



Miejska Pracownia Urbanistyczna

Poznań, marzec 2018 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA POZNANIA

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
mgr inż. arch. Elżbieta Janus

Współpraca:
Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Piotr Sobczak

Kierownik zespołu projektowego Z2
mgr Katarzyna Derda

Kierownik Oddziału Organizacyjno-Administracyjnego
mgr inż. Bartosz Putz

Zastępca kierownika zespołu projektowego Z2
mgr Marcin Piernikowski

Główny specjalista ds. administrowania aplikacją MOPIN
mgr Mirosław Rudnicki

Starszy asystent
mgr inż. Łukasz Brodnicki

Asystent projektanta
mgr inż. Adrian Rutkowski

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 taka 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.

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z którym „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.”

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 16 maja 2013 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz ocenę aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r., a także 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 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2017 r.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały dokumenty 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 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), obowiązująca od 11 lipca 2003 r.;

- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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);
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- 6) 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 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się m.in. w studium oraz w planach miejscowych. Zatem, w przypadku występowania na terenie objętym studium lub planem miejscowym udokumentowanych złóż kopalin, bądź stref ochronnych ujęć, obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych lub udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla w studium lub w planie obowiązkowo wyznacza (ujawnia) się ich granice.

Komentarz: W obowiązującym studium ujawniono zarówno w tekście, jak i na załączniku graficznym udokumentowane złoża kopalin, występujące na terenie miasta oraz strefę ochronną ujęcia wody Poznan-Piotrowo. Sporządzane sukcesywnie projekty planów miejscowych, w granicach których zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, również uwzględniają ten fakt w swoich zapisach.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

Ustawa dała podstawę radzie miasta do ustalenia w formie uchwały (tzw. uchwały reklamowej) 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.

Ponadto w ustawie ustalono o konieczności uwzględnienia w studium, a tym samym w planach miejscowych, granic krajobrazów priorytetowych i uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych dla tych krajobrazów w audycie krajobrazowym, opracowywanym przez samorząd województwa co najmniej raz na 20 lat.

Komentarz: W planach miejscowych, dla których uchwała o przystąpieniu podjęta została po 10 września 2015 r., nie podejmuje się ustaleń w zakresie: urządzeń i tablic reklamowych, szyldów, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury. W tym zakresie podjęto uchwałę Nr XLIV/761/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie przygotowania przez Prezydenta Miasta projektu uchwały Rady Miasta w Poznaniu ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Obecnie trwają prace projektowe dotyczące ww. uchwały.

Samorząd województwa nie sporządził dotąd audytu krajobrazowego.

Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713)

Ustawa wprowadziła zmiany dotyczące lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano zapis o brzmieniu: „Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane”. Ponadto lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo plan miejscowy przewidujący lokalizację ww. obiektu handlowego, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Komentarz: W obowiązującym studium wyznaczone zostały obszary, na których mogą zostać zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co uwzględniane jest podczas sporządzania kolejnych planów miejscowych.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.: Dz. U. 2017 poz. 1023 z późn. zm.)

Spośród najbardziej istotnych zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mających wpływ na procedury sporządzania studium lub planów miejscowych należy wymienić w szczególności:

- 1) art. 9 oraz art. 10, na podstawie których rozszerzony zakres uwarunkowań i kierunków w studium musi zostać skorelowany z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7;
- 2) art. 10 ust. 2 pkt 14a, ustalający, iż w studium określa się w szczególności obszary zdegradowane, których sposób i tryb wyznaczania ustalony został w *ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*;
- 3) art. 15, zgodnie z którym projekt planu zawiera część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Sporządzenie przez Prezydenta projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem następuje na początku procedury planistycznej.

Ponadto *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* nakłada konieczność uwzględnienia w studium gminnego programu rewitalizacji. Zgodnie z art. 20 ww. ustawy, w przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Projekt zmiany studium, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji sporządza się niezwłocznie po uchwaleniu programu.

