0	2	4	0	40
Krzyżowniki	9	1	0	0	1	11
Ławica II	0	11	1	0	1	13
Łazarz	0	5	3	0	2	10
Morasko	85	4	2	0	10	101
Naramowice	11	4	2	0	2	19
Piątkowo	4	11	4	0	0	19
Plewiska	12	0	4	0	2	18
Podolany	14	2	5	0	0	21
Poznań	0	11	1	0	9	21
Psarskie	9	0	0	0	0	9
Radojewo	39	1	1	0	0	41
Rataje	0	0	1	0	0	1
Splawie	17	2	3	1	1	24
Starołęka	80	10	11	3	9	113
Strzeszyn	6	3	3	1	1	14
Śródka	0	3	0	0	1	4
Umultowo	25	3	5	0	1	34
Wilda	0	3	2	0	0	5
Winiary	3	9	6	0	4	22
Żegrze	0	0	0	0	0	0
Suma	397	130	73	14	60	674

Wykres nr 1. Wydane decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla nowych budynków według funkcji budynku.



Analizowane decyzje o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy wydano, ze względu na brak spełniania wymogów wskazanych w art. 61 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W przypadku:

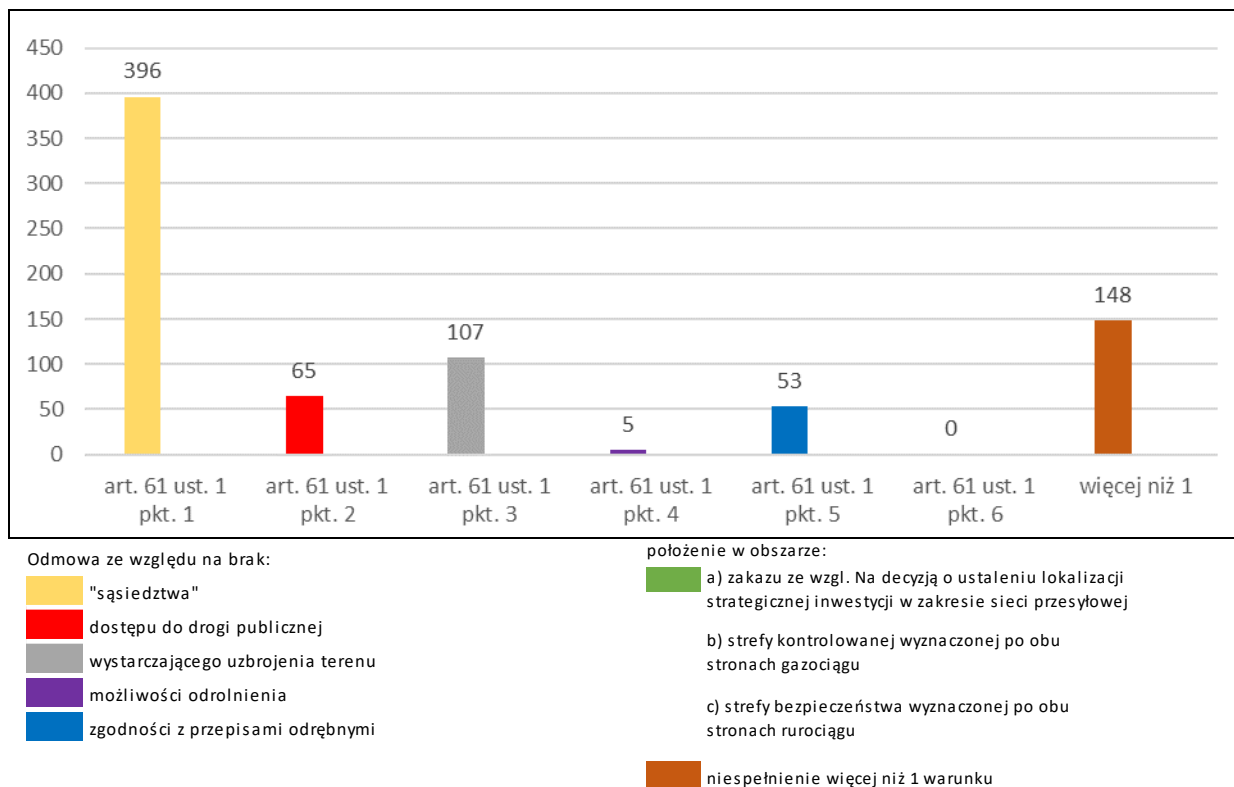
- 436 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy (brak tzw. sąsiedztwa),
- 73 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy (brak dostępu do drogi publicznej),
- 113 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy (brak wystarczającego uzbrojenia terenu),
- 6 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy (brak możliwości tzw. „odrolnienia”),
- 67 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy (brak zgodności z przepisami odrębnymi),
- 1 decyzji nie spełniono warunku z art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy,
- 162 decyzji nie spełniono dwóch lub więcej warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji odmownych według przyczyny odmowy przedstawiono poniżej w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla nowych budynków według przyczyn odmowy, z podziałem na obręby ewidencyjne.

Nazwa obrębu	w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6						więcej niż 1 z warunków	Suma
	pkt 1	pkt 2	pkt 3	pkt 4	pkt 5	pkt 6		
Chartowo	1	0	0	0	0	0	0	1
Dębiec	10	0	0	0	3	0	3	13
Głowieniec	4	0	0	0	1	0	1	5
Główna	4	0	0	0	1	0	1	5
Głuszyna	2	0	2	0	0	0	2	4
Gołęczin	9	2	1	0	2	0	1	14
Górczyn	10	2	3	1	5	0	4	21
Jeżyce	11	4	1	1	3	0	4	20
Junikowo	11	1	3	0	0	0	3	15
Karolin	1	0	0	0	0	0	0	1
Kobylepole	13	4	2	0	0	0	5	19
Komandoria	4	0	0	0	0	0	0	4
Kotowo	9	4	4	0	3	0	5	20
Krzesiny	31	3	10	2	3	0	11	49
Krzyżowniki	9	0	2	0	0	0	2	11
Ławica II	10	0	2	0	3	0	3	15
Łazarz	7	2	1	0	1	0	3	11
Morasko	55	5	23	1	0	0	21	84
Naramowice	13	1	5	0	1	0	5	20
Piątkowo	16	5	8	1	0	0	10	30
Plewiska	15	3	3	0	0	1	4	22
Podolany	15	1	5	0	1	0	4	22
Poznań	9	4	0	0	1	0	5	14
Psarskie	8	2	2	0	0	0	2	12
Radojewo	28	5	7	0	1	0	10	41
Rataje	1	0	0	0	0	0	0	1
Splawie	18	6	9	0	3	0	10	36
Starołęka	53	3	5	0	31	0	20	92
Strzeszyn	9	3	2	0	1	0	4	15
Śródka	2	0	0	0	0	0	0	2
Umultowo	23	8	5	0	0	0	10	36
Wilda	3	0	0	0	2	0	0	5
Winiary	14	1	4	0	1	0	4	20
Żegrze	8	4	4	0	0	0	5	16
Suma	436	73	113	6	67	1	162	696

Wykres nr 2. Wydane decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla nowych budynków według przyczyn odmowy.



3.5. Analiza decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu.

W analizowanym okresie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu wydało 8 decyzji o warunkach zabudowy, po wcześniejszym uchyleniu w całości decyzji wydanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzje dotyczyły ustalenia warunków zabudowy dla:

- zespołu budynków usługowych z infrastrukturą, stacją paliw, myjnią samochodową, obiektem gastronomicznym, obiektem hotelowo-wystawienniczym przy ul. B. Krzywoustego/Sanocka,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Morasko,
- dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Tarnobrzeskiej 5,5a,
- 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Naramowickiej,
- 2 budynków usługowo-mieszkalnych z garażem podziemnym przy ul. Garbary,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika przy ul. Tyczyńskiej 3,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Żywieckiej 33,
- 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ulicy bocznej od ulicy Głuszyna.

Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu obrazuje mapa nr 6.

3.5. Analiza wniosków i wydanych uchwał o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Od momentu obowiązywania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących do dnia 31 grudnia 2022 r., do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynęły 3 wnioski, które były procedowane zgodnie z powyższą ustawą. Dwa wnioski pozostały bez rozpatrzenia (ze względu na brak uzupełnienia wniosku na wezwanie), a jeden nie uzyskał aprobaty Rady Miasta Poznania, która podjęła uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (Uchwała nr LIII/989/VIII/2021 z dnia 19 października 2021 r.).

Przedmiotowe wnioski dotyczyły ustalenia:

- lokalizacji dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Ceglanej,
- lokalizacji dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Ceglanej/Klinkierowej,
- lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Klinkierowej.

3.6 Wpływ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim i krajowym oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydział Urbanistyki i Architektury w analizowanym okresie wydał 1145 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wśród ważniejszych decyzji dla realizacji obiektów kubaturowych można wyróżnić następujące inwestycje:

- sala gimnastyczna przy Szkole Podstawowej nr 59 przy ul. Baranowskiej 1,
- sala gimnastyczna przy Liceum Zgromadzenia Sióstr Urszulanek Unii Rzymskiej Dom Zakonny Poznań przy ul. Niepodległości 34,
- dom studencki UAM przy ul. Umultowskiej,
- budynek szkoły, Sali gimnastycznej, boiska sportowego oraz placu zabaw przy Zespole Szkół Komunikacji przy ul. Bukowskiej,
- rozbudowa Ginekologiczno-Położniczego Szpitala Klinicznego Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego poprzez budowę nowego budynku

szpitalnego Pracownię diagnostyczne rezonansu magnetycznego oraz poradnię przyszpitalne z możliwością podjazdu dla Ambulansów typu N oraz S i innego transportu związanego z działalnością szpitala przy ul. Polnej,

- budowa obiektu Muzeum Powstania Wielkopolskiego wraz z zagospodarowaniem terenu zieleni przy ul. Księcia Józefa,
- budynek dydaktyczno-naukowo-usługowego Collegium Humanum,
- budynek biurowy z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, sieciami: wodną i kanalizacyjną oraz przyłączami na terenie nieruchomości na potrzeby Oddziału Urzędu Dozoru Technicznego w Poznaniu,
- budynek Teatru Muzycznego z instalacjami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu, budową przyłączy, budową układu dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, usunięciem kolizji z sieciami,
- centrum klinicznego B+R medycyny i hodowli zwierząt oraz ochrony klimatu przy Uniwersytecie Przyrodniczym przy ul. Szydlowskiej,
- budynek dydaktyczno-naukowo-badawczego z uzupełniającą funkcją administracyjno-usługową Wydziału Farmaceutycznego Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu przy ul. Rokietnickiej,
- domu kultury Estrada Poznańska przy ul. Chociebora,
- kryta pływalnia wraz z zapleczem przy ul. Taborowej,
- budowa południowego źródła ciepła w postaci kotłowni gazowej o maksymalnej mocy cieplnej 44MW – dz. 10/4, 11/2 ark. 19 obr. Górczyn.

Najliczniejszą grupę decyzji celu publicznego stanowią jednak nadal decyzje dotyczące budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, np.: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

Wydział Urbanistyki i Architektury realizuje również zadania na podstawie *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, zwanej: specustawą drogową, która to ustawa określa zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych. W badanym okresie do Wydziału Urbanistyki i Architektury złożonych zostało 91 wniosków, w wyniku których wydano 61 decyzji na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Do istotniejszych decyzji ZRID należały:

- budowa trasy tramwajowej od pętli Wilczak do Naramowic i budowa węzła komunikacyjnego Nowa Naramowicka;
- budowa ul. św. Wawrzyńca;
- rozbudowa ul. Św. Marcin od ul. Ratajczaka i Al. Marcinkowskiego wraz z przebudową Al. Marcinkowskiego na odcinku od ul. św. Marcin do Pl. Wolności;

- rozbudowa ul. Św. Marcin na odcinku od Mostu Uniwersyteckiego do Al. Niepodległości oraz od Al. Niepodległości do ul. Gwarnej;
- budowa trasy tramwajowej w ul. Ratajczaka na odcinku od ul. Św. Marcin do ul. Królowej Jadwigi wraz ze skrzyżowaniem z ul. Matyi i Wierzbicice (Program Centrum II).

W zakresie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, z danych dostarczonych przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego wynika, że w analizowanym okresie, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., wydano łącznie 59 decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, w tym 45 decyzji w sprawie budowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i budowli oraz 14 w sprawie budowy dróg i infrastruktury kolejowej. Do najistotniejszych inwestycji wynikających z powyższych decyzji administracyjnych należą:

- budowa Muzeum Powstania Wielkopolskiego,
- budowa zespołu budynków siedziby Regionalnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- budowa budynku o funkcji usługowej szkolnictwa wyższego i kultury – Infocentrum Uniwersytetu Przyrodniczego,
- budowa budynku dydaktyczno-naukowo-badawczego z uzupełniającą funkcją administracyjno-usługową Wydziału Farmaceutycznego Uniwersytetu Medycznego,
- budowa budynku nauki i oświaty – Centrum Klinicznego B+R Medycyny i Hodowli Zwierząt oraz Ochrony Klimatu,
- budowa domu studenckiego z częścią usługową dla Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.

Natomiast w zakresie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych przeanalizowano dane dostarczone przez Wojewodę Wielkopolskiego, z których wynika, iż w badanym okresie wydanych zostało 65 takich decyzji (poza decyzjami tajnymi i zastrzeżonymi), z których najważniejsze dotyczyły:

- budowy i utrzymania obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa w ramach zadania: „Budowa Kompleksowego Systemu Ochrony Kompleksu Wojskowego 2744 - Dowództwa JW 3091”;
- budowy budynku Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji,
- budowy wiaduktu kolejowego (...) w ramach inwestycji pn. „Budowa zintegrowanego węzła transportowego Grunwaldzka w miejscu przejazdu przez linię kolejową E20”;
- rozbudowy przejścia podziemnego pod torami na st. Poznań Główny;

- przebudowy linii kolejowej nr 395 (...) w ramach projektu „Prace na obwodnicy towarowej Poznania”.

3.7. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od lipca 2003 r. decyzje o warunkach zabudowy na terenach gdzie nie ma obowiązujących planów miejscowych wydawane są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w Studium do zabudowy decyzje o warunkach zabudowy wpisują się w większości w planowane przeznaczenie i zagospodarowanie terenu i nie mają zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia, pod warunkiem, że zabudowa realizowana na ich podstawie będzie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych. Negatywny skutek dla przestrzeni miasta mogą mieć jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach, gdzie w zdefiniowany układ przestrzenny wprowadzano zabudowę o odmiennych parametrach. Natomiast szczególnie negatywny skutek dla przestrzeni miasta mogą mieć decyzje o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo, wskazanych w Studium jako wyłączone z zabudowy, zwłaszcza w obszarze pierścieniowo-klinowego systemu zieleni miasta (mapa nr 7). Jednak wniosków o wydanie decyzji sprzecznych z kierunkami wyznaczonymi w Studium jest coraz mniej – w poprzednim badanym okresie, tj. w latach 2013-2017, na terenach wyłączonych w Studium spod zabudowy wydano 81 decyzji o warunkach zabudowy i 75 decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast w latach 2018-2023 liczba ta zmniejszyła się odpowiednio do 65 decyzji o warunkach zabudowy i 65 pozwoleń na budowę. Ponadto złożone wnioski z reguły nie prowadzą do wydania decyzji, gdyż miasto skutecznie realizuje politykę uchwalania planów miejscowych o charakterze ochronnym, w tym sporządzanych na terenach wyłączonych z zabudowy, określając jednoznacznie zakaz ich zabudowy.

Należy jednak zaznaczyć, iż decyzje o warunkach zabudowy, nawet jeśli sprzeczne ze Studium, to wydawane były zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a rozbieżności z ustaleniami Studium były skutkiem „dwutorowego” podejścia do gospodarowania przestrzenią zapisanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedynym skutecznym przeciwdziałaniem niepożądanym zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym wynikającym z wydawanych decyzji jest opracowanie dla poszczególnych

terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to na kompleksowe zagospodarowanie miasta, rozwiązywanie konfliktów przestrzennych oraz zwiększenie udziału społeczeństwa w decydowaniu o otoczeniu. Decyzja o warunkach zabudowy powinna być natomiast narzędziem punktowym, odpowiadającym na wniosek inwestora, zwłaszcza na terenach o wykształconej strukturze urbanistycznej.

4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 R. DO DNIA 31 LIPCA 2023 R.

4.1 Plany uchwalone w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r.

W analizowanym okresie politykę przestrzenną miasta określało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.

W granicach administracyjnych miasta Poznań obowiązuje 311 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 52,46 % powierzchni miasta.

Aż **97** z nich uchwalonych zostało w analizowanym okresie, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r. (tabela nr 8). Rozkład przestrzenny uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie przedstawiono na mapie nr 8.

Tabela nr 8. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r.

Lp.	Nazwa mpzp	Nr uchwały RMP z dnia		Nr Dz. Urz. Woj.	Data opublikowania
1	Mpzp „W rejonie ulic Winogrody i Bastionowej” w Poznaniu	LXII/1137/VII/2018	06.02.2018	Rocznik 2018, poz. 1434	13.02.2018
2	Mpzp dla obszaru „Fort IX” w Poznaniu	LXII/1139/VII/2018	06.02.2018	Rocznik 2018, poz. 1448	13.02.2018
3	Mpzp dla obszaru „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte” w Poznaniu	LXII/1138/VII/2018	06.02.2018	Rocznik 2018, poz. 1444	13.02.2018
4	Mpzp „Bałtycka - Gnieźnieńska” w Poznaniu	LXII/1140/VII/2018	06.02.2018	Rocznik 2018, poz. 1449	13.02.2018
5	Mpzp w rejonie ulicy S.Jachowicza w Poznaniu	LXIV/1180/VII/2018	27.03.2018	Rocznik 2018, poz. 2937	04.04.2018
6	Mpzp „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu	LXVII/1231/VII/2018	22.05.2018	Rocznik 2018, poz. 4427	01.06.2018
7	Mpzp „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” w Poznaniu	LXVII/1232/VII/2018	22.05.2018	Rocznik 2018, poz. 4428	01.06.2018
8	Mpzp „Rejon ulic abpa A. Baraniaka i Chartowo - część B” w Poznaniu	LXVIII/1244/VII/2018	05.06.2018	Rocznik 2018, poz. 4837	13.06.2018
9	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Morasko, F.Jaśkowiaka i Glinienko w Poznaniu	LXVIII/1243/VII/2018	05.06.2018	Rocznik 2018, poz. 4836	13.06.2018

10	Mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna A” w Poznaniu	LXIX/1256/VII/2018	26.06.2018	Rocznik 2018 poz. 5499	04.07.2018
11	Mpzp dla terenu w rejonie ulicy Wirskiej w Poznaniu	LXIX/1257/VII/2018	26.06.2018	Rocznik 2018, poz. 5500	04.07.2018
12	Mpzp „W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego, Potockiej i Kolejowej” w Poznaniu	LXXI/1286/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6049	23.07.2018
13	Mpzp „Osiedle Lecha” część B w Poznaniu	LXXI/1287/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6050	23.07.2018
14	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu	LXXI/1288/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6051	23.07.2018
15	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. Umultowskiej w Poznaniu	LXXI/1289/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6052	23.07.2018
16	Mpzp rejonu Minikowa w Poznaniu część A1	LXXI/1285/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6048	23.07.2018
17	Mpzp „W rejonie ulicy Gołębiej” w Poznaniu	LXXI/1284/VII/2018	10.07.2018	Rocznik 2018, poz. 6047	23.07.2018
18	Mpzp dla terenów w rejonie ul. Balonowej w Poznaniu	LXXII/1339/VII/2018	04.09.2018	Rocznik 2018, poz. 6930	11.09.2018
19	Mpzp „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu	LXXII/1340/VII/2018	04.09.2018	Rocznik 2018, poz. 6931	11.09.2018
20	Mpzp „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu	LXXIII/1361/VII/2018	25.09.2018	Rocznik 2018, poz. 7565	04.10.2018
21	Mpzp „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu	LXXIII/1360/VII/2018	25.09.2018	Rocznik 2018, poz. 7490	04.10.2018
22	Mpzp „Dolina Krzyżanki” pomiędzy ul. Słupską i Sianowską w Poznaniu	LXXIII/1359/VII/2018	25.09.2018	Rocznik 2018, poz. 7620	05.10.2018
23	Mpzp „W rejonie ulicy Piastowskiej w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu	LXXIV/1396/VII/2018	16.10.2018	Rocznik 2018, poz. 8255	25.10.2018
24	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” rejon ul. Lewandowskiego część A w Poznaniu	V/50/VIII/2019	08.01.2019	Rocznik 2019, poz. 941	24.01.2019
25	Mpzp dla terenu w rejonie ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej w Poznaniu	V/51/VIII/2019	08.01.2019	Rocznik 2019, poz. 933	24.01.2019
26	Mpzp dla terenu w rejonie ulic Półwiejskiej, Krysiwiczka i Ogrodowej w Poznaniu	V/49/VIII/2019	08.01.2019	Rocznik 2019, poz. 932	24.01.2019
27	Mpzp dla terenu przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu	VI/66/VIII/2019	05.02.2019	Rocznik 2019, poz. 2144	26.02.2019
28	Mpzp „Jeżyce - Północ ” część C w Poznaniu	VII/84/VIII/2019	26.02.2019	Rocznik 2019, poz. 2776	11.03.2019
29	Mpzp „Rejon ulicy Gościnniej” w Poznaniu	VIII/91/VIII/2019	19.03.2019	Rocznik 2019, poz. 3280	01.04.2019
30	Mpzp dla obszaru w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu	XI/156/VIII/2019	14.05.2019	Rocznik 2019 poz. 5226	28.05.2019
31	Mpzp „Osiedle Warszawskie - część północna” A	XII/167/VIII/2019	28.05.2019	Rocznik 2019, poz. 5741	11.06.2019
32	Mpzp „W rejonie ulic Solna - Działowa” w Poznaniu	XV/215/VIII/2019	09.07.2019	Rocznik 2019, poz. 6797	19.07.2019

33	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. F. Jaśkowiaka w Poznaniu	XV/217/VIII/2019	09.07.2019	Rocznik 2019, poz. 6859	23.07.2019
34	Mpzp „Łacina - Południe - część B” w Poznaniu	XV/216/VIII/2019	09.07.2019	Rocznik 2019, poz. 6858	23.07.2019
35	Mpzp „W rejonie Parku im. Jana Pawła II” w Poznaniu	XVI/251/VIII/2019	03.09.2019	Rocznik 2019, poz. 7773	13.09.2019
36	Mpzp „W rejonie ulic Ułańskiej i Grunwaldzkiej” w Poznaniu	XVII/269/VIII/2019	24.09.2019	Rocznik 2019, poz. 8339	04.10.2019
37	Mpzp „W rejonie placu Bernardyńskiego” w Poznaniu	XVII/268/VIII/2019	24.09.2019	Rocznik 2019, poz. 8338	04.10.2019
38	Mpzp „W rejonie ulic Winogrody i Księcia Mieszka I” w Poznaniu	XIX/317/VIII/2019	19.11.2019	Rocznik 2019, poz. 10114	02.12.2019
39	Mpzp „Międzynarodowe Targi Poznańskie” w Poznaniu	XIX/316/VIII/2019	19.11.2019	Rocznik 2019, poz. 10113	02.12.2019
40	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Piątkowskiej i Juraszów w Poznaniu - część B1	XIX/315/VIII/2019	19.11.2019	Rocznik 2019, poz. 10084	02.12.2019
41	Mpzp „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu	XXI/368/VIII/2019	17.12.2019	Rocznik 2020, poz. 87	03.01.2020
42	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu	XXI/367/VIII/2019	17.12.2019	Rocznik 2020, poz. 86	03.01.2020
43	Mpzp „W rejonie ulic Chojnickiej i Psarskie” w Poznaniu	XXII/390/VIII/2020	21.01.2020	Rocznik 2020, poz. 1289	04.02.2020
44	Mpzp „Rejon ulicy T. Mateckiego” - część A w Poznaniu	XXII/391/VIII/2020	21.01.2020	Rocznik 2020, poz. 1312	05.02.2020
45	Mpzp „W rejonie ulicy Berdychowo” w Poznaniu	XXIII/428/VIII/2020	25.02.2020	Rocznik 2020, poz. 2339	10.03.2020
46	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Mrowińskiej i Prusimskiej w Poznaniu	XXIII/429/VIII/2020	25.02.2020	Rocznik 2020, poz. 2340	10.03.2020
47	Mpzp „Plac Wiosny Ludów - ulica Wysoka” w Poznaniu	XXIII/430/VIII/2020	25.02.2020	Rocznik 2020, poz. 2343	10.03.2020
48	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” w rejonie Strumienia Różanego i ul. Bożydara w Poznaniu	XXIV/450/VIII/2020	10.03.2020	Rocznik 2020, poz. 2807	23.03.2020
49	Mpzp „Rejon zabudowy przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu	XXVII/487/VIII/2020	05.05.2020	Rocznik 2020, poz. 4177	15.05.2020
50	Mpzp „Łacina - Południe - część A” w Poznaniu	XXVII/488/VIII/2020	05.05.2020	Rocznik 2020, poz. 4179	18.05.2020
51	Mpzp „W rejonie Zagórza” w Poznaniu	XXVIII/503/VIII/2020	19.05.2020	Rocznik 2020, poz. 4412	29.05.2020
52	Mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna B” w Poznaniu	XXXIII/550/VIII/2020	14.07.2020	Rocznik 2020, poz. 6015	22.07.2020
53	Mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu	XXXIII/549/VIII/2020	14.07.2020	Rocznik 2020, poz. 5998	22.07.2020
54	Mpzp „Osiedle Polan” w Poznaniu	XXXIV/592/VIII/2020	08.09.2020	Rocznik 2020, poz. 7021	17.09.2020

55	Mpzp „Rejon ulic Hetmańskiej i Góreckiej” w Poznaniu	XXXVIII/665/VIII/2020	17.11.2020	Rocznik 2020, poz. 9980	22.12.2020
56	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Radojewo Zachód część B w Poznaniu	XXXVIII/664/VIII/2020	17.11.2020	Rocznik 2020, poz. 10043	23.12.2020
57	Mpzp „Jeżyce - Północ” część E w Poznaniu	XXXIX/677/VIII/2020	08.12.2020	Rocznik 2020, poz. 10222	30.12.2020
58	Mpzp „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu	XXXIX/678/VIII/2020	08.12.2020	Rocznik 2020, poz. 10231	30.12.2020
59	Mpzp „Jeżyce - Północ” część F w Poznaniu	XXXIX/676/VIII/2020	08.12.2020	Rocznik 2020, poz. 10233	30.12.2020
60	Mpzp „Podolany Południe” - część A w Poznaniu	XLI/710/VIII/2021	02.02.2021	Rocznik 2021, poz. 2073	09.03.2021
61	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Drewlańskiej i Umultowskiej w Poznaniu	XLI/708/VIII/2021	02.02.2021	Rocznik 2021, poz. 2071	09.03.2021
62	Mpzp „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu	XLI/711/VIII/2021	02.02.2021	Rocznik 2021, poz. 2074	09.03.2021
63	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Pastelowej i Bułgarskiej w Poznaniu	XLI/709/VIII/2021	02.02.2021	Rocznik 2021, poz. 2072	09.03.2021
64	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ulic Radojewo i Nadwarciańskiej w Poznaniu	XLI/707/VIII/2021	02.02.2021	Rocznik 2021, poz. 2085	10.03.2021
65	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” dla klina zieleni w rejonie ulicy Okolewo w Poznaniu	XLIII/756/VIII/2021	09.03.2021	Rocznik 2021, poz. 2354	17.03.2021
66	Mpzp „Morasko-Radojewo-Umultowo”, część Radojewo Wschód A w Poznaniu	XLIV/767/VIII/2021	30.03.2021	Rocznik 2021, poz. 3097	13.04.2021
67	Mpzp „W rejonie ulicy Wrzesińskiej” część A w Poznaniu	XLVI/822/VIII/2021	11.05.2021	Rocznik 2021, poz. 4224	25.05.2021
68	Mpzp „Rejon ulicy W. Majakowskiego” w Poznaniu	XLVII/860/VIII/2021	01.06.2021	Rocznik 2021, poz. 4693	11.06.2021
69	Mpzp dla terenów w rejonie ulicy Kolorowej w Poznaniu	L/905/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5881	20.07.2021
70	Mpzp dla obszaru GRUNWALD część B w Poznaniu - rejon ulic Grunwaldzkiej i Przybyszewskiego	L/907/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5893	20.07.2021
71	Mpzp „Park Cytadela” w Poznaniu	L/906/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5892	20.07.2021
72	Mpzp „Osiedle Jana III Sobieskiego” - część A w Poznaniu	L/904/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5880	20.07.2021
73	Mpzp dla obszaru „Węzeł Górczyn” w Poznaniu	L/908/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5904	21.07.2021
74	Mpzp „Sołacz - część B” w Poznaniu	L/909/VIII/2021	06.07.2021	Rocznik 2021, poz. 5905	21.07.2021
75	Mpzp dla terenów w rejonie ulic Kościelżyńskiej i Sianowskiej w Poznaniu	LI/939/VIII/2021	07.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7024	22.09.2021
76	Mpzp „Rejon cmentarza przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu	LI/943/VIII/2021	07.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7028	22.09.2021

77	Mpzp „Park im. J.H.Dąbrowskiego” w Poznaniu	LI/941/VIII/2021	07.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7026	22.09.2021
78	Mpzp Osiedle Zwycięstwa w rejonie ul. Księcia Mieszka I oraz ul. Połabskiej w Poznaniu	LI/940/VIII/2021	07.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7025	22.09.2021
79	Mpzp obszaru Umultowo Wschód - rejon ulicy Bożywoja w Poznaniu	LI/942/VIII/2021	07.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7027	22.09.2021
80	Mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” Radojewo Zachód część C w Poznaniu	LII/971/VIII/2021	28.09.2021	Rocznik 2021, poz. 7583	12.10.2021
81	Mpzp „Świerczewo - część D” w Poznaniu	LIII/988/VIII/2021	19.10.2021	Rocznik 2021, poz. 7961	29.10.2021
82	Mpzp „W rejonie ulic Białoborskiej i Słupskiej” w Poznaniu	LIV/1011/VIII/2021	09.11.2021	Rocznik 2021, poz. 8696	23.11.2021
83	Mpzp „Sołacz - część C” w Poznaniu	LIV/1012/VIII/2021	09.11.2021	Rocznik 2021, poz. 8741	23.11.2021
84	Mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu - część północna A	LVI/1038/VIII/2021	07.12.2021	Rocznik 2021, poz.10133	28.12.2021
85	Mpzp „Strzeszyn Północ” - część D w Poznaniu	LIX/1094/VIII/2022	15.02.2022	Rocznik 2022, poz. 1854	09.03.2022
86	Mpzp obszaru „Morasko - Radojewo - Umultowo” dla terenu w rejonie ulic Morasko i F.Jaśkowiaka w Poznaniu	LIX/1093/VIII/2022	15.02.2022	Rocznik 2022, poz. 1852	09.03.2022
87	Mpzp „REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu	LX/1120/VIII/2022	08.03.2022	Rocznik 2022, poz. 2278	23.03.2022
88	Mpzp dla obszaru w rejonie ulic Naramowickiej i Karpią w Poznaniu	LX/1121/VIII/2022	08.03.2022	Rocznik 2022, poz. 2279	23.03.2022
89	Mpzp „Osiedle Kwiatowe” - część B w Poznaniu	LXIII/1166/VIII/2022	26.04.2022	Rocznik 2022, poz. 3900	18.05.2022
90	Mpzp „W rejonie ulic Krzywoustego i Rudzkiej” w Poznaniu	LXIV/1181/VIII/2022	17.05.2022	Rocznik 2022, poz. 4273	31.05.2022
91	Mpzp terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu - część C	LXIV/1180/VIII/2022	17.05.2022	Rocznik 2022, poz. 4235	31.05.2022
92	Mpzp „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu	LXIX/1243/VIII/2022	12.07.2022	Rocznik 2022, poz. 5600	26.07.2022
93	Mpzp w rejonie ulicy Jasna Rola - część A w Poznaniu	LXIX/1242/VIII/2022	12.07.2022	Rocznik 2022, poz. 5599	26.07.2022
94	Mpzp „Rejon Stadionu Miejskiego”- część A w Poznaniu	LXXIII/1341/VIII/2022	8.11.2022	Rocznik 2022, poz. 8279	22.11.2022
95	Mpzp „W rejonie ulic Starogardzkiej i Pelplińskiej” w Poznaniu	LXXIII/1340/VIII/2022	8.11.2022	Rocznik 2022, poz. 8278	22.11.2022
96	Mpzp dla terenu w rejonie ulicy Sióstr Misjonarek w Poznaniu	LXXIII/1339/VIII/2022	8.11.2022	Rocznik 2022, poz. 8277	22.11.2022
97	Mpzp w rejonie ulic Żołnierzy Wyklętych i Elżbiety Zawackiej oraz Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu	LXXXII/1493/VIII/2023	25.04.2023	Rocznik 2023, poz. 5060	12.05.2023

Plany uchwalone w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r. zajmują łącznie 17,11% powierzchni obszaru objętego obowiązującymi planami i obejmują prawie 9% powierzchni miasta.

Spośród planów uchwalonych w analizowanym okresie, istotny procent stanowią tzw.:

1) plany ochronne:

a) dla obszarów cennych przyrodniczo, m.in.:

- mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ulic Radojewo i Nadwarciańskiej w Poznaniu,
- mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. F. Jaśkowiaka w Poznaniu,
- mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” rejon ulicy Lewandowskiego część A w Poznaniu,
- mpzp obszaru Umultowo Wschód - rejon ulicy Bożywoja w Poznaniu,
- mpzp „Strzeszyn Północ” - część D w Poznaniu;

b) dla obszarów cennych kulturowo, m.in.:

- mpzp „Park Cytadela” w Poznaniu,
- mpzp „Park im. J.H.Dąbrowskiego” w Poznaniu,
- mpzp „Sołacz - część B” w Poznaniu,
- mpzp „Sołacz - część C” w Poznaniu;

c) dla osiedli modernistycznych m.in.:

- mpzp „Osiedle Jana III Sobieskiego” - część A w Poznaniu,
- mpzp „Osiedle Polan” w Poznaniu,
- mpzp „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu,
- mpzp „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu,
- mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna A” w Poznaniu;

2) inwestycyjne:

- mpzp terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu - część C,
- mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu - część północna A,
- mpzp w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu,
- mpzp „Jeżyce - Północ” - część E i część F w Poznaniu;

3) ochronno-inwestycyjne:

- mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” część Radojewo Wschód A w Poznaniu,
- mpzp „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu,
- mpzp „Podolany Południe” - część A w Poznaniu.

Pozostałe uchwalone plany miejscowe mają charakter lokalny i zasadniczo nie wpływają na dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, a jedynie porządkują przestrzeń i regulują zasady lokalizowania zabudowy. W tej kategorii wymienić można m.in. mpzp „Rejon ulicy W. Majakowskiego” w Poznaniu.

Porównując liczbę planów miejscowych uchwalonych, wykazywanych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzonej w 2018 r. (tj. blisko 45% pokrycia planami całkowitej powierzchni miasta), w stosunku do planów z analizowanego okresu, zauważalny jest przyrost pokrycia planami o 7,5% całkowitej powierzchni miasta, do 52,5%, czyli prawie dwukrotnie większy niż w poprzednim analizowanym okresie, tj. od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2017 r., w którym przyrost wynosił około 4%.

Trzeba jednak wskazać, iż ponad 37%, tj. 36 planów miejscowych uchwalonych w analizowanym okresie to plany miejscowe sporządzone dla terenów objętych już wcześniej obowiązującymi planami miejscowymi, co stanowi prawie 17% (384 ha) powierzchni planów miejscowych uchwalonych w analizowanym okresie.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r., w ramach prowadzonych procedur planistycznych, Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu przeprowadziła ponad 130 spotkań z mieszkańcami na etapie pierwszych i drugich konsultacji społecznych, z czego ponad 50 spotkań, ze względu na obostrzenia związane ze stanem zagrożenia epidemicznego, odbyło się w formie zdalnej na platformie Zoom. W tym czasie odbyło się również ponad 120 wymaganych ustawowo dyskusji publicznych dotyczących rozwiązań przyjętych w projektach planów miejscowych.

Znaczący udział społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego prowadzić powinien do większej akceptacji społecznej poszczególnych projektów planów miejscowych, a co za tym idzie do mniejszego odsetka przystąpień do planów zmierzających do zmiany zagospodarowania na obszarach obowiązujących planów. Znajduje to potwierdzenie w zestawieniu poprzedniego okresu, w którym wykonywana była analogiczna analiza z 2018 r., gdzie odsetek przystąpień do planów w celu zmian na obszarach obowiązujących planów wynosił 46%. A zatem w obecnie analizowanym okresie odsetek ten zmniejszył się w porównaniu do poprzedniego okresu do 29%.

4.2. Plany w opracowaniu – wywołane w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r.

W dniu 31 lipca 2023 r. na terenie Poznania w trakcie opracowywania były 142 projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujące 23,3% powierzchni miasta, w tym 48 projektów planów, tj. 33,8%, sporządzanych było na podstawie uchwał Rady Miasta Poznania podjętych w analizowanym okresie (tabela nr 9).

Projekty planów miejscowych, do których przystąpienie nastąpiło po dniu 1 stycznia 2018 r. sporządzane są przede wszystkim:

- w celu ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów Poznania, takich jak kliny zieleni oraz inne tereny całkowicie lub częściowo wyłączone z zabudowy, m.in.:
 - mpzp „Klin zieleni w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Bałtyckiej i Warszawskiej” w Poznaniu,
 - mpzp Umultowo Wschód – rejon ulicy Szałwiowej w Poznaniu,
- w celu ochrony osiedli modernistycznych przed nową, niekontrolowaną zabudową, m.in.:
 - mpzp dla obszaru „Osiedle Stefana Batorego - część północna” w Poznaniu,
 - mpzp „Osiedle Przyjaźni - część północna” w Poznaniu,
 - mpzp w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu,
 - mpzp „Osiedle Rzeczypospolitej” w Poznaniu,
- w celu przekształcenia terenów przemysłowych, m.in.:
 - mpzp dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu,
- w celu umożliwienia zagospodarowania nowych terenów, w tym będących własnością miasta Poznania, m.in.:
 - mpzp „W rejonie ulicy Folwarcznej” w Poznaniu,
 - mpzp „Darzybór” w Poznaniu,
- w celach regulacyjnych, m.in.:
 - mpzp „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu,
 - mpzp „Stare Miasto” w Poznaniu,
 - mpzp „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” w Poznaniu,
- a także na wniosek osób fizycznych i prawnych, o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z inicjatywy wydziałów Urzędu Miasta Poznania oraz jednostek miejskich.

Tabela nr 9. Wykaz sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r.