Komentarz: Ze względu na to, że obowiązujące studium opracowywane było i uchwalone zostało przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy, przy określaniu kierunków przeznaczenia wskazanych w obowiązującym Studium sporządzano bilanse np. chłonności, powierzchni użytkowych itp., natomiast nie został sporządzony do niego bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z tych samych względów nie określono obszaru zdegradowanego, który wyznaczony został uchwałą Nr XXVIII/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).

Wszystkie sporządzane obecnie projekty planów miejscowych, jak również plany miejscowe uchwalone w czasie obowiązywania ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, posiadają uzasadnienia zgodne z ww. ustawą.

Ustalenia studium są zgodne z „Gminnym Programem Rewitalizacji dla Miasta Poznania” zatwierdzonym uchwałą Nr LVI/1021/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 7 listopada 2017 r., ze zmianą.

Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2017 r. poz. 1074)

Najistotniejszym, z planistycznego punktu widzenia, elementem wprowadzonym w ww. zmianie ustawy jest dodanie art. 83f ust. 14 pkt 1 lit. b, w którym mowa o tym, że organ może wnieść sprzeciw wobec wycince drzewa, w przypadku lokalizacji drzewa na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zieleni lub chronionym innymi zapisami planu miejscowego.

Komentarz: W planach miejscowych, jeśli istnieje potrzeba ochrony drzew, wprowadzane są ustalenia służące takiej ochronie.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.)

Ustawa wprowadza m.in. obligatoryjne uwzględnienie w dokumentach planistycznych od 1 stycznia 2018 r. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto powołane zostało Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają obecnie, każdorazowo, uzgodnienia z organem Wód Polskich w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu, położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W ustawie wprowadzony został również zamknięty katalog przesłanek, których wystąpienie skutkuje obowiązkiem odmowy uzgodnienia projektu dokumentu planistycznego.

Komentarz: We wszystkich projektach planów miejscowych, które tego wymagają, wprowadzane są zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a projekty planów uzgadniane są z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2285)

Najistotniejszym elementem wprowadzonym w ww. rozporządzeniu jest zmiana definicji zabudowy śródmiejskiej z pierwotnego brzmienia: „ilekroć mowa o zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta”, na definicję: „ilekroć mowa o zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Wyżej wskazana zmiana powoduje, że definicja zabudowy śródmiejskiej odchodzi od faktycznego charakteru miejsca i jednoznacznie wiąże zabudowę śródmiejską z zapisami planu miejscowego oraz studium. Oznacza to, iż jeżeli na terenie, na którym obowiązuje plan, w którym nie zapisano możliwości lokalizacji zabudowy śródmiejskiej, to przy wydawaniu pozwolenia na budowę nie będzie możliwości odwołania się do faktycznego charakteru danej części miasta po to, by uzyskać w decyzji zmniejszone odległości między budynkami i skrócenie wymaganego czasu nasłonecznienia. Takie odstępstwa z uwagi na położenie w zabudowie śródmiejskiej będą możliwe jedynie, gdy będzie to wynikało z zapisów planu miejscowego bądź, w przypadku braku planu miejscowego, z zapisów studium.

Komentarz: Po przeanalizowaniu ww. problemu w kontekście obowiązujących dokumentów planistycznych, stwierdzono co następuje:

- 1) w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania wyznaczono strefę funkcjonalnego Śródmieścia, co pozwala organom gminy na wprowadzenie w planach miejscowych zapisów o lokalizacji zabudowy śródmiejskiej dla terenów wskazanych w studium. Zasięg strefy przedstawiono na załączniku 1;
- 2) strefa funkcjonalnego śródmieścia obejmuje swoim zasięgiem 38 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tylko 4 z nich mają jednoznaczne wskazanie dotyczące lokalizacji zabudowy śródmiejskiej, 5 planów zawiera ustalenia wyłącznie dla terenów wyłączonych z zabudowy lub komunikacyjnych. Natomiast 29 mpzp nie posiada ww. zapisu, choć wśród przeznaczenia terenów wskazuje się funkcje budowlane.

Szczegółowe zestawienie ww. obowiązujących planów przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie obowiązujących mpzp na tle strefy funkcjonalnego śródmieścia.