Lp.	Nazwa mpzp	Nr uchwały RMP ws. przystąpienia	Data przystąpienia
1	Mpzp „W rejonie ulicy Przygranicznej” w Poznaniu	LXII/1141/VII/2018	06.02.2018
2	Mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego- część południowa” w Poznaniu	LXV/1198/VII/2018	17.04.2018
3	Mpzp dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A	LXXII/1338/VII/2018	04.09.2018
4	Mpzp dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część B		
5	Mpzp dla obszaru „Brama Zachodnia - Centrum” w Poznaniu	LXXIV/1392/VII/2018	16.10.2018
6	Mpzp „Stare Miasto” w Poznaniu	LXXIV/1395/VII/2018	16.10.2018
7	Mpzp „W rejonie ulic Serbska, Murawa, Słowiańska i Naramowicka” w Poznaniu	V/47/VIII/2019	08.01.2019

8	Mpzp „Darzybór” w Poznaniu	IX/119/VIII/2019	02.04.2019
9	Mpzp „Smochowice- Sianowska” - część A w Poznaniu	XI/154/VIII/2019	14.05.2019
10	Mpzp „W rejonie ulicy Gronowej” w Poznaniu	XI/153/VIII/2019	14.05.2019
11	Mpzp „Dolina Bogdanki” - w rejonie ulicy Beskidzkiej w Poznaniu	XV/212/VIII/2019	09.07.2019
12	Mpzp w rejonie ulicy Liliowej w Poznaniu	XV/213/VIII/2019	09.07.2019
13	Mpzp „W rejonie ulicy Wrzesińskiej” część B w Poznaniu	XV/214/VIII/2019	09.07.2019
14	Mpzp „Osiedle Przyjaźni - część północna” - część A w Poznaniu	XV/211/VIII/2019	09.07.2019
15	Mpzp „Osiedle Przyjaźni - część północna” - część B w Poznaniu		
16	Mpzp „W rejonie ulic Powstańców Wielkopolskich, Ratajczaka i Kościuszki” w Poznaniu	XVI/249/VIII/2019	03.09.2019
17	Mpzp Umultowo Wschód - rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu	XIX/314/VIII/2019	19.11.2019
18	Mpzp Umultowo Wschód - rejon ulicy Szałwiowej w Poznaniu	XIX/314/VIII/2019	19.11.2019
19	Mpzp Umultowo Wschód - rejon ulicy Bożydara w Poznaniu	XIX/314/VIII/2019	19.11.2019
20	Mpzp „Dworzec Grudzieniec” w Poznaniu	XX/340/VIII/2019	03.12.2019
21	Mpzp „W rejonie alei Wielkopolskiej - część A” w Poznaniu	XX/341/VIII/2019	03.12.2019
22	Mpzp „W rejonie alei Wielkopolskiej - część B” w Poznaniu		
23	Mpzp „W rejonie ulicy Folwarcznej” w Poznaniu	XXII/387/VIII/2020	21.01.2020
24	Mpzp „W rejonie ul.Obornickiej i T.Mateckiego” w Poznaniu	XXII/393/VIII/2020	21.01.2020
25	Mpzp dla obszaru w rejonie ulicy Karpia - część wschodnia A w Poznaniu	XXII/389/VIII/2020	21.01.2020
26	Mpzp dla obszaru w rejonie ulicy Karpia - część wschodnia B w Poznaniu		
27	Mpzp „Klin zieleni w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Bałtyckiej i Warszawskiej” w Poznaniu	XXIII/424/VIII/2020	25.02.2020
28	Mpzp w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu	XXIII/426/VIII/2020	25.02.2020
29	Mpzp „W rejonie ulic J. H. Dąbrowskiego, A. Szamarzewskiego i Polnej” w Poznaniu	XXIII/427/VIII/2020	25.02.2020
30	Mpzp „W rejonie ulic R. Dmowskiego i Góreckiej” w Poznaniu	XXVII/486/VIII/2020	05.05.2020
31	Mpzp w rejonie ulic Kowalewickiej i Fabianowo w Poznaniu	XXXIV/589/VIII/2020	08.09.2020
32	Mpzp w rejonie ulic Żołnierzy Wyklętych i Elżbiety Zawackiej oraz Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu	XXXIV/590/VIII/2020	08.09.2020
33	Mpzp „W rejonie ulic Szczepankowo i Ostrowskiej” w Poznaniu	XXXIV/588/VIII/2020	08.09.2020
34	Mpzp „W rejonie ulicy Racjonalizatorów” w Poznaniu	XXXIV/591/VIII/2020	08.09.2020
35	Mpzp w rejonie ulicy Klinkierowej w Poznaniu	XXXIV/587/VIII/2020	08.09.2020
36	Mpzp „W rejonie ulicy Wykopy” w Poznaniu	XXXVIII/662/VIII/2020	17.11.2020
37	Mpzp „W rejonie ulic Piątkowskiej, Szydłowskiej, Sokoła i Koronnej” w Poznaniu	XXXVIII/663/VIII/2020	17.11.2020
38	Mpzp „Rejon Stadionu Miejskiego”- część B w Poznaniu	XLIII/757/VIII/2021	09.03.2021
39	Mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna C” w Poznaniu	XLVII/861/VIII/2021	01.06.2021

40	Mpzp „W rejonie ulic Winiarskiej, Szydlowskiej i Witosa” w Poznaniu	XLVII/862/VIII/2021	01.06.2021
41	Mpzp „W rejonie ulicy Szyperskiej” w Poznaniu	L/910/VIII/2021	06.07.2021
42	Mpzp dla obszaru "Osiedle Stefana Batorego - część północna" w Poznaniu	LVIII/1071/VIII/2022	18.01.2022
43	Mpzp „Umultowo Wschód - rejon ulicy Jasne Błonie” w Poznaniu	LXIX/1241/VIII/2022	12.07.2022
44	Mpzp w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu	LXX/1272/VIII/2022	06.09.2022
45	Mpzp „Rejon ulicy Janikowskiej” w Poznaniu	LXXV/1372/VIII/2022	06.12.2022
46	Mpzp w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Botanicznej w Poznaniu	LXXXII/1492/VIII/2023	25.04.2023
47	Mpzp w rejonie ulicy Rataje w Poznaniu	LXXXVII/1608/VIII/2023	30.06.2023
48	Mpzp „Osiedle Rzeczypospolitej” w Poznaniu	LXXXVII/1609/VIII/2023	30.06.2023

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Poznania z 2018 r. wykazała, że w opracowaniu były 173 projekty planów, które stanowiły 27,8% całkowitej powierzchni miasta. Obecnie sporządzane są 142 projekty planów miejscowych, które stanowią 23,3% powierzchni miasta. Oznacza to, że spadła liczba opracowywanych projektów. Ma to związek przede wszystkim z tym, że procedura znacznej części z nich została już zakończona uchwaleniem planu.

Od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r. przystąpiono do opracowania 48 projektów planów, z czego połowa to plany zmierzające do zmiany na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Taką sytuację tłumaczyć należy przede wszystkim tym, że wraz z przyrastającym co roku udziałem powierzchni miasta pokrytych planami miejscowymi w kolejnych analizowanych okresach przybywać będzie głównie zmian na obszarach objętych obowiązującymi dokumentami. Znajduje to potwierdzenie w porównaniu wyników poprzedniej analizy z 2018 r., w której wykazano przystąpienie do opracowania 66 projektów planów, z czego ponad 40% (27 projektów) stanowiły zmiany na obszarach planów miejscowych.

Porównanie stanu z dnia 31 grudnia 2017 r. ze stanem z dnia 31 lipca 2023 r., w kontekście uchwalonych i sporządzanych na terenie miasta Poznania planów miejscowych przedstawiono na mapach nr 9.1 i 9.2.

Należy również wspomnieć, że w obecnie analizowanym okresie część procedur planistycznych wstrzymanych zostało, ze względu na niezgodność planowanych rozwiązań z obowiązującym Studium i oczekiwanie na uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. W tej grupie można wymienić m.in. projekty: mpzp „W rejonie ulic Piątkowskiej, Szydlowskiej, Sokoła i Koronnej” w Poznaniu, mpzp Umultowo - Wschód – rejon ulicy Bożydara w Poznaniu, mpzp dla obszaru w rejonie ulicy Karpia – część wschodnia B w Poznaniu, czy mpzp Osiedle Przyjaźni – część północna B w Poznaniu.

5. WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ O OPRACOWANIE BĄDŹ ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1 Analiza złożonych wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania

Nadesłane wnioski o zmianę Studium gromadzone są w bazie danych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu i analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego. Wyniki przeprowadzonych analiz, dla wniosków zebranych do 30 czerwca 2015 r., okresowo przedstawiane były Prezydentowi Miasta Poznania, który rozpatrzył część wniosków¹ i podjął decyzję o zasadności ich uwzględnienia lub o ich nieuwzględnieniu.

Od momentu sporządzania poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, a dokładnie od 1 stycznia 2018 r. złożonych zostało **15 nowych** wniosków o zmianę obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Tematyka wnioskowanych zmian związana była głównie z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej na terenach wyłączonych z zabudowy.

Jednak w przypadku Studium istotne dla sprawdzenia jego aktualności, ze względu na oczekiwania społeczne, wydaje się wskazanie ile wniosków o zmianę tego dokumentu wpłynęło od momentu jego wejścia w życie, tj. od dnia 23 września 2014 r. do momentu przystąpienia do nowego Studium, tj. do dnia 5 maja 2020 r. Z bazy danych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu wynika, że w całym opisanym powyżej okresie wpłynęło **38 wniosków** od osób fizycznych lub prawnych o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania i są to wszystkie wnioski, jakie dotyczyły zmiany Studium. Rozkład przestrzenny wszystkich złożonych wniosków przedstawiono na mapie nr 10.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż w 2015 r. - ze względu na fakt, iż w dniu 23 września 2014 r. zostało zatwierdzone obowiązujące w analizowanym okresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014), które stanowiło wyraz polityki przestrzennej Miasta o stosunkowo długim horyzoncie czasowym, podjęto decyzję, że nie przystąpi się w bliskim horyzoncie czasowym do zmiany tego Studium, jednak gromadzone będą wnioski o jego zmianę. Taka sytuacja dotyczyła 32 zebranych wniosków (tj. od dnia 1 lipca 2015 r.), które trafiły do rejestru wniosków o zmianę Studium.

W dniu 4 września 2018 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LXXII/1337/VII/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przeprowadzonej analizy na podstawie art. 32 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stwierdzono aktualność ustaleń Studium w zakresie zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niemniej jednak od czasu jego uchwalenia w 2014 r.

¹ Ostatnie rozpatrzenie wniosków przez Prezydenta odbyło się 22 września 2015 r.

zmieniły się niektóre uwarunkowania faktyczne i prawne, mające wpływ na aktualność dokumentu.

Od czasu uchwalenia we wrześniu 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania na ręce Prezydenta Miasta Poznania złożono ponad 40 wniosków o zmianę Studium, które były podstawą przeprowadzenia analiz zasadności dokonania korekt w obowiązującym wówczas dokumencie Studium.

Wydziały Urzędu Miasta Poznania i jednostki miejskie oraz gestorzy sieci również wskazywali na potrzebę zmiany Studium, przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań planistycznych, przestrzennych i prawnych.

Liczba wniosków o zmianę Studium, w szczególności w zakresie kierunków zagospodarowania, oraz potrzeba weryfikacji jego zapisów ze względu na zmieniające się uwarunkowania planistyczne uzasadniły przystąpienie do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania dla całego obszaru miasta w jego granicach administracyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w dniu 5 maja 2020 r. przystąpiono do sporządzania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr XXVII/485/VIII/2020 Rady Miasta Poznania).

W dniu 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.).

5.2 Analiza złożonych wniosków o opracowanie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2023 r. do Prezydenta Miasta Poznania wpłynęły 283 wnioski o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianę planu obowiązującego, czyli o ponad 60 mniej niż w poprzednim okresie sporządzania analogicznej analizy. Wszystkie nadesłane wnioski umieszczane są w bazie danych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu i analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz pod kątem zgodności z ustaleniami obowiązującego w danym momencie Studium. Wyniki przeprowadzonych analiz okresowo, co najmniej cztery razy w roku, przedstawiane były Prezydentowi Miasta Poznania, w celu podjęcia decyzji o zasadności przystąpienia do sporządzania nowych planów miejscowych. Rozkład przestrzenny złożonych wniosków przedstawiono na mapie nr 11.

W analizowanym okresie Prezydent Miasta Poznania rozpatrzył pozytywnie 74 wnioski, z czego 23 dotyczyły opracowania nowych planów miejscowych, a 51 zmiany już obowiązujących mpzp (tabela nr 10). Mając na względzie problematykę wniosków, Prezydent przedstawił Radzie Miasta Poznania swoją rekomendację, w wyniku której Rada podjęła 22 uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych.

Szczegółowy rozkład przestrzenny sposobu rozpatrzenia wniosków przez Prezydenta przedstawia mapa nr 12, a wnioski, na podstawie których nastąpiło przystąpienie do planów miejscowych przedstawiono na mapie nr 13.

Ze 199 wniosków rozstrzygniętych przez Prezydenta negatywnie aż 170 dotyczyło zmian fragmentów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym terenów strukturalnych klinów zieleni, które w planach, zgodnie z ustaleniami Studium, zostały zakwalifikowane do terenów wyłączonych z zabudowy.

Tabela nr 10. Liczba wniosków o sporządzenie mpzp lub zmian mpzp wraz ze sposobem ich rozstrzygnięcia.

Rok	Liczba wniosków rozstrzygniętych pozytywnie		Liczba wniosków rozstrzygniętych negatywnie		W trakcie analizy		Suma wniosków, które wpłynęły we wskazanych latach	Suma wniosków rozstrzygniętych we wskazanych latach
	o nowy mpzp	o zmianę mpzp	o nowy mpzp	o zmianę mpzp	o nowy mpzp	o zmianę mpzp		
2018	1	5	10	29	0	1	46	46 +25**
2019	5	7	7	43	0	0	62+2*	62 +4**
2020	3	22	4	24	0	1	54	54 +2**
2021	4	5	4	34	0	0	47+1*	47
2022	1	9	4	31	0	0	45	45 +21**+29***
2023	9	3	0	9	3	2	21+5	21*
Razem	23	51	29	170	3	4	275+5+3*	275 + 52**+29***

* Suma wniosków, które wpłynęły w wskazanych latach i zostały **zakończone bez przystąpienia do mpzp**

** Suma wniosków, które wpłynęły we **wcześniejszych latach** (do 2018 r.) i zostały **rozstrzygnięte** we wskazanym roku,

*** Suma wniosków, które wpłynęły we **wcześniejszych latach** (do 2018 r.) i zostały **zakończone bez przystąpienia do mpzp**

Widoczna różnica w powyższej tabeli dotycząca sum wniosków, które wpłynęły oraz wniosków rozstrzygniętych w analizowanym okresie wynika z faktu, że wśród rozpatrywanych wniosków było 81 wniosków sprzed 2018 r. Z kolei 5 wniosków z drugiego kwartału 2023 r. rozpatrywanych będzie dopiero w trzecim kwartale 2023 r. Ponadto w 2022 r. Prezydent rozstrzygnął negatywnie 35 zaległych wniosków oraz dodatkowo zdecydował o zakończeniu spraw związanych z 32 zaległymi wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego, w tym z 29 wnioskami sprzed 2018 r., z czego 15 dotyczyło opracowania nowego planu, a 14 zmiany planu. Wnioski te uzane zostały za zakończone i nie będą miały kontynuacji, ze względu na to, że wnioskowany obszar został już objęty nowym planem albo kwestie w nich poruszane zostały już rozwiązane przez wnioskodawców w inny sposób niż zmianą planu miejscowego.

Podobnie jak w poprzednim analizowanym okresie, spośród wszystkich wniosków o zmianę planów dominowały te, które dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu (124 wnioski). Liczną grupę stanowiły również wnioski odnoszące się do zmian parametrów zabudowy (36 wniosków) i rozwiązań komunikacyjnych (28 wniosków). Natomiast 8 wniosków odnosiło się do zmian infrastrukturalnych. Część wniosków dotyczyło kilku zagadnień jednocześnie. Obejmowały one zarówno zmiany w przeznaczeniu terenu, parametrów zabudowy, jak i zmiany komunikacyjne.

6. OCENA REALIZACJI ZAMIERZEŃ PLANISTYCZNYCH – PROPOZYCJI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP, WSKAZANYCH W ANALIZIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z 2018 R.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania, przyjętej przez Radę Miasta Poznania uchwałą Nr LXXII/1337/VII/2018 z dnia 4 września 2018 r., dla zabezpieczenia priorytetów Miasta w dziedzinie planowania przestrzennego, w celu podniesienia jakości życia wszystkich mieszkańców i znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej, przyjęto następujące założenia do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych:

- 1) uczynienie Poznania „zielonym miastem”, które posiada łatwo dostępne dla wszystkich tereny zieleni, poprzez sporządzanie planów dla pozostałych 9% terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r. jako wyłączone z zabudowy oraz jako tereny zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie „ekomobilnego miasta”, które posiada łatwo dostępny dla wszystkich i przyjazny dla środowiska zrównoważony transport, poprzez sporządzanie planów dla zabezpieczenia przestrzeni pod realizację istotnych publicznych układów komunikacyjnych, w szczególności dla transportu zbiorowego i pieszo-rowerowego, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta;
- 3) stworzenie „przyjaznych osiedli” – zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli, poprzez sporządzanie planów dla terenów m.in.:
 - osiedli modernistycznych w celu ich ochrony przed niekontrolowanym zagęszczaniem zabudową mieszkaniową oraz w celu zachowania ich oryginalnego układu przestrzennego wraz z terenami zieleni urządzonej;
 - dla obszarów cennych kulturowo, w tym wymagających rewitalizacji – głównie w okolicach tzw. obszaru Staromiejskiego, także poprzez wprowadzenie zmian na obszarach obowiązujących mpzp;
 - inwestycyjnych, pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, przy założeniu bliskości przestrzennej m.in. usług oświaty, sportu i rekreacji oraz przestrzeni publicznych, w tym również terenów zieleni urządzonej;
- 4) budowanie „silnej Metropolii” i „Nowoczesnej przedsiębiorczości” – rozwijanie spójności Metropolii Poznań oraz zróżnicowanej, silnej i nowoczesnej gospodarki, poprzez sporządzanie mpzp przy uwzględnieniu założeń Koncepcji Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań oraz uchwalanie mpzp związanych

z terenami zabudowy usługowej i produkcyjnej, w celu ich uporządkowania i stworzenia atrakcyjnych warunków do inwestowania w Poznaniu;

- 5) doprowadzenie do uchwalenia możliwie największej ilości sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w tabeli nr 8 (z poprzedniej analizy), przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta;
- 6) ograniczenie przystępowania do sporządzania nowych planów miejscowych do terenów najistotniejszych z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania Miasta, ze względu na znaczną ilość rozpoczętych procedur zmierzających do uchwalenia planów miejscowych, związany z tym wydłużony czas sporządzania kolejnych projektów planów miejscowych, a także ich koszty. W szczególności należy dążyć do ograniczenia przystępowania do „zmian” obowiązujących planów miejscowych jeśli nie wynika to z uwarunkowań formalno-prawnych lub polityki Miasta.

Wymienione powyżej założenia do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r., zrealizowano w następujący sposób:

Ad.1 Na 9489 ha terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r. jako wyłączone z zabudowy oraz jako tereny zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, tzn. parki i inne tereny zieleni urządzonej, ogrody specjalistyczne, cmentarze, ogrody działkowe, niekubaturowe tereny sportowo-rekreacyjne, forty:

- 76% objętych jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (7 230 ha),
- 7% objętych jest obecnie sporządzanymi projektami planów (696 ha),
- 9% poza obowiązującymi i sporządzanymi planami miejscowymi stanowią tereny lasów i grunty pod wodami (801 ha),

co docelowo powiększa wskaźnik 76% do około 92%.

Biorąc pod uwagę, że z pozostałych 8% terenów wyłączonych z zabudowy oraz terenów zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania 2% stanowią tereny przeznaczone pod drogi publiczne, kolej i infrastrukturę techniczną, bez tzw. „ochrony planistycznej” pozostaje 6% terenów wyłączonych z zabudowy. W ramach tych 6% zidentyfikowano przede wszystkim tereny w dużym stopniu już zagospodarowane, jak: ogrody działkowe (20% z 6% bez ochrony – jednak tu należy podkreślić, że tereny ROD chronione są przed likwidacją lub zmianą sposobu użytkowania z mocy *ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych*), forty, cmentarze, czy też ogród botaniczny.

Od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 lipca 2023 r. uchwalone zostały m.in. następujące plany ochronne dla terenów wyłączonych z zabudowy oraz dla terenów zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

- a) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ulic Radojewo i Nadwarciańskiej w Poznaniu,
- b) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. F. Jaśkowiaka w Poznaniu,
- c) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. Huby Moraskie w Poznaniu,
- d) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” klin zieleni w rejonie ul. Umultowskiej w Poznaniu,
- e) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” rejon ulicy Lewandowskiego część A w Poznaniu,
- f) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” dla klina zieleni w rejonie ulicy Okolewo w Poznaniu,
- g) mpzp obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo”, część Radojewo Wschód A w Poznaniu,
- h) mpzp „Park Cytadela” w Poznaniu,
- i) mpzp „Strzeszyn Północ” - część D w Poznaniu;
- j) mpzp „Rejon ulic abpa A. Baraniaka i Chartowo – część B” w Poznaniu;
- k) mpzp obszaru „W rejonie ulicy Wrzesińskiej” część A w Poznaniu,
- l) mpzp obszaru Umultowo Wschód - rejon ulicy Bożywoja w Poznaniu.

Ad.2 W analizowanym okresie, podobnie jak w okresie sporządzania poprzedniej analizy, zabezpieczenie korytarzy pod funkcje komunikacyjne odbywało się w ramach uchwalanych planów, które swoim zasięgiem obejmowały nie tylko istotne ciągi komunikacyjne, ale także tereny przyległe. W tym zakresie wymienić należy m.in.:

- a) mpzp „W rejonie Zagórza” w Poznaniu, wyznaczający kluczowy element komunikacji w postaci kładki pieszo-rowerowej, łączącej brzegi Warty;
- b) mpzp obszaru „Węzeł Górczyn” w Poznaniu.

Ad.3 W celu zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia w ramach osiedli sporządzono plany miejscowe:

- 1) chroniące osiedla modernistyczne przed niekontrolowanym zagęszczaniem zabudową oraz zachowujące ich oryginalny układ przestrzenny:
 - a) mpzp „Osiedle Armii Krajowej” w Poznaniu,
 - b) mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna A” w Poznaniu,
 - c) mpzp „Osiedle Lecha” - część B w Poznaniu,

- d) mpzp „Osiedle Powstań Narodowych” w Poznaniu,
 - e) mpzp „Osiedle Bolesława Chrobrego - część północna B” w Poznaniu,
 - f) mpzp „Osiedle Polan” w Poznaniu,
 - g) mpzp „Osiedle Jana III Sobieskiego” - część A w Poznaniu;
- 2) chroniące obszary mieszkaniowe, cenne kulturowo, w tym wymagające rewitalizacji, do których należą przede wszystkim:
- a) mpzp „W rejonie ul. Gołębiej” w Poznaniu,
 - b) mpzp „Osiedle Warszawskie – część północna” A w Poznaniu,
 - c) mpzp „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu,
 - d) mpzp „Sołacz – część C” w Poznaniu,
 - e) mpzp „Rejon ul. Wysokiej” w Poznaniu;
- 3) pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, przy założeniu bliskości m.in. usług oświaty, sportu i rekreacji oraz przestrzeni publicznych, do których należą przede wszystkim:
- a) mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu - część północna A, w którym wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, bulwary nad Wartą, nowe place publiczne i połączenia pieszo-rowerowe przez Wartę,
 - b) mpzp w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu, w którym zaplanowano osiedle mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, nowy teren usług oświaty oraz sportu i rekreacji, a także trasę tramwajową wraz z pętlą,
 - c) mpzp „Jeżyce - Północ” - część C, E i F w Poznaniu, w których wyznaczono tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej, nowy plac miejski oraz teren pod zieleni urządzoną,
 - d) mpzp „Rejon ul. Gościnniej” w Poznaniu, w którym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenem sportu i rekreacji,
 - e) mpzp obszaru „Morasko - Radojewo - Umultowo” Radojewo Zachód część C w Poznaniu, w którym zaplanowano osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bliskości terenów zieleni otwartej oraz nowy teren przeznaczony pod usługi oświaty,

Ad.4 W celu umożliwienia rozwoju zróżnicowanej, silnej i nowoczesnej gospodarki oraz uporządkowania i stworzenia atrakcyjnych warunków do inwestowania w mieście, sporządzono następujące plany miejscowe związane z terenami zabudowy produkcyjno-usługowej:

- a) mpzp „Bałtycka-Gnieźnieńska” w Poznaniu,
- b) mpzp „Tereny przemysłowe w rejonie ul. Wrzesińskiej” w Poznaniu,

- c) mpzp terenów przyautostradowych w rejonie Fabianowa i Kotowa w Poznaniu - część C,
- d) mpzp „Rejon dawnego folwarku Głuszyna” w Poznaniu.

Ad.5 Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Poznania z 2018 r. wykazała, że w opracowaniu były 173 projekty planów, które stanowiły 27,8% całkowitej powierzchni miasta. Obecnie sporządzane są 142 projekty planów miejscowych, które stanowią 23,3% powierzchni miasta. Oznacza to, że spadła liczba opracowywanych projektów. Ma to związek przede wszystkim z tym, że procedura znacznej części z nich została już zakończona uchwaleniem planu.

W Poznaniu obowiązuje obecnie 311 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących ponad 52% powierzchni miasta, z czego 97 planów zostało uchwalonych w analizowanym okresie. Plany te swoim zasięgiem w większym lub mniejszym zakresie obejmowały tereny wskazywane punktach 1-3.

Ad.6 W analizowanym okresie zostało podjętych 48 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, czyli o 18 mniej niż w okresie poprzedniej, analogicznej analizy. Skupiono się przede wszystkim na procedowaniu i uchwaleniu najistotniejszych planów miejscowych, dla których już wcześniej podjęte zostały, i z różnych przyczyn nie były kontynuowane, prace planistyczne.

Ponadto w analizowanym okresie Prezydent rozpatrzył pozytywnie 74 wnioski, z czego 23 dotyczyło opracowania nowych planów miejscowych, a 51 zmiany już obowiązujących planów.

W związku z powyższym wieloletni program sporządzania mpzp, wskazany w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z 2018 r., jest sukcesywnie realizowany, w miarę możliwości finansowych i administracyjnych Miasta.

7. PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów opracowany został w nawiązaniu do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonym przez Radę Miasta Poznania w dniu 11 lipca 2023 r.

- I. W perspektywie najbliższych lat, w celu kierunkowego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Poznania, wynikającego z analiz, uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz konsultacji społecznych, należy kontynuować sporządzanie planów, w których dążyć należy do rozwoju miasta opartego na następujących założeniach:
 - 1) Poznać **miastem zielono-błękitnej sieci**, którego mieszkańcy posiadają łatwy dostęp do terenów zieleni, m.in. poprzez sporządzanie planów dla pozostałych około 6% terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania jako wyłączone z zabudowy oraz jako tereny zieleni o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

(np. parki, cmentarze, ogrody działkowe, forty), ale także zadbanie o wprowadzanie w planach miejscowych łączników zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów lub innej zieleni wertykalnej, stanowiących sieciowe powiązania pomiędzy klinami zieleni miasta oraz lokalnymi obszarami zieleni;

- 2) Poznać **miastem mozaiką**, czyli miastem wielu funkcji, które łączą się i mieszają ze sobą, minimalizując wzajemne kolizje. Sporządzając plany miejscowe lub ich zmiany należy dążyć do:
 - wzbogacania osiedli mieszkaniowych o tereny zieleni oraz lokalne centra usługowe,
 - zwiększania atrakcyjności przestrzeni śródmiejskiej m.in. poprzez dopuszczenie rozwoju w centrum miasta rzemiosła i powiązanej z wysokim poziomem technologicznym kreatywnej produkcji,
 - przeobrażania monofunkcyjnych, wielkopowierzchniowych centrów handlowych w nowoczesne centra usług i zamieszkania lub tereny usługowo-produkcyjne, gdzie harmonijnie i efektywnie wykorzystana zostanie przestrzeń dla budowy nowych, wielofunkcyjnych kwartałów miejskich,
 - kontynuowania rozwoju przestrzeni dla produkcji i usług, w tym również tych o charakterze metropolitalnym i wyróżniającym Poznań w skali kraju, będących generatorami rozwoju miasta i gwarantujących miejsca pracy;
- 3) Poznać **miastem dogodnego transportu**, m.in. poprzez:
 - zabezpieczanie korytarzy służących rozwojowi podstawowego systemu dróg, nowych tras tramwajowych i węzłów przesiadkowych;
 - wyznaczanie terenów pod dworce komunikacji miejskiej i podmiejskiej oraz parkingi „Park & Ride”, które tworzyć będą integralną sieć, wzmacniającą konkurencyjność transportu zbiorowego nad transportem indywidualnym,
 - zabezpieczanie przebiegu głównych tras pieszych i rowerowych;
- 4) Poznać **miastem krótkich odległości**, w którym zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców możliwe jest w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się komunikacją indywidualną, m.in. poprzez sporządzanie planów wyznaczających:
 - lokalne centra usługowe – miejsca koncentracji usług, tworzące zwartą przestrzeń, realizowaną w formie targowisk, samodzielnej zabudowy usługowej, bądź jako lokale usługowe sytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
 - ogólnodostępną przestrzeń placów, zieleńców, parków kieszonkowych – miejsc spotkań, wypoczynku i rekreacji,
 - ogólnodostępne tereny zieleni,
 - tereny usług publicznych;
- 5) **Powrotu do miasta**, czyli reurbanizacji i koncentrowania procesów odnowy i rewitalizacji, przyjmując jako priorytet wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów poprzemysłowych. Przyczyniać się do tego będzie sporządzanie planów miejscowych dla różnych form nowej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej, w zasięgu bliskiej dostępności do transportu publicznego, a także przy założeniu optymalnego dostępu do terenów zieleni oraz lokalnych centrów usług.

- II. Priorytetem przy sporządzaniu planów miejscowych, ze względu na duży potencjał urbanistyczny i wiele, często różnych możliwości zagospodarowania terenów dotąd niezabudowanych lub zabudowanych tylko w części, powinny być tereny wskazane w Studium jako „obszary, dla których należy sporządzić całościową koncepcję urbanistyczną”. Do obszarów tych należą przede wszystkim te, dla których dotąd nie sporządzono aktualnych koncepcji zagospodarowania:

- Obszar „Ostrów Tumski – część północna”,
- Obszar „Morasko”,
- Obszar „Komandoria”,
- Obszar „Kobylepole”,
- Obszar „Strzeszyn”,
- Obszar „Garaszewo”.

Docelowe zagospodarowanie tych obszarów należy zaplanować w koncepcjach urbanistycznych, obejmujących wskazany obszar, według kierunków oraz wytycznych zapisanych w obowiązującym Studium, dotyczących m. in. minimalnej powierzchni terenów zieleni, wymagających przeanalizowania potrzeb lokalizacji usług oświaty, uzbrojenia lub odwodnienia terenu, czy też ekstensywności zabudowy. Kolejnym krokiem po sporządzeniu koncepcji powinno być przystąpienie do planów miejscowych dla wybranych części lub całości obszarów nią objętych. W ten sposób poszerzona zostanie oferta mieszkaniowa Poznania, wzbogacona o niezbędne zaplecze usług publicznych i transportu, tak by Miasto podnosiło jakość i poziom życia mieszkańców oraz by mogło konkurować jakością z okolicznymi gminami.

- III. Ponadto należy dążyć do uchwalenia możliwie największej ilości sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których opracowania już przystąpiono, w tym wskazanych w tabeli nr 9, przy uwzględnieniu skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, w kontekście możliwości finansowych Miasta.
- IV. Ze względu na ilość rozpoczętych procedur zmierzających do uchwalenia planów miejscowych, związany z tym wydłużony czas sporządzania kolejnych projektów planów miejscowych, a także ich koszty, należy ograniczyć przystępowanie do sporządzania nowych planów do terenów najistotniejszych z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Należy ograniczać przystępowanie do „zmian” obowiązujących planów, chyba że konieczność przystąpienia do zmiany wynika z uwarunkowań formalno-prawnych, polityki Miasta lub z analiz funkcjonalno-przestrzennych obowiązujących planów miejscowych sporządzonych na mocy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*.

8. WNIOSKI

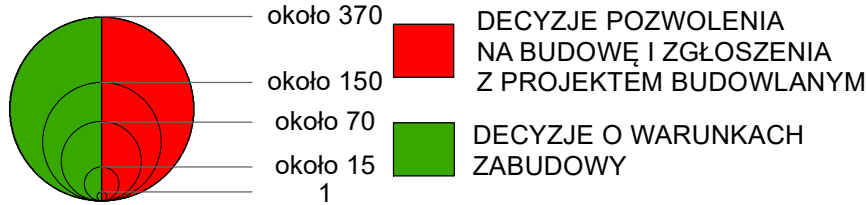
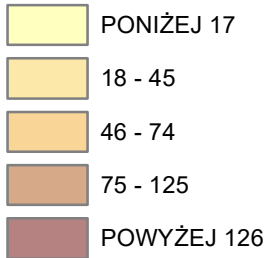
W wyniku analizy na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

- 1) aktualność studium z 11 lipca 2023 r. w zakresie zgodności z art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) konieczność przystąpienia do sporządzania planu ogólnego – jako nowego narzędzia planowania przestrzennego;
- 3) konieczność, ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sukcesywnego obejmowania planami miejscowymi fragmentów mpzp przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda, które do tej pory nie zostały zaktualizowane;
- 4) konieczność częściowej zmiany mpzp „Folwark Michałowo - część A” w Poznaniu (teren 22MN) i mpzp obszaru „Edwardowo” w Poznaniu (teren 12U), ze względu na brak zgodności z art. 15 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w zakresie braku ustaleń dotyczących wysokości zabudowy;
- 5) konieczność aktualizacji planów miejscowych w zakresie uwzględnienia granic terenów zamkniętych Resortu Obrony Narodowej oraz nowej strefy ochronnej od terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy Poznań-Krzesiny w mpzp dla obszaru "Północno-Zachodniego Klina Zieleni" w Poznaniu, część E - Otoczenie Jeziora Kierskiego, mpzp „Dolina Głuszynki - część A" w Poznaniu, mpzp obszaru Sypniewo - Baraki w Poznaniu, ze względu na brak zgodności z art. 15 ust. 3 pkt 7 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 6) zasadność przystąpienia do zmiany fragmentu mpzp obszaru Sypniewo – Baraki w Poznaniu, ze względu na niezgodność z art. 16 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 7) aktualność pozostałych obowiązujących planów miejscowych w zakresie zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

OZNACZENIA:

GRANICA MIASTA

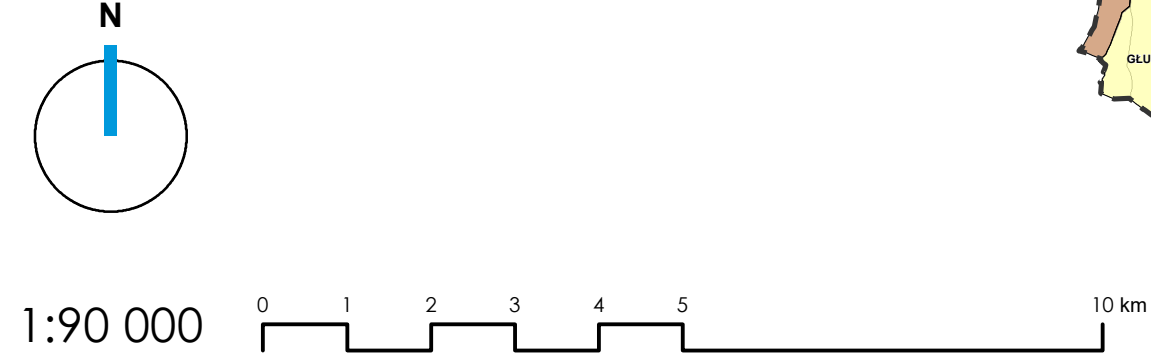
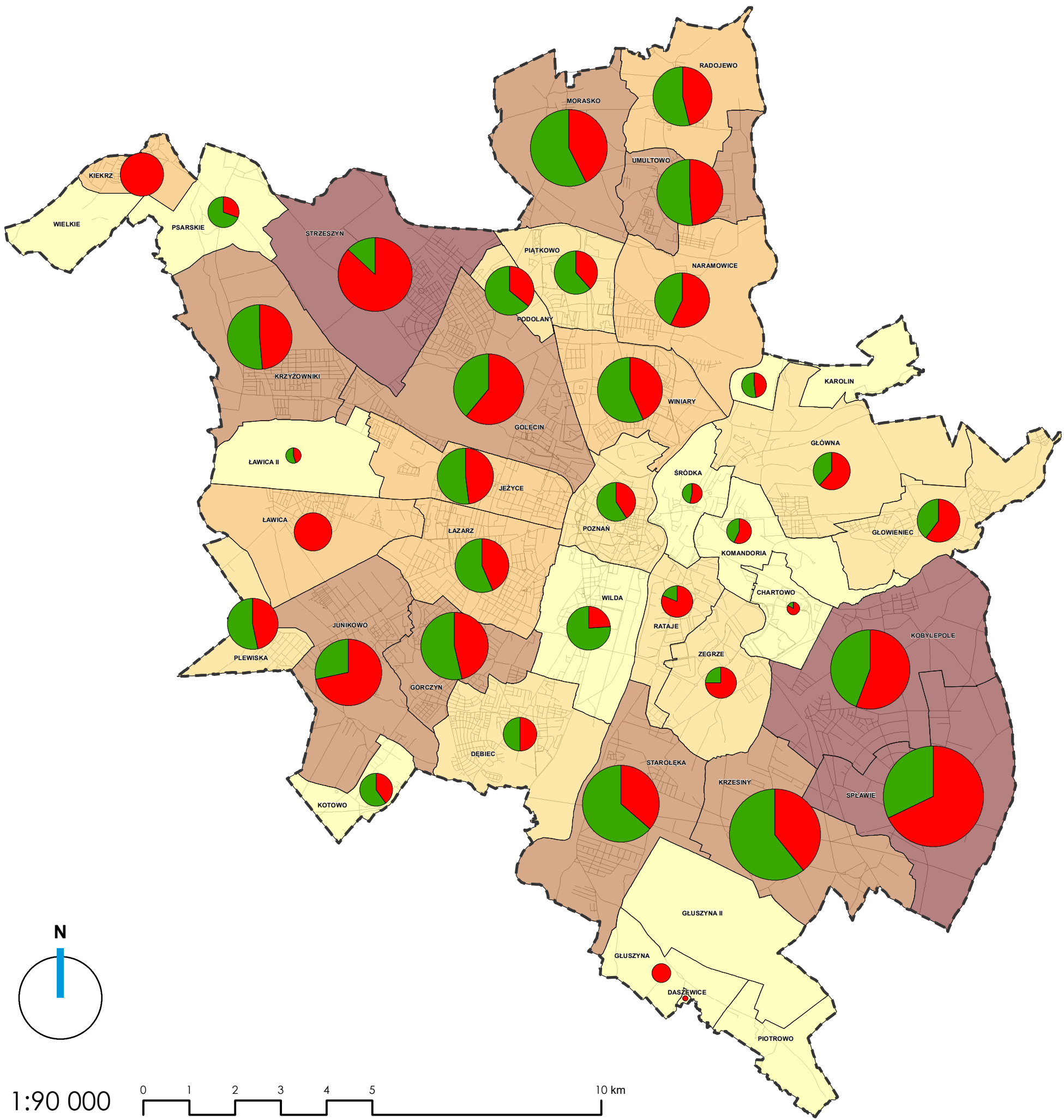
**POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA
Z PROJEKTEM BUDOWLANYM**



GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
 OSIE ULIC

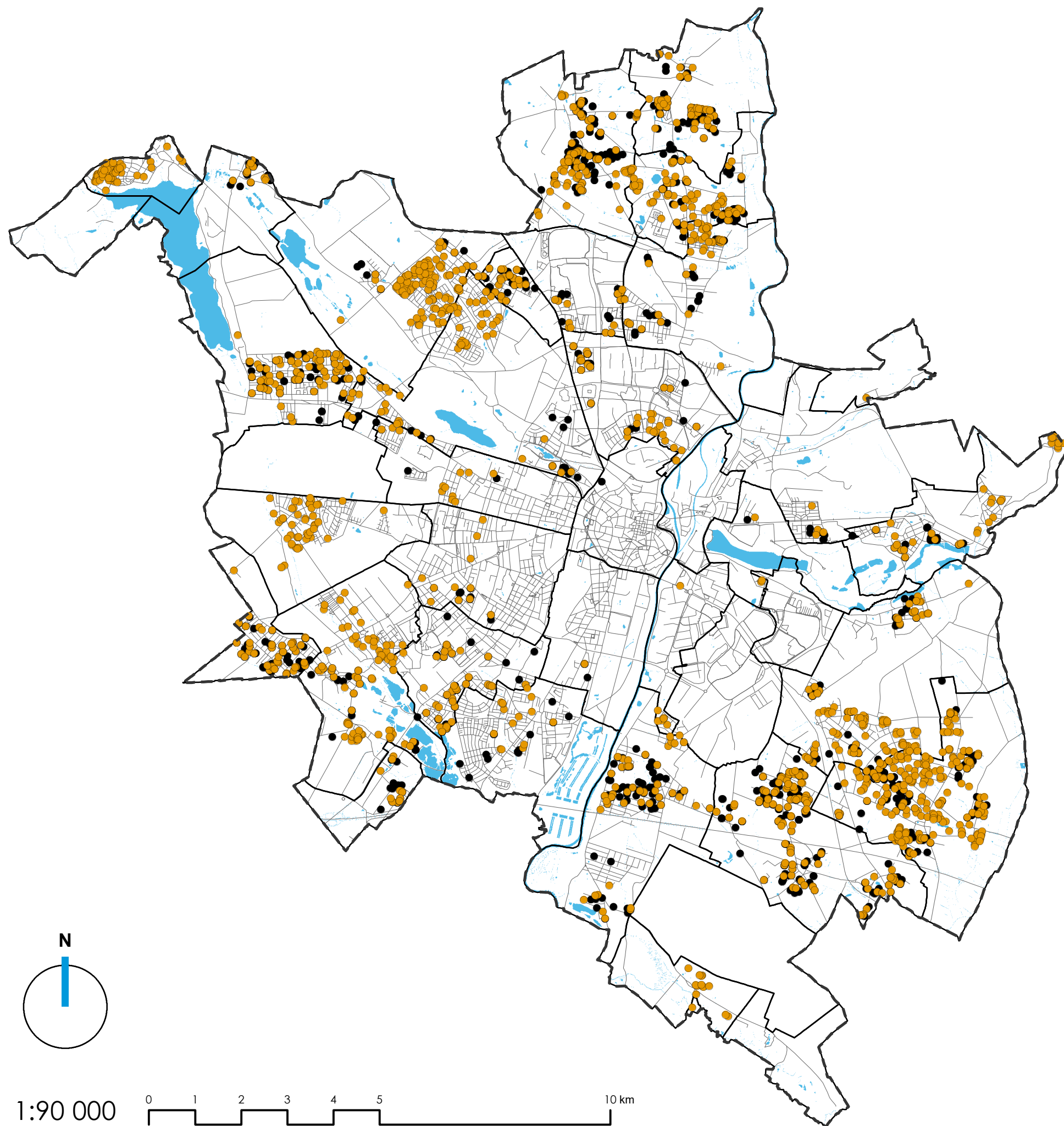
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY - WEDŁUG
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH**



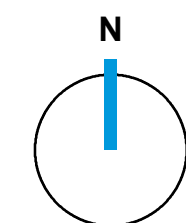
OZNACZENIA:

- GRANICA MIASTA
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM
BUDOWLANYM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA
- WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC

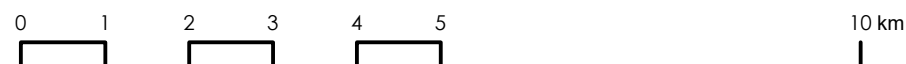


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA**

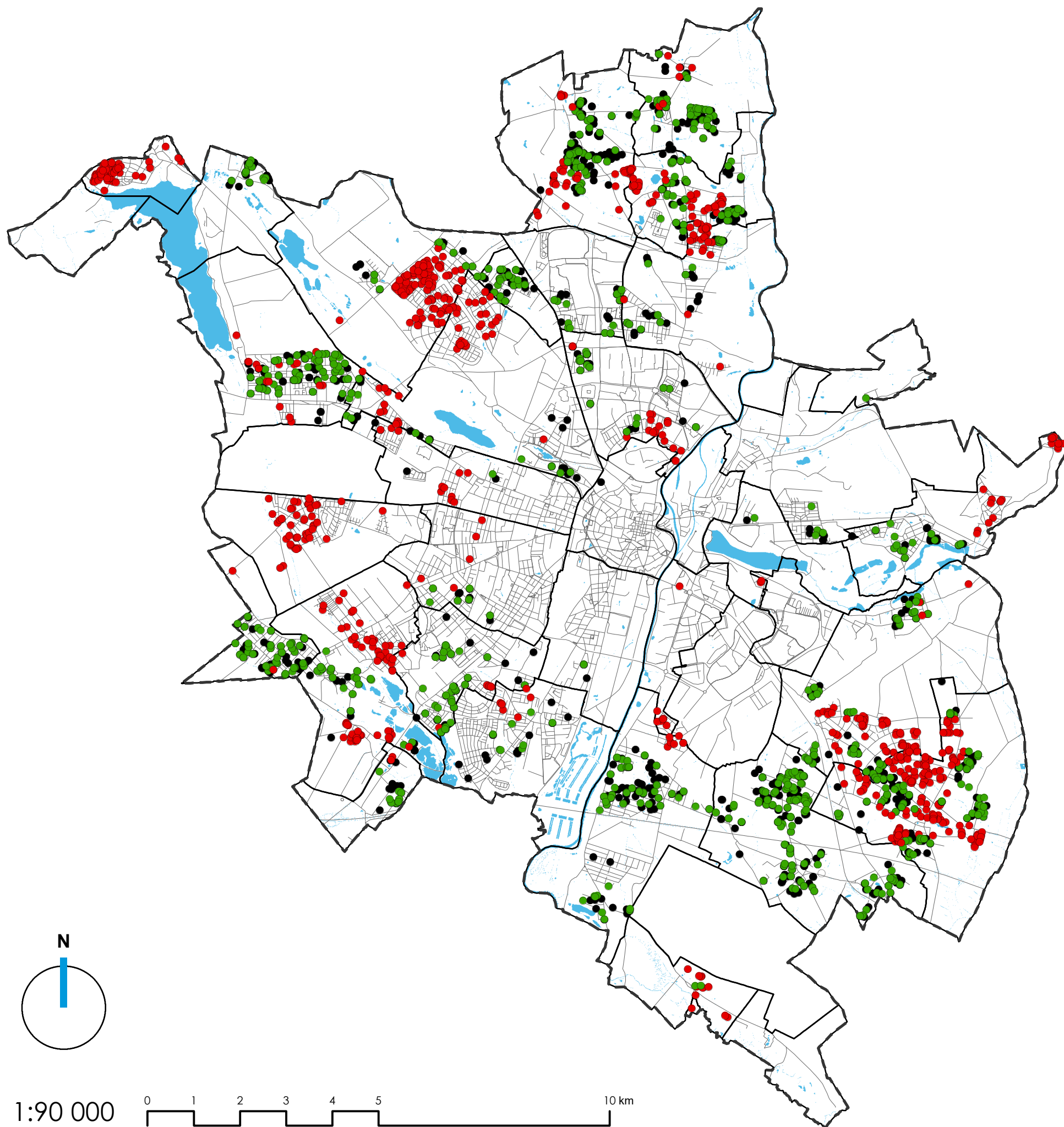


1:90 000



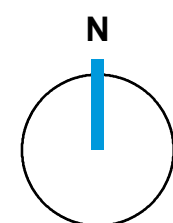
OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM
BUDOWLANYM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA (NA PODSTAWIE MPZP)
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM
BUDOWLANYM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
(NA PODSTAWIE DWZ)
-  WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

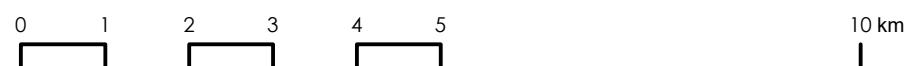


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA**
(POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA
Z PROJEKTEM NA PODSTAWIE MPZP LUB DWZ)

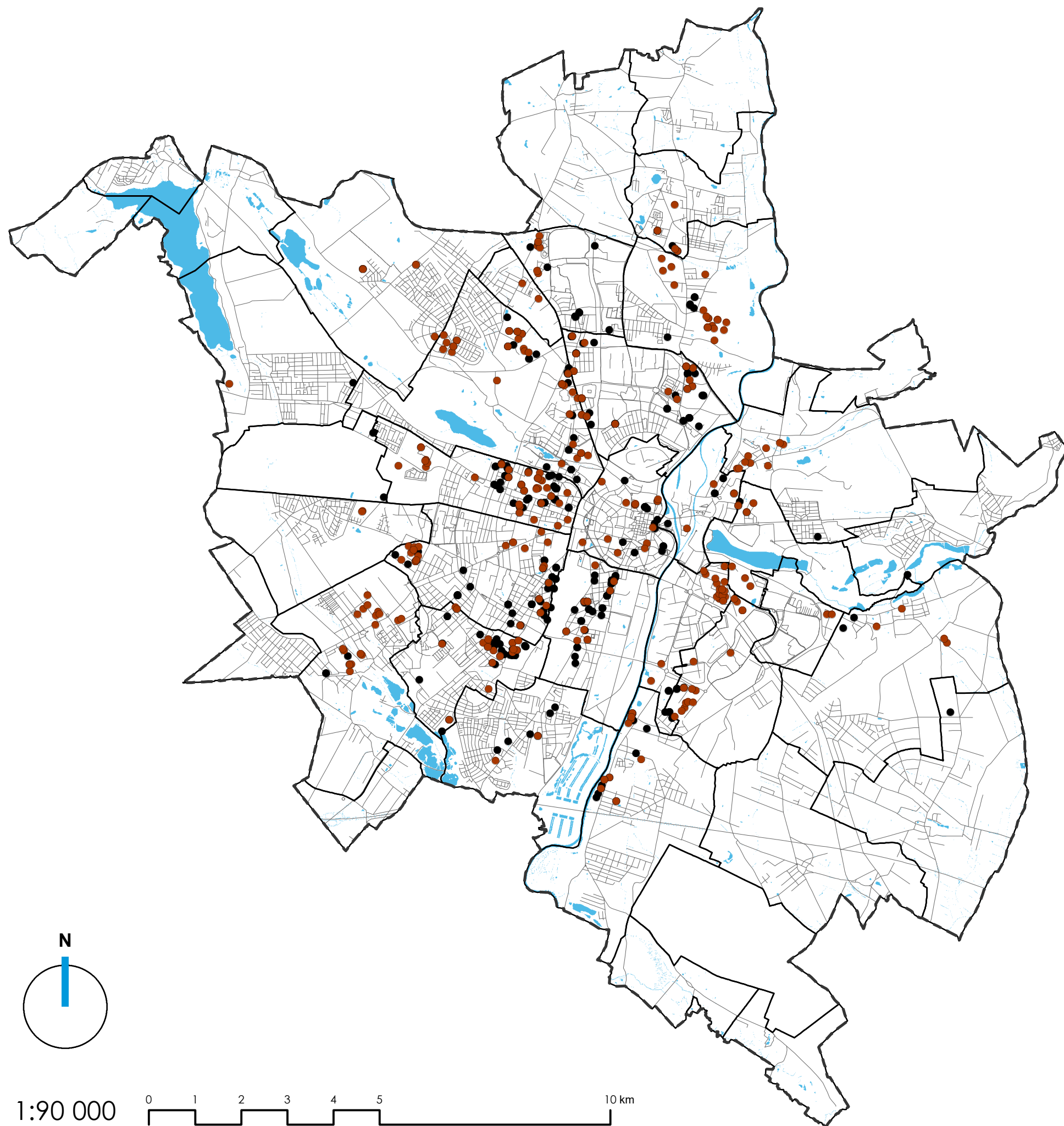


1:90 000



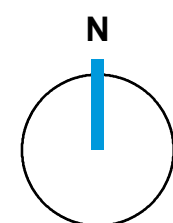
OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
-  WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

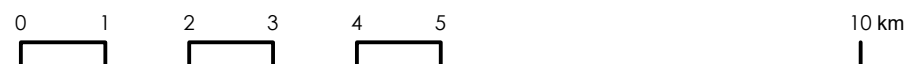


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI**

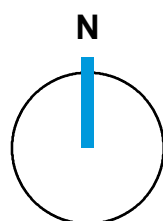
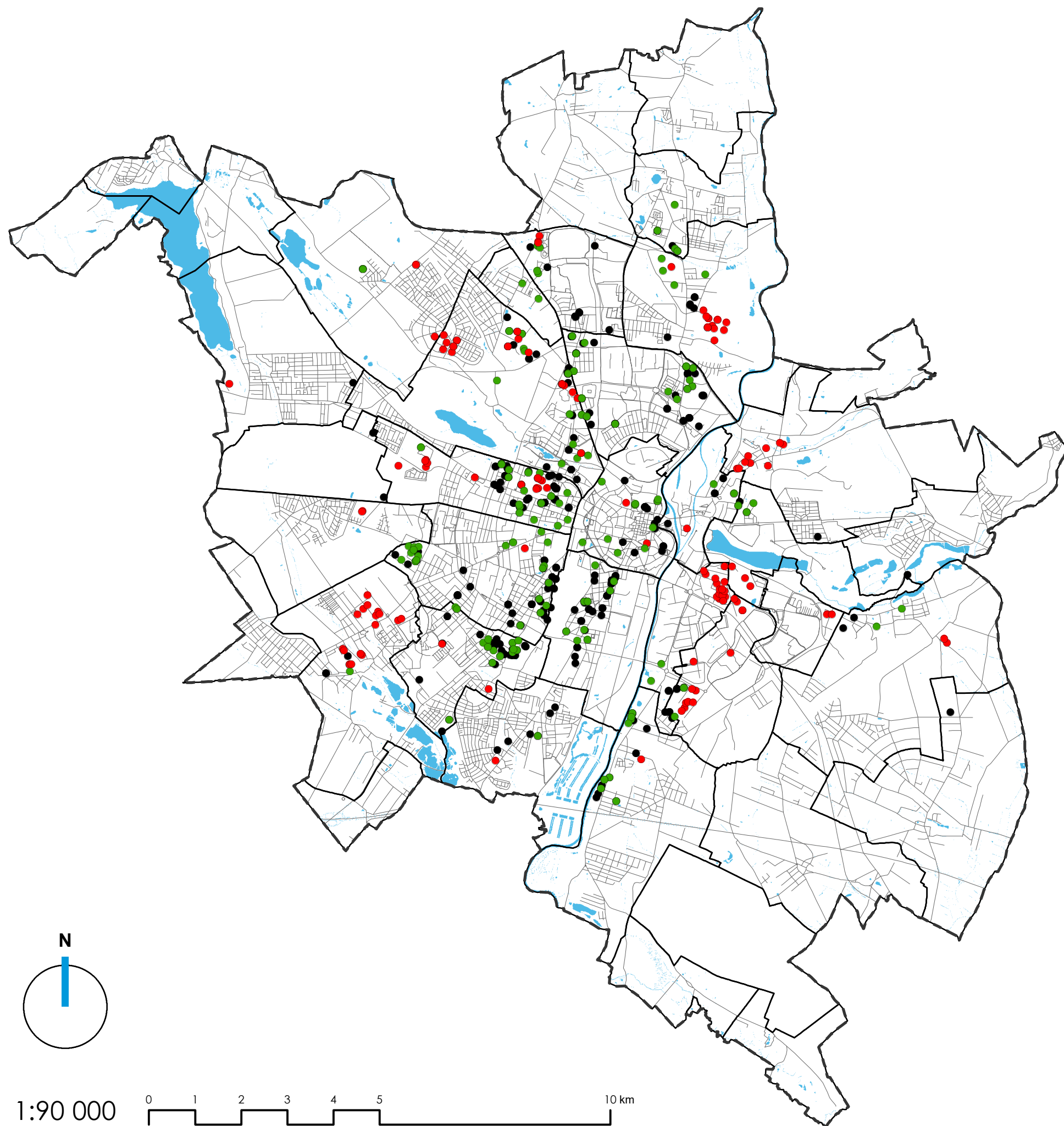


1:90 000

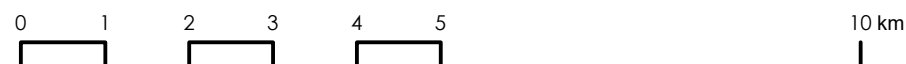


OZNACZENIA:

- GRANICA MIASTA
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI (NA PODSTAWIE MPZP)
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI (NA PODSTAWIE DWZ)
- WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC



1:90 000



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI**
(POZWOLENIA NA BUDOWĘ NA PODSTAWIE MPZP
LUB DWZ)

OZNACZENIA:

 GRANICA MIASTA

 POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI

**INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY - POWIERZCHNIA
UŻYTKOWA [M²]**

 OBRĘBY, DLA KTÓRYCH NIE WYDANO DECYZJI

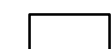
 PONIŻEJ 30000

 30001 - 60000

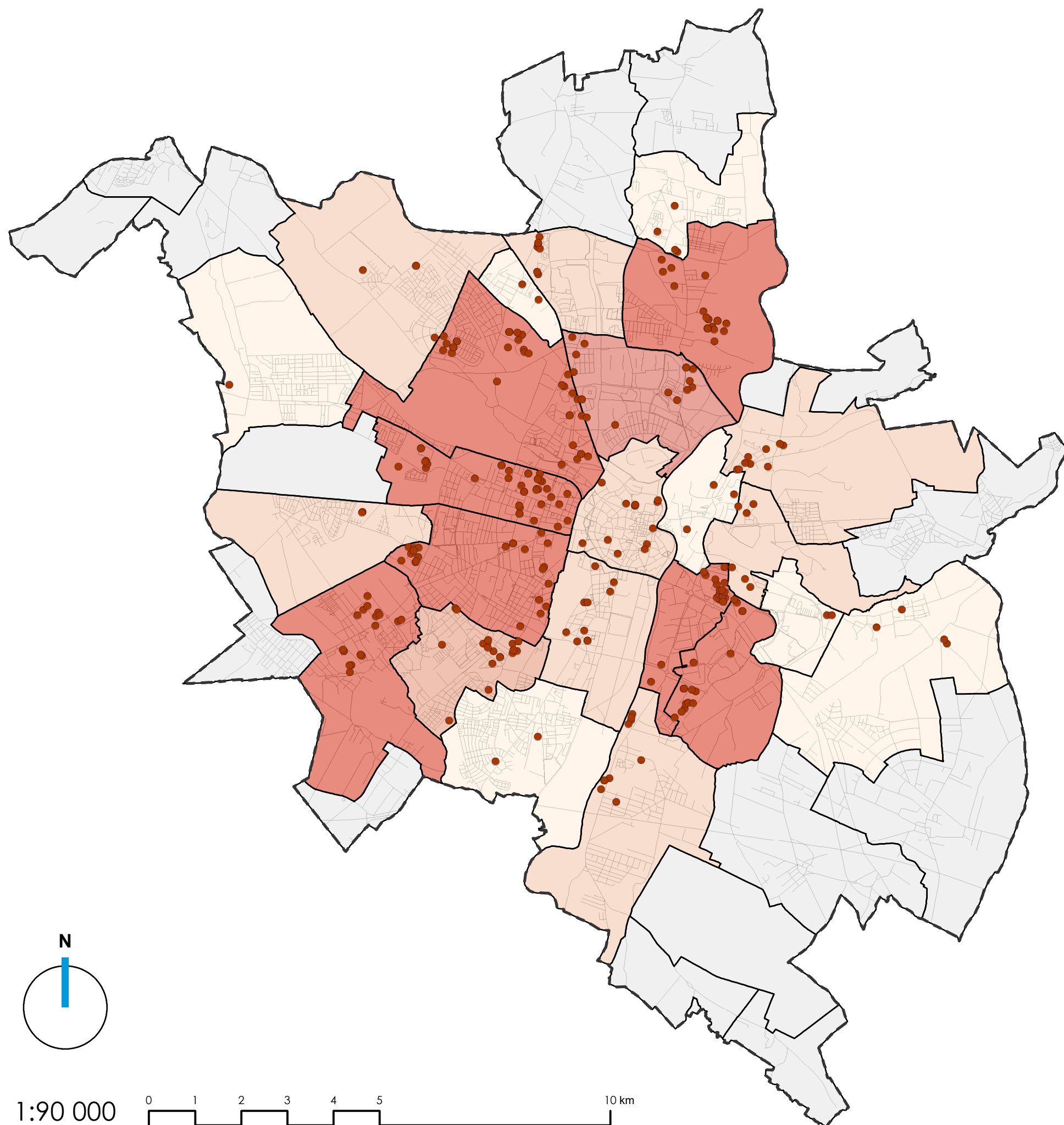
 60001 - 90000

 90001 - 120000

 POWYŻEJ 120001

 GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

 OSIE ULIC



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI**
(POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W PODZIALE
NA OBRĘBY)

OZNACZENIA:

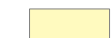
 GRANICA MIASTA

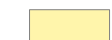
 POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI

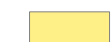
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY - LICZBA

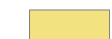
 OBRĘBY, DLA KTÓRYCH NIE WYDANO

 PONIŻEJ 500

 501 - 1000

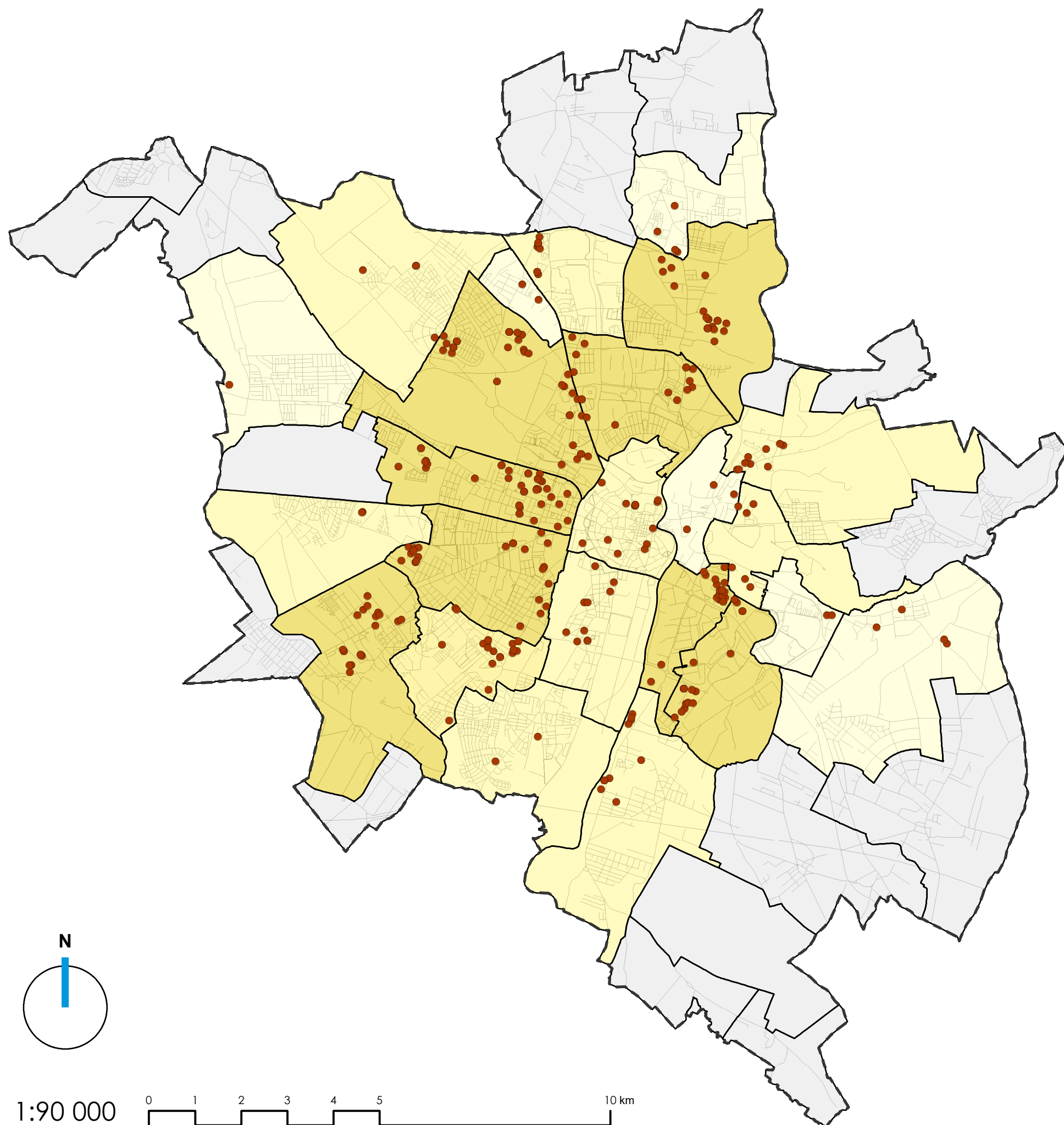
 1001 - 1500

 1501 - 2000

 POWYŻEJ 2001

 GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

 OSIE ULIC



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

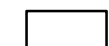
**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI**
(LICZBA LOKALI W PODZIALE NA OBRĘBY)

OZNACZENIA:

 GRANICA MIASTA

POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA USŁUGOWA

-  ZABUDOWA BIUROWA
-  ZABUDOWA HANDLOWO - USŁUGOWA
-  ZABUDOWA HOTELOWA
-  OGÓLNODOSTĘPNA ZABUDOWA KULTURY, EDUKACJI, SZPITALI, OPIEKI MEDYCZNEJ, KULTURY FIZYCZNEJ
-  ZABUDOWA ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
-  WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA

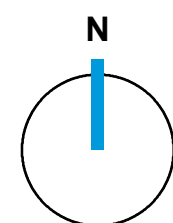
 GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

 WODY POWIERZCHNIOWE

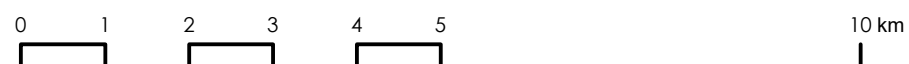
 OSIE ULIC

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
USŁUGOWA**

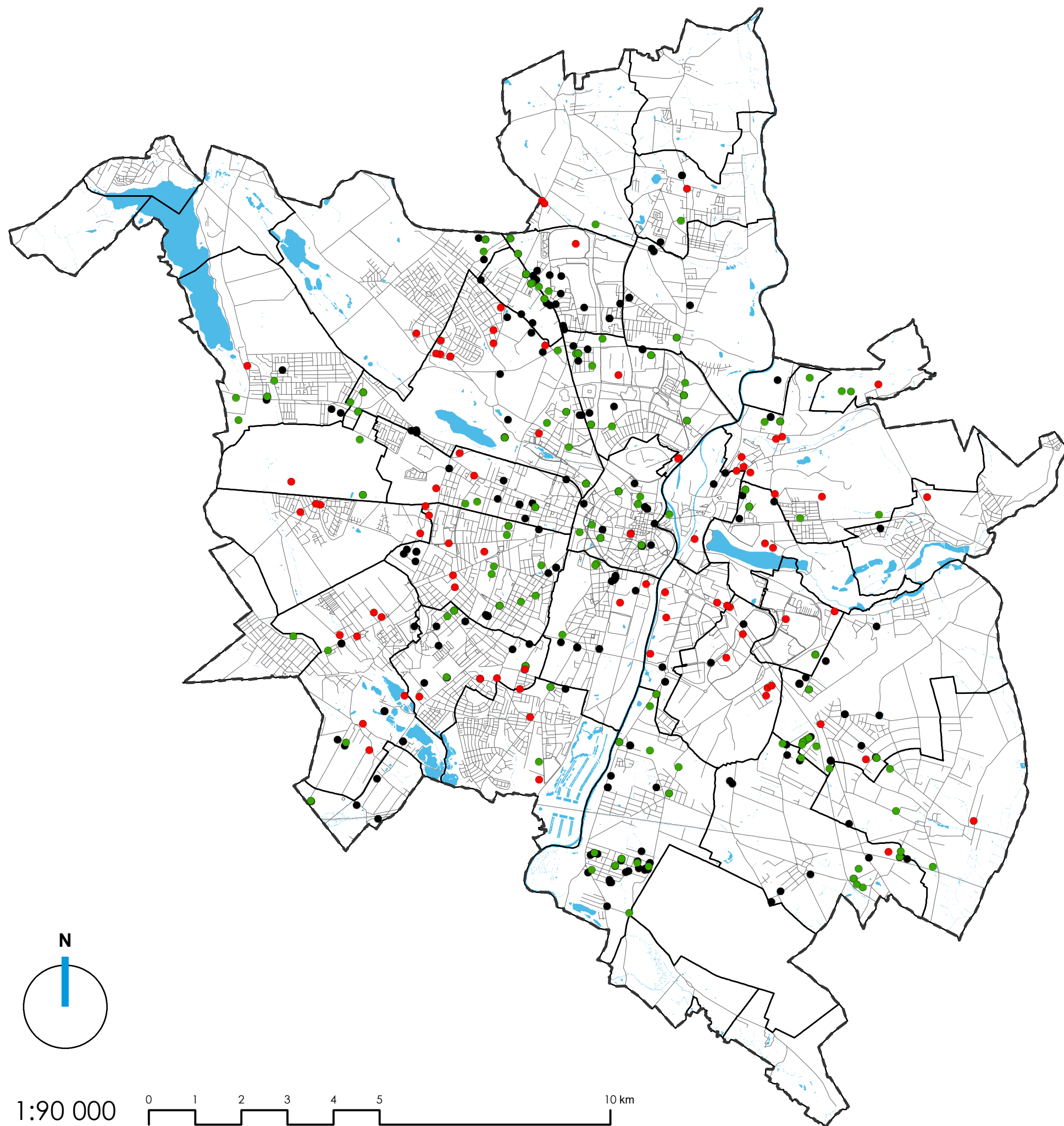


1:90 000



OZNACZENIA:

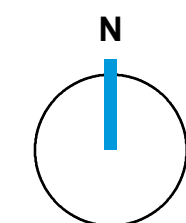
-  GRANICA MIASTA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA USŁUGOWA
(NA PODSTAWIE MPZP)
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA USŁUGOWA
(NA PODSTAWIE DWZ)
-  WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA USŁUGOWA
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC



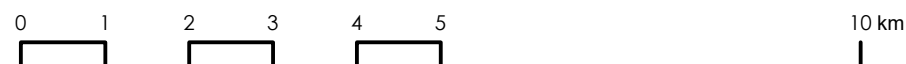
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
USŁUGOWA**

(POZWOLENIA NA BUDOWĘ NA PODSTAWIE MPZP
LUB DWZ)



1:90 000



OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
 POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA USŁUGOWA

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY - POW. UŻYTKOWA [M²]

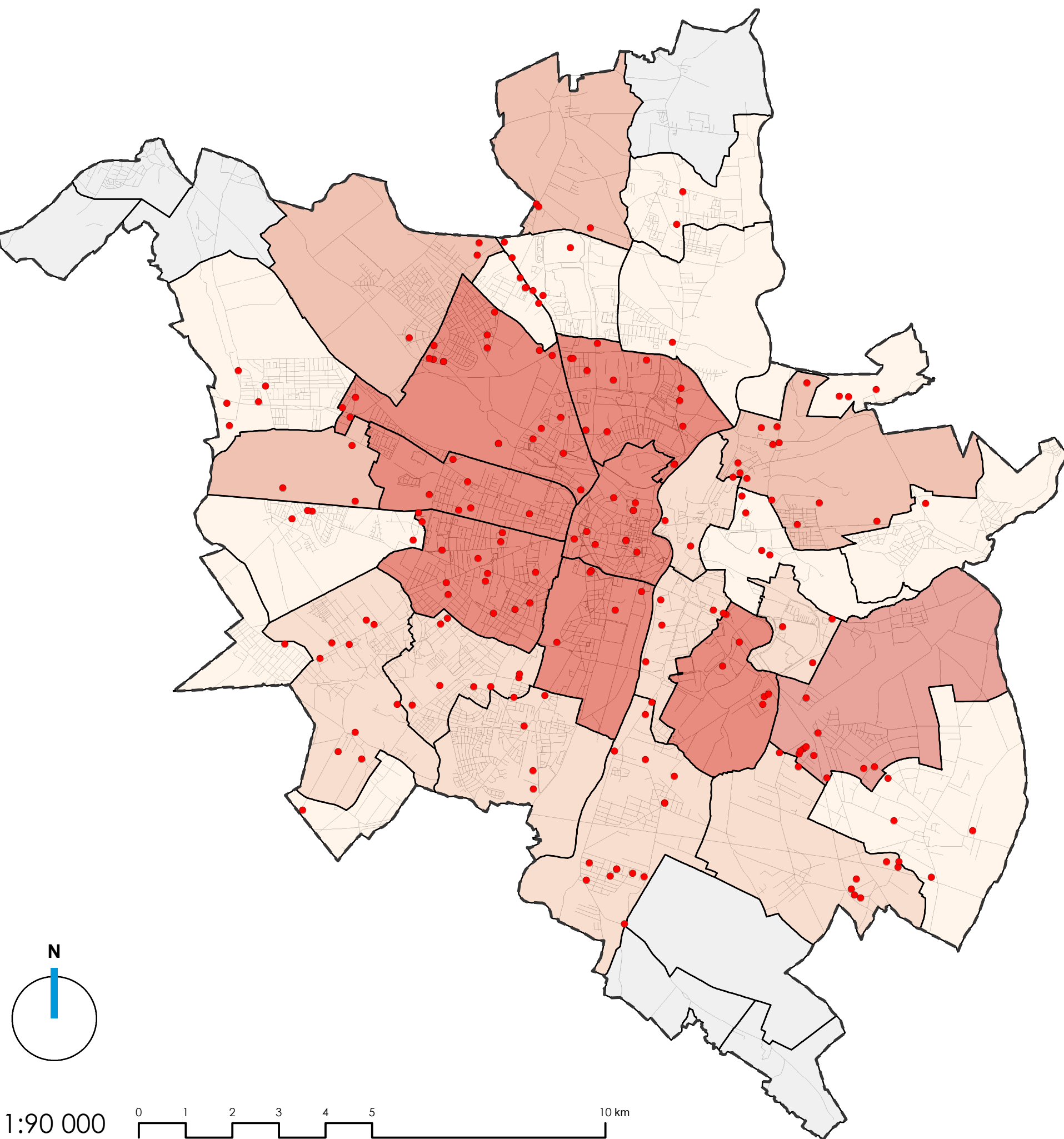
-  OBRĘBY, DLA KTÓRYCH NIE WYDANO DECYZJI
 PONIŻEJ 5000
 5001 - 10000
 10001 - 15000
 15001 - 20000
 POWYŻEJ 20001

 GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

 OSIE ULIC

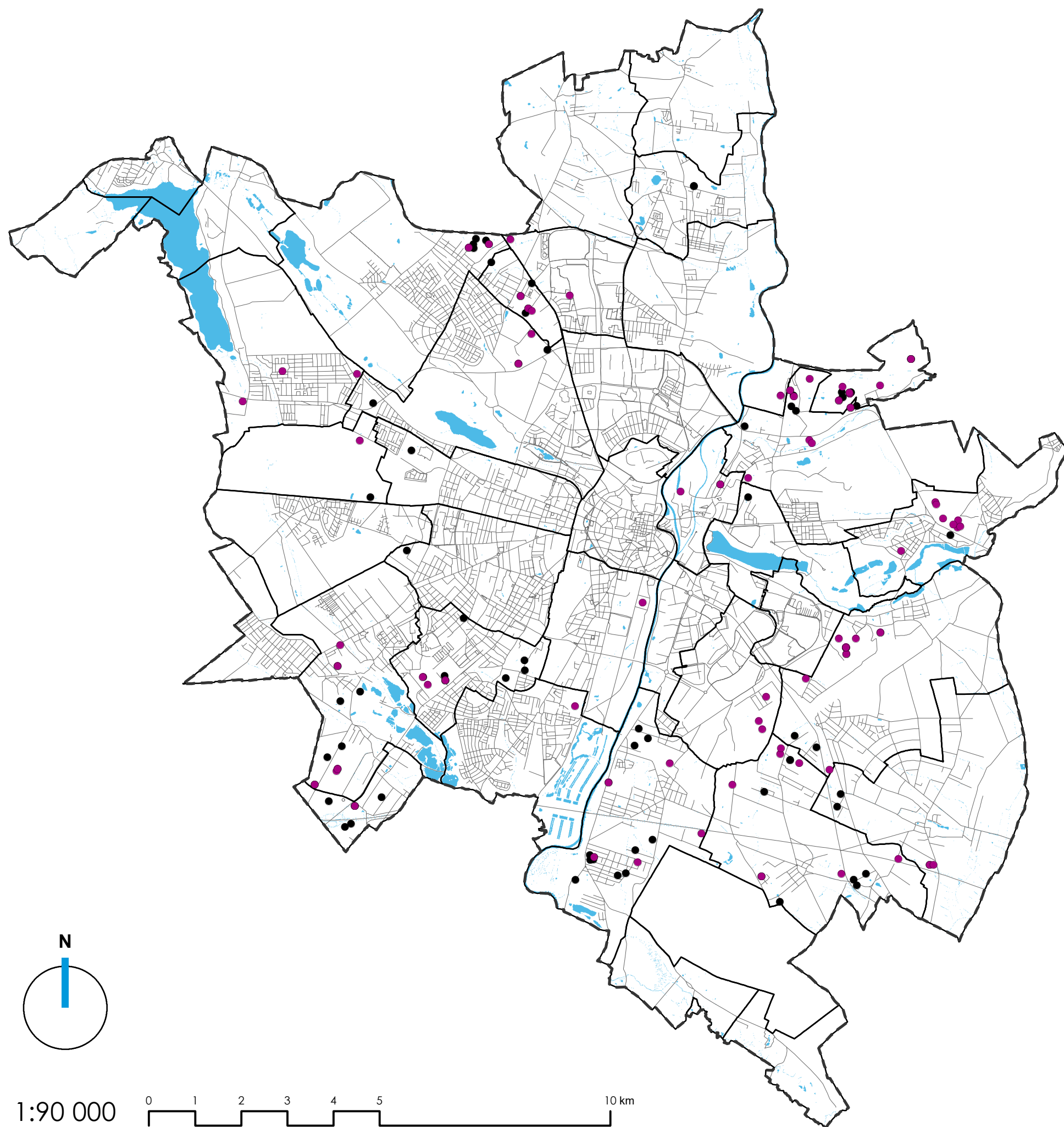
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
USŁUGOWA**
(POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W PODZIALE
NA OBRĘBY)



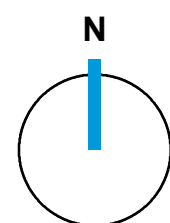
OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA
-  WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

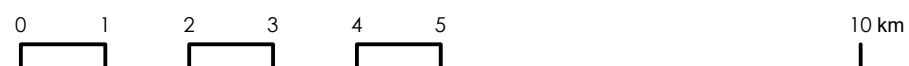


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA**

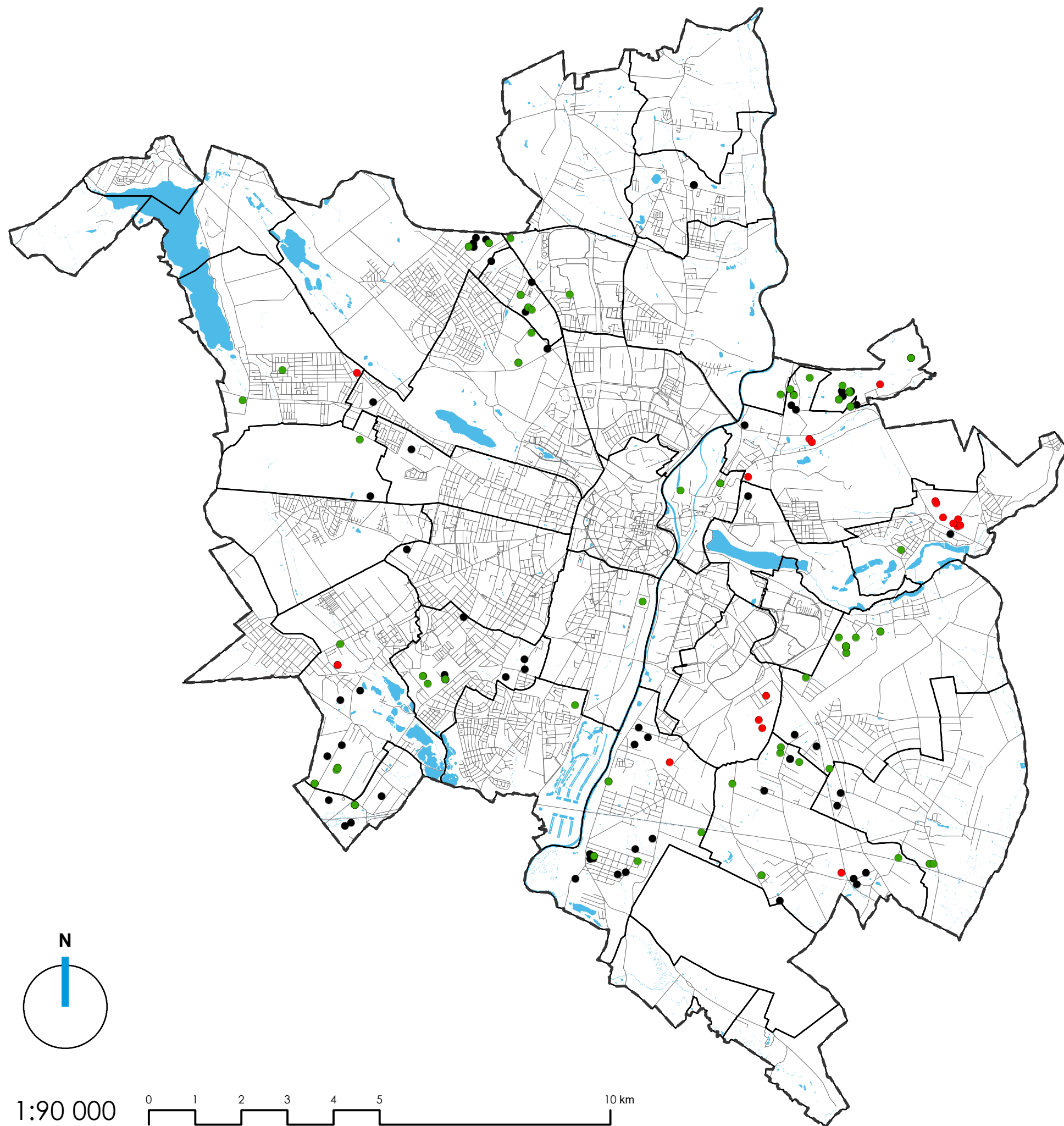


1:90 000



OZNACZENIA:

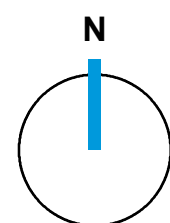
- GRANICA MIASTA
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ ZABUDOWA PRODUKCYJNA
I MAGAZYNOWA (NA PODSTAWIE MPZP)
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ ZABUDOWA PRODUKCYJNA
I MAGAZYNOWA (NA PODSTAWIE DWZ)
- WARUNKI ZABUDOWY - ZABUDOWA ZABUDOWA
PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC



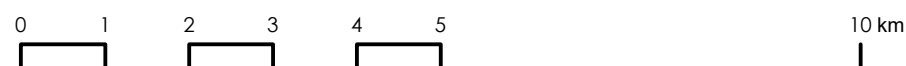
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA**

(POZWOLENIA NA BUDOWĘ NA PODSTAWIE MPZP
LUB DWZ)



1:90 000

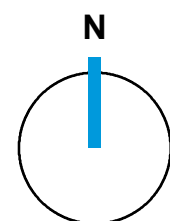
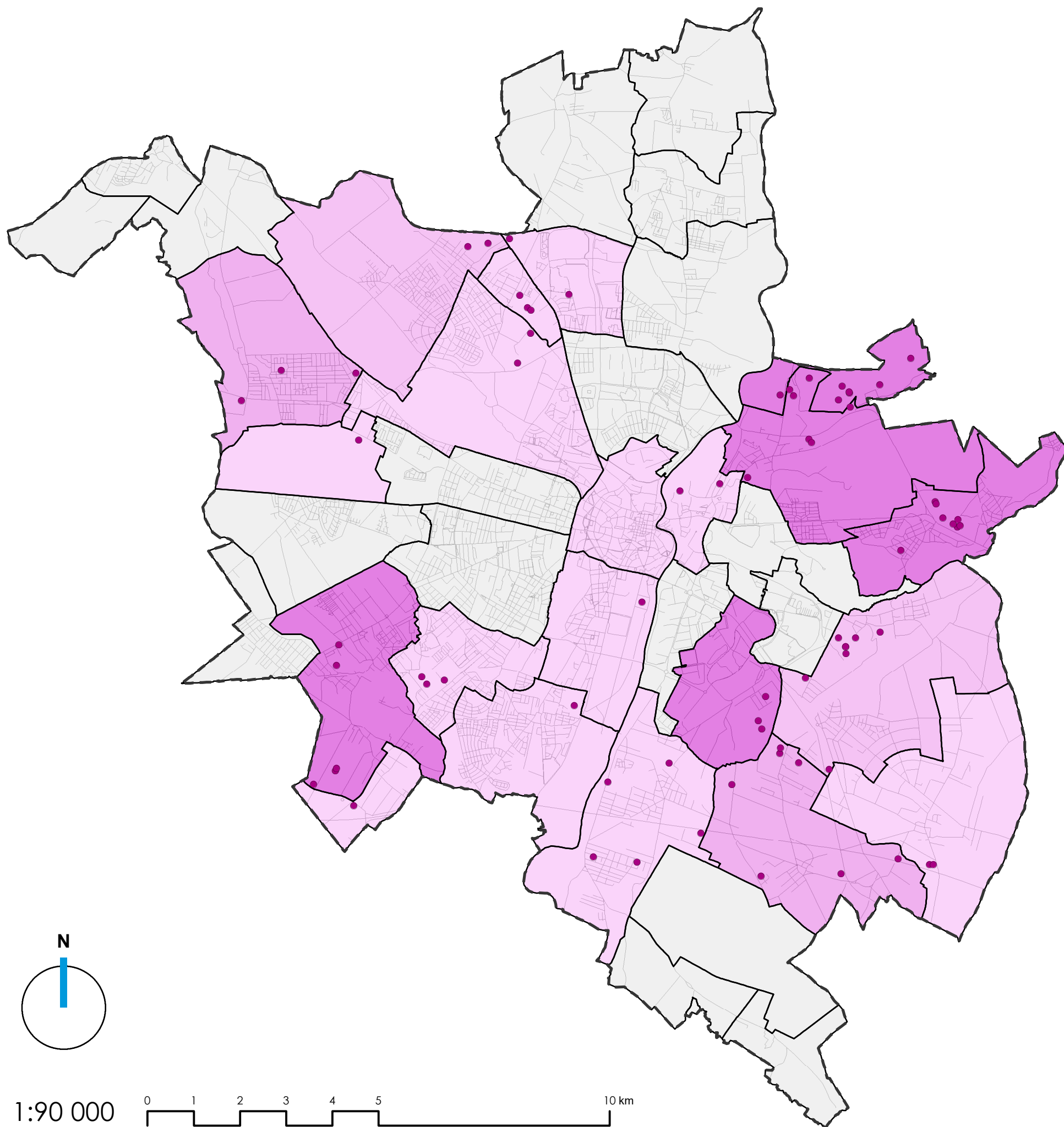


OZNACZENIA:

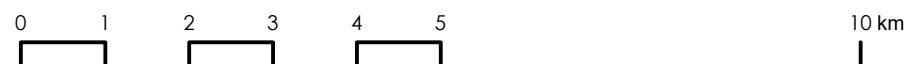
- GRANICA MIASTA
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA
- INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY - POW. UŻYTKOWA [m²]**
- OBRĘBY, DLA KTÓRYCH NIE WYDANO DECYZJI
- PONIŻEJ 5000
- 5001 - 10000
- 10001 - 15000
- 15001 - 20000
- POWYŻEJ 20000
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- OSIE ULIC

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**RUCH BUDOWLANY – ZABUDOWA
PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA**
(POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W PODZIALE
NA OBRĘBY)

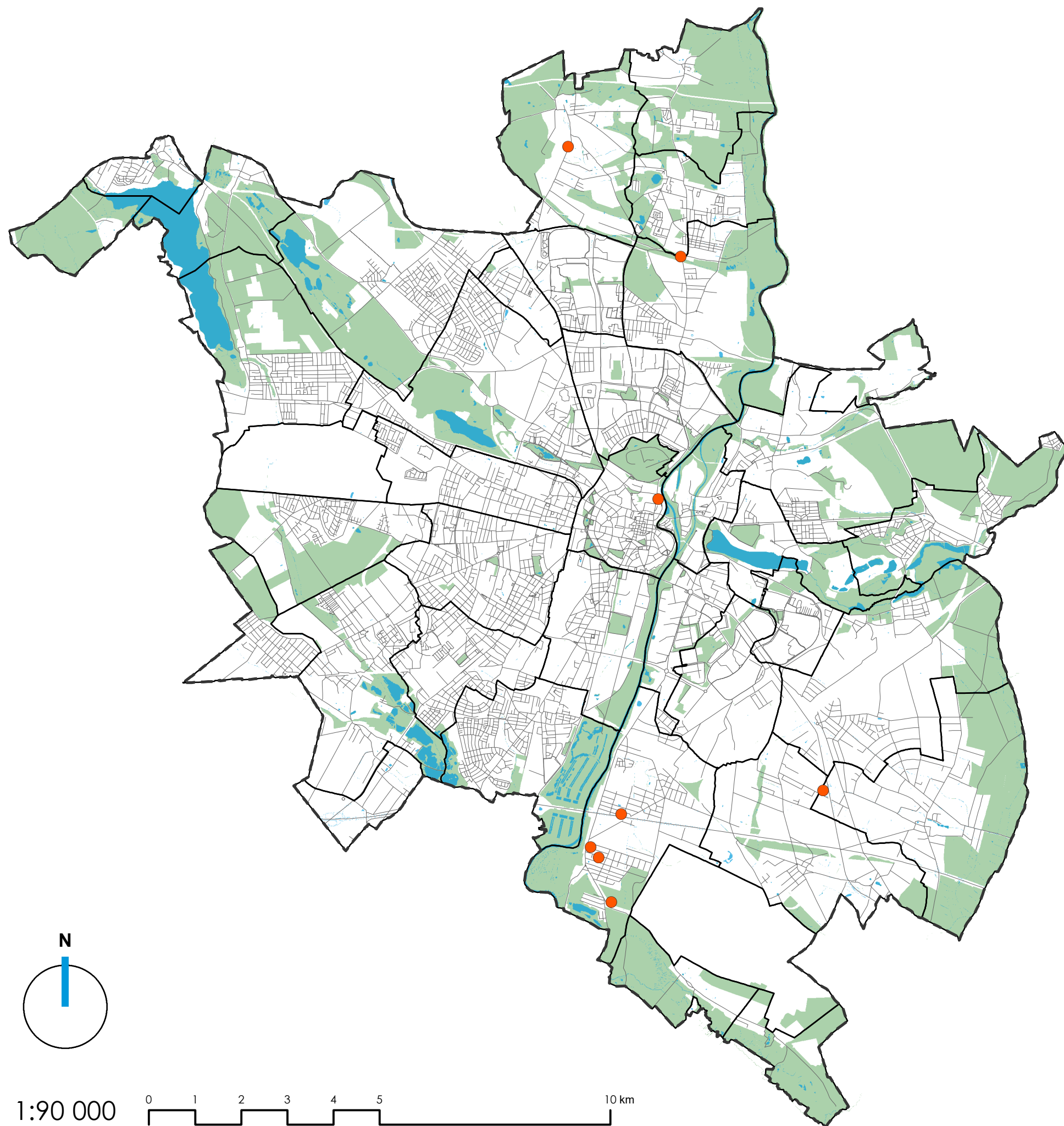


1:90 000



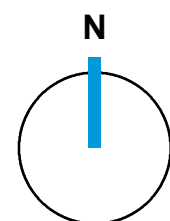
OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  DECYZJE USTALAJĄCE WARUNKI ZABUDOWY WYDANE PRZEZ SAMORZĄDOWE KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
-  TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ TERENY ZIELENI O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

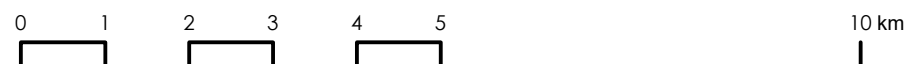


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**DECYZJE O WARUNKACH
ZABUDOWY WYDANE PRZEZ
SAMORZĄDOWE KOLEGIUM
ODWOŁAWCZE**



1:90 000

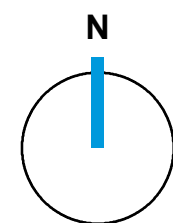


OZNACZENIA:

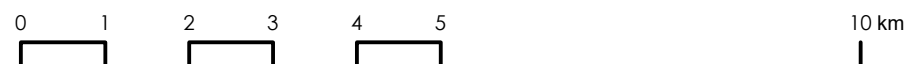
-  GRANICA MIASTA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM BUDOWLANYM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
-  POZWOLENIA NA BUDOWĘ - ZABUDOWA USŁUGOWA
-  DECYZJE WARUNKI ZABUDOWY OGÓŁEM
-  TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ TERENY ZIELENI O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA

DECYZJE NA TERENACH WYŁĄCZONYCH Z ZABUDOWY W STUDIUM 2014

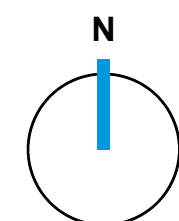
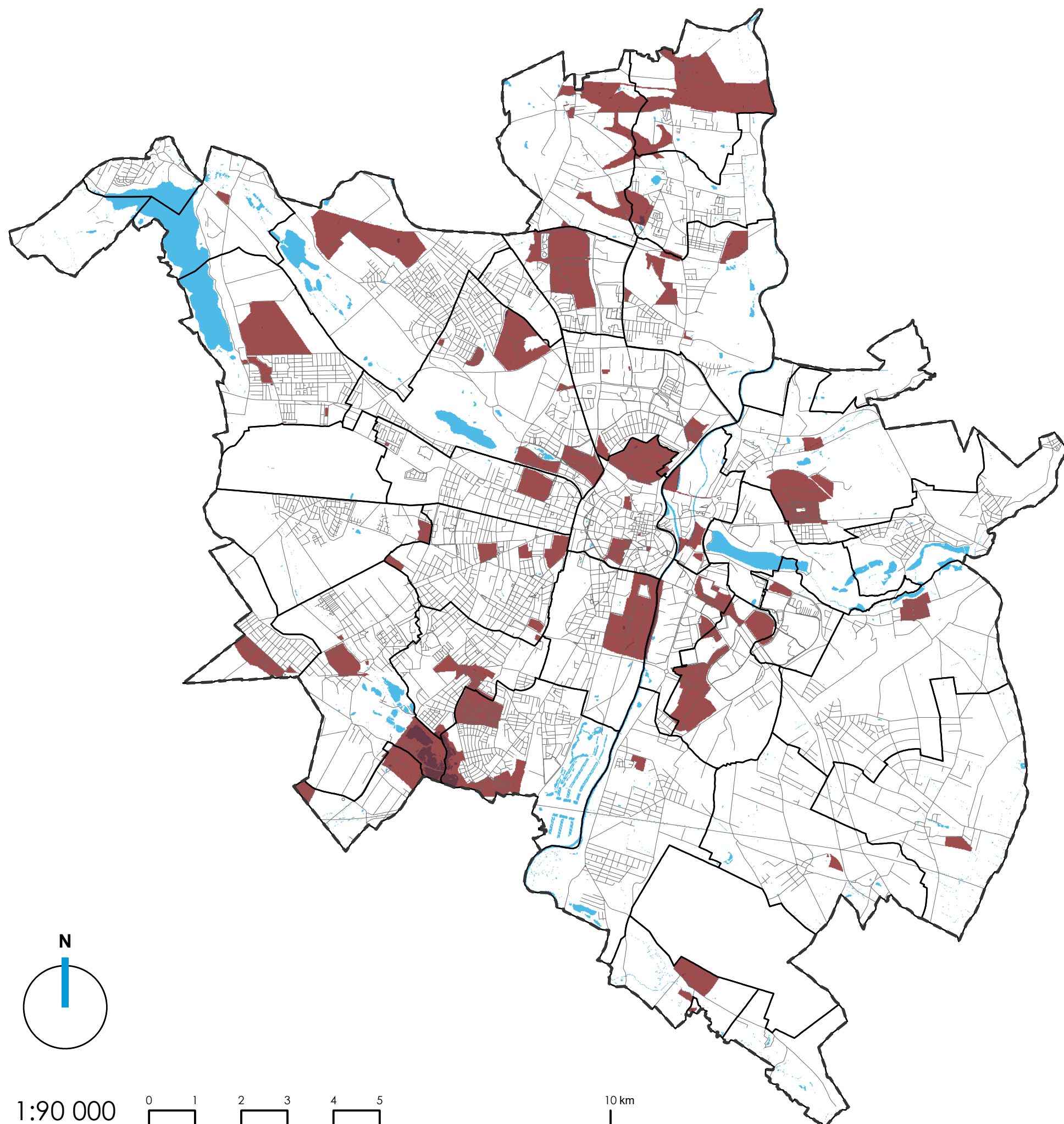


1:90 000

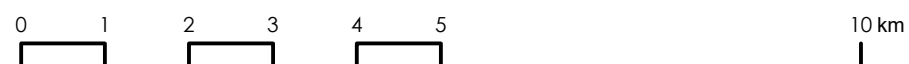


OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  MPZP UCHWALONE OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 31 LIPCA 2023 R.
-  OBREBY EWIDENCYJNE
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC



1:90 000

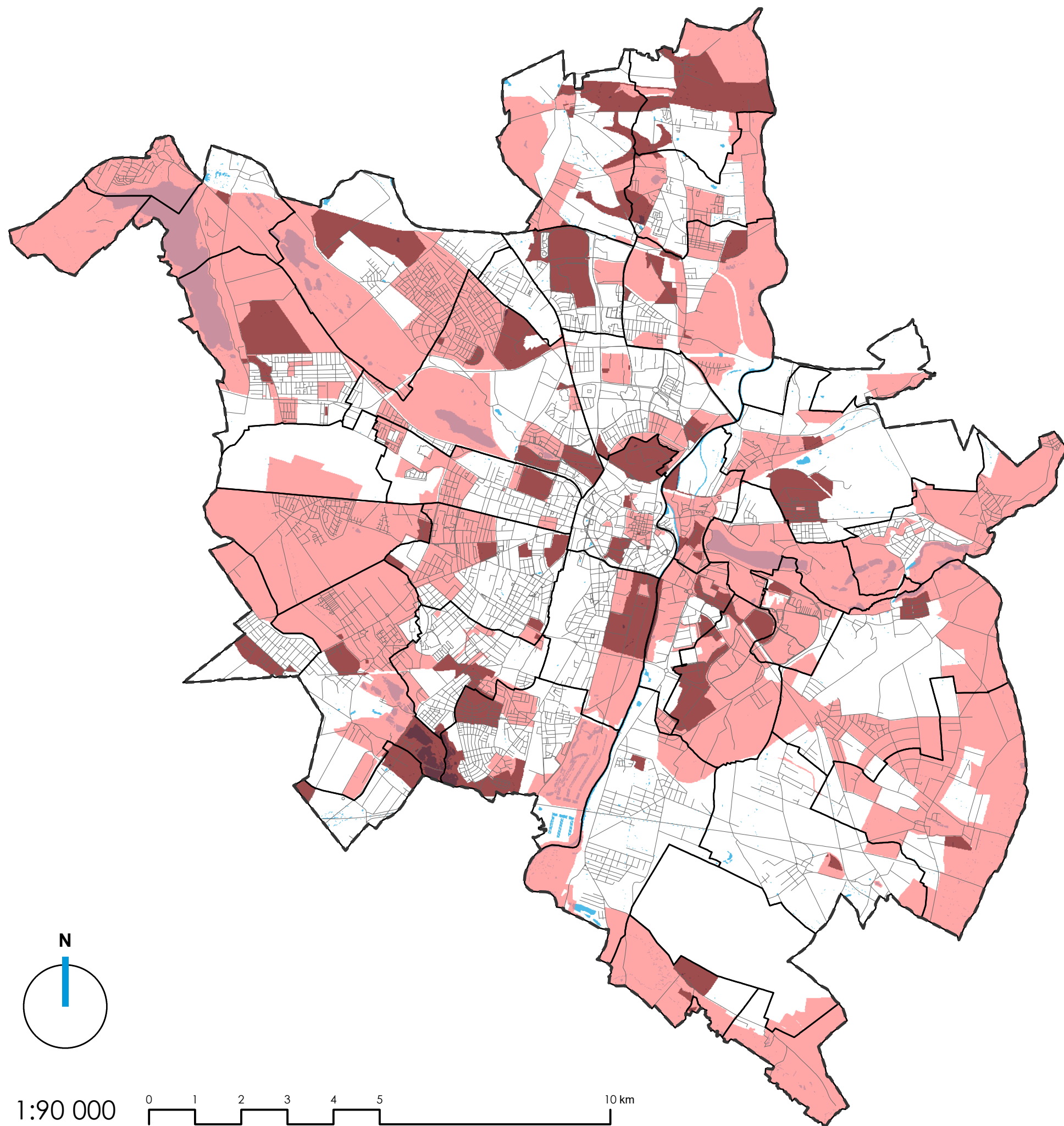


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**ROZKŁAD PRZESTRZENNY
UCHWALONYCH MPZP
OD 1 STYCZNIA 2018 R.
DO 31 LIPCA 2023 R.**

OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  MPZP UCHWALONE OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 31 LIPCA 2023 R.
-  MPZP UCHWALONE DO 31.12.2017 R.
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

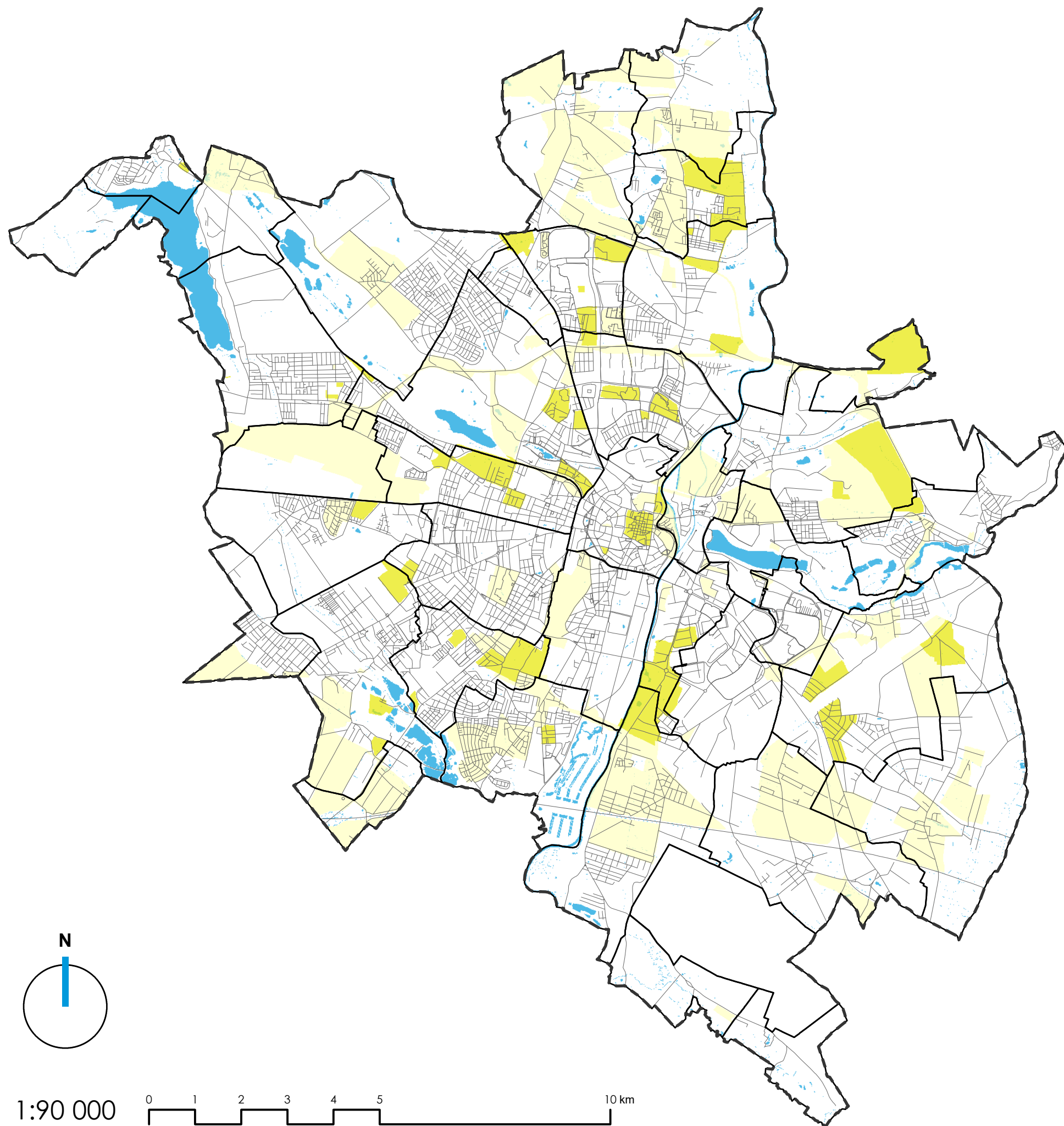


**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**ROZKŁAD PRZESTRZENNY
UCHWALONYCH MPZP**

OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  MPZP W OPRACOWANIU (UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU
PODJĘTE OD 01.01.2018 R. DO 31.07.2023 R.)
-  MPZP W OPRACOWANIU (UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU
PODJĘTE DO 31.12.2017 R.)
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**ROZKŁAD PRZESTRZENNY
OPRACOWYWANYCH MPZP**

OZNACZENIA:

**WNIOSKI DO STUDIUM ZEBRANE OD 1.07.2013 R.
DO 30.06.2015 R.**

- ROZSTRZYGNIĘTE NEGATYWNIE
- ROZSTRZYGNIĘCIE NASTĄPI W POŹNIEJSZYM TERMINIE

**WNIOSKI DO STUDIUM ZEBRANE
OD 1.07.2015 R. DO 31.12.2017 R.**

- BRAK ROZSTRZYGNIĘCIA

**WNIOSKI DO STUDIUM ZEBRANE
OD 1.01.2018 R.**

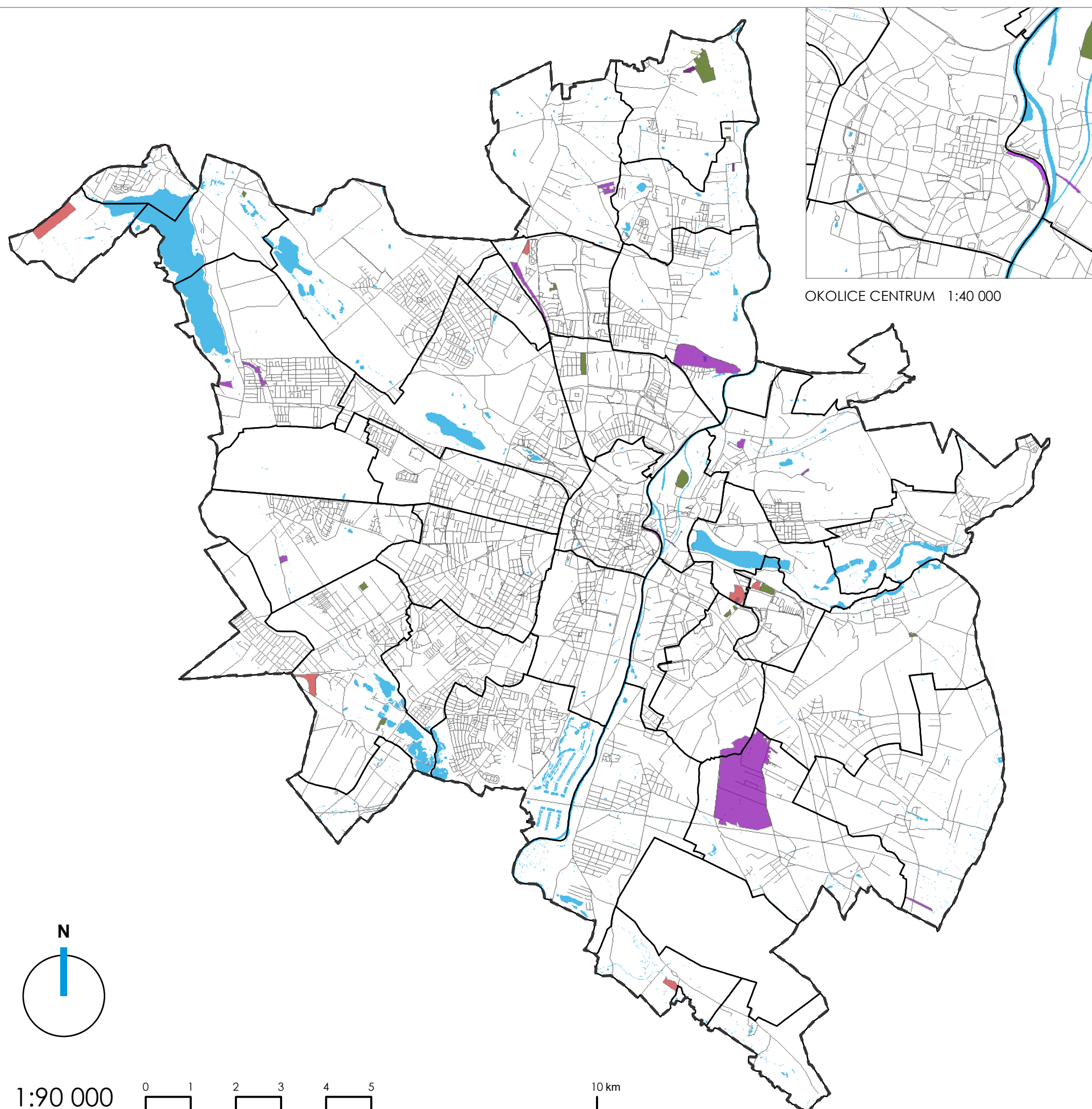
- BRAK ROZSTRZYGNIĘCIA

INNE:

- GRANICA MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC

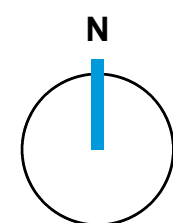
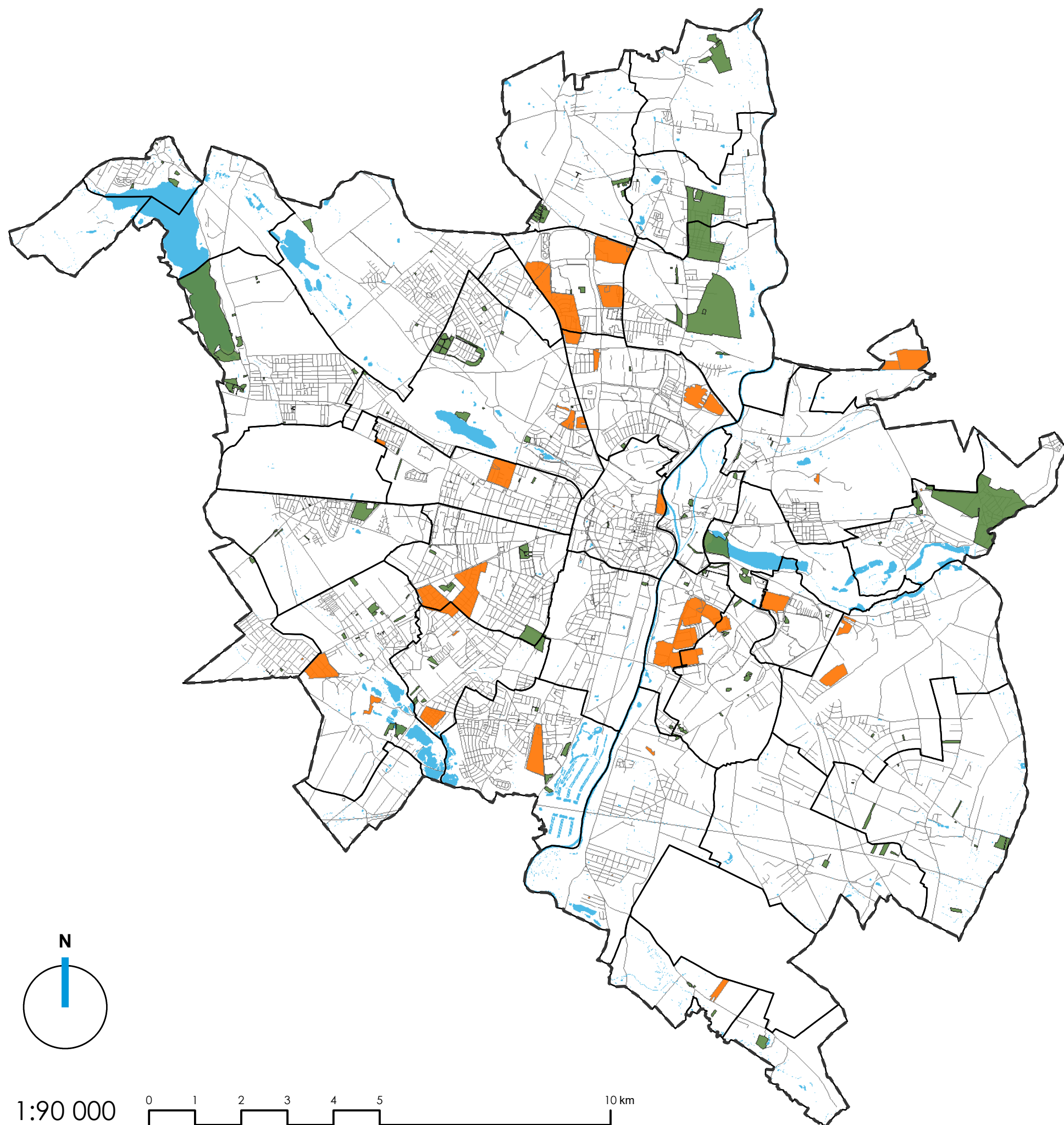
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA
POZNANIA**

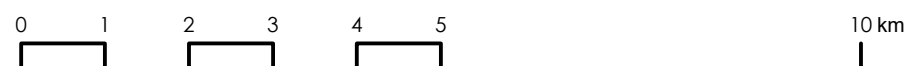


OZNACZENIA:

-  GRANICA MIASTA
-  WNIOSKI O SPORZĄDZENIE NOWYCH MPZP
-  WNIOSKI O ZMIANĘ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OSIE ULIC

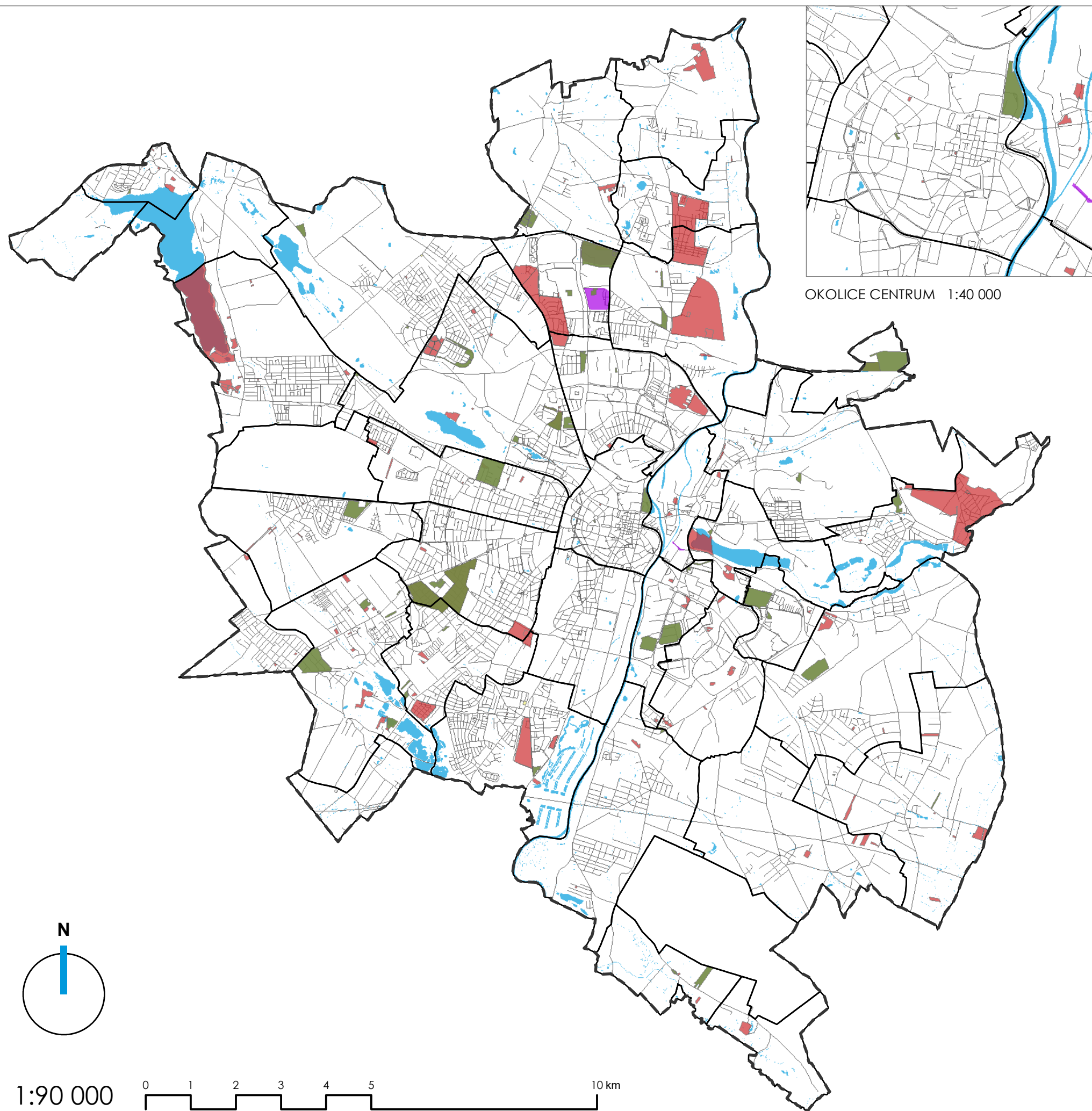


1:90 000



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**WNIOSKI O SPORZĄDZENIE
LUB ZMIANĘ MPZP
(01.01.2018 - 30.06.2023)**



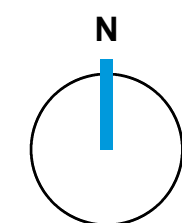
OZNACZENIA:

- GRANICA MIASTA
- ROZSTRZYGNIĘCIE POZYTYWNE
- ROZSTRZYGNIĘCIE NEGATYWNE
- ROZSTRZYGNIĘCIE NASTĄPI W POŹNIEJSZYM TERMINIE
- ZAKOŃCZONO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC

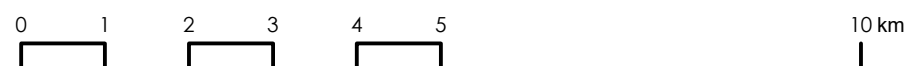
OKOLICE CENTRUM 1:40 000

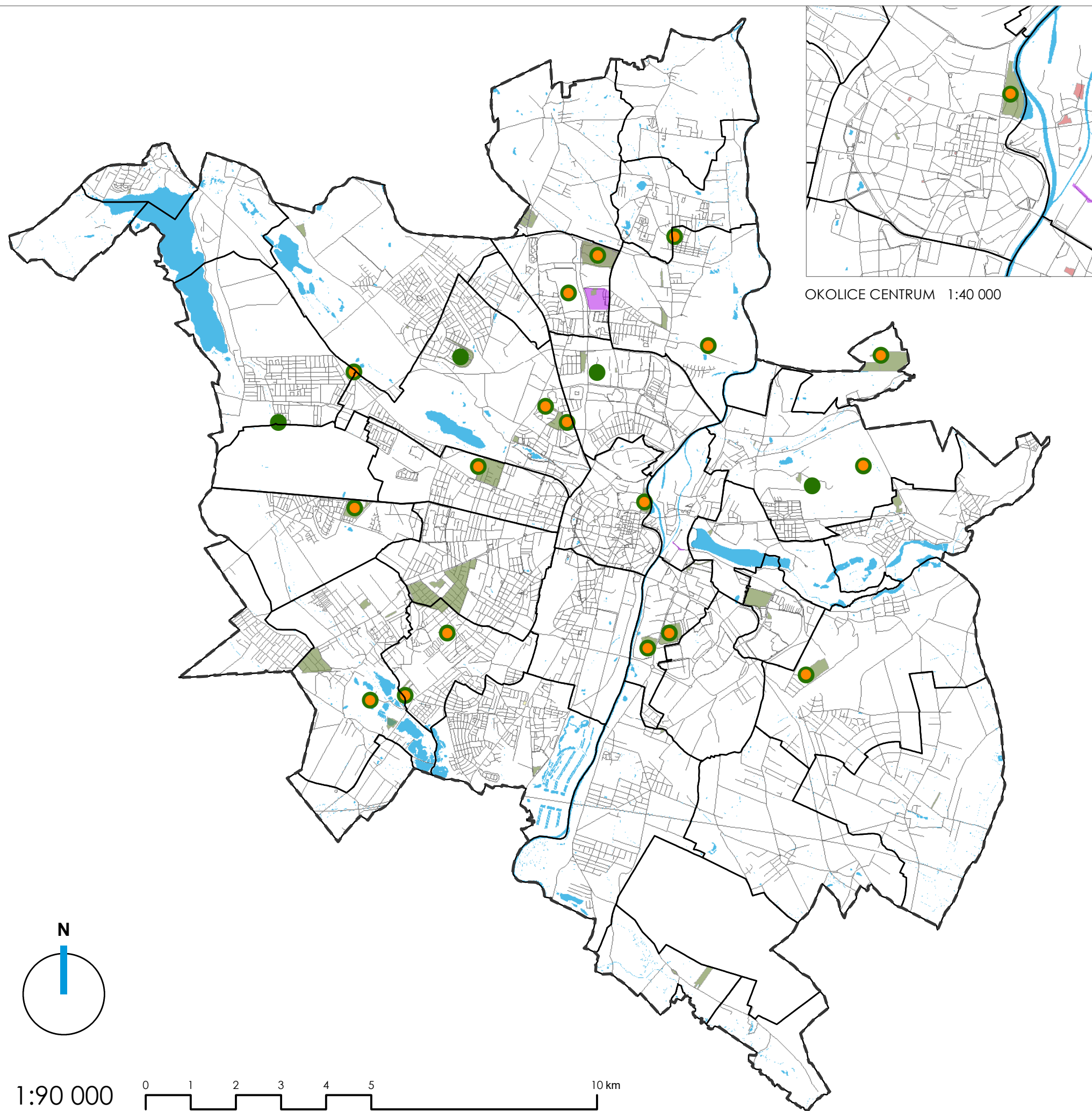
**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**WNIOSKI O SPORZĄDZENIE
LUB ZMIANĘ MPZP
/ROZSTRZYGNIĘCIA/
(01.01.2018 - 30.06.2023)**



1:90 000



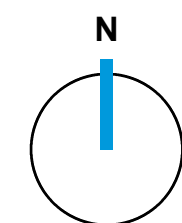


OZNACZENIA:

- GRANICA MIASTA
- ROZSTRZYGNIĘCIE POZYTYWNE
- ROZSTRZYGNIĘCIE NASTĄPI W PÓŹNIEJSZYM TERMINIE
- ZAKOŃCZONO
- WNIOSKI POZYTYWNE ROZPATRZONE /PRZYSTĄPIONO DO SPORZĄDZANIA MPZP/ PLANY UCHWALONE
- WNIOSKI POZYTYWNE ROZPATRZONE /PRZYSTĄPIONO DO SPORZĄDZANIA MPZP/ PLANY W OPRACOWANIU
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- ~ WODY POWIERZCHNIOWE
- OSIE ULIC

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA**

**WNIOSKI O SPORZĄDZENIE
LUB ZMIANĘ MPZP POZYTYWNE
ROZSTRZYGNIĘTE
/PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZANIA MPZP/
(01.01.2018 - 30.06.2023)**



1:90 000