Lp.	Symbol planu	Nazwa planu	Zapis dot. zabudowy śródmiejskiej	Funkcja terenu		
				Tereny budowlane	Tereny zieleni	Tereny komunikacji
1	Baa	Mpzp dla „obszaru Główna” w Poznaniu część A	Tak	x	-	-
2	Bab	Mpzp dla „obszaru Główna” w Poznaniu część B	Brak	x	x	-
3	Bc	Mpzp „W rejonie ulic Główniej i Zawady” w Poznaniu	Brak	x	-	x
4	C1a	Mpzp „Rejon ulic: Ślusarskiej, Wielkiej, Garabry i Woźnej” w Poznaniu	Brak	x	x	-
5	C1b	Mpzp „Rejon ulic: Szkolnej, Jaskółczej, Wrocławskiej,	Brak	x	-	-
6	C1c	Mpzp „Archiwum Państwowe” w Poznaniu	Brak	x	x	-
7	C1d	Mpzp „Paderewskiego - Szkolna” w Poznaniu	Brak	x	-	-
8	C1pa	Mpzp „w rejonie ulic Bożniczej i Północnej” - część A w Poznaniu	Brak	x	x	x
9	C1t	Mpzp „Rejon ulic Taylora i Kościszki” w Poznaniu	Brak	-	x	-
10	Ca	Mpzp „Śródmieście Poznania Centrum 1 – fragment”	Brak	x	x	-
11	Cb	Mpzp „Śródmieście Poznania Centrum 2”	Brak	x	-	-
12	Ck	Mpzp „U zbiegu placu Wiosny Ludów i ulicy Podgórnej” w Poznaniu	Brak	x	-	-
13	Cm	Mpzp „Plac Kolegiacki - ulica Wodna” w Poznaniu	Brak	x	-	-
14	Cn	Mpzp „Łazienna” w Poznaniu	Brak	x	-	x
15	Cp	Mpzp „Podgórna – Plac Bernardyński” w Poznaniu	Brak	-	-	x
16	Cr	Mpzp „Plac Wielkopolski” w Poznaniu	Brak	-	-	x
17	Cs	Mpzp „Szkolna – Kozia – Wrocławska” w Poznaniu	Brak	x	-	-
18	Cu	Mpzp kwartału zabudowy w rejonie ulic: Wronieckiej, Mokrej, Żydowskiej i Kramarskiej w Poznaniu	Brak	x	-	-
19	Cx	Mpzp „Stary Rynek – Szkolna” w Poznaniu	Brak	x	-	-

20	Cy	Mpzp „Rejon ulic Dominikańska –Szewska” w Poznaniu	Brak	x	-	-
21	Cz	Mpzp w rejonie ulic „Za Bramką i Wszystkich Świętych” w Poznaniu	Brak	x	-	-
22	Db	Mpzp terenu „Południowego klina zileni miasta Poznania – obszar B”	Brak	-	-	x
23	Ga	Mpzp „Śródmieście Poznania – Gajowa”	Brak	x	-	x
24	Os	Mpzp „Obszar Staromiejski w Poznaniu”	Brak	x	x	x
25	Raa	Mpzp „Rataje – Łacina” część A w Poznaniu	Brak	x	-	x
26	Rab	Mpzp „Rataje – Łacina” część B w Poznaniu	Brak	x	x	x
27	Sb	Mpzp „REJON ULICY BIELNIKI” w Poznaniu	Brak	x	-	x
28	Sc	Mpzp „PARK NAD WARTĄ” w Poznaniu	Brak	-	-	x
29	Sda	Mpzp „Sołacz – część A” w Poznaniu	Brak	x	x	x
30	Seb	Mpzp „Jeżyce – Północ” część B w Poznaniu	Brak	x	-	-
31	Sed	Mpzp „Jeżyce – Północ” część D w Poznaniu	Brak	x	x	x
32	Sjb	Mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu	Tak	x	x	-
33	Sm	Mpzp „Międzynarodowych Targów Poznańskich” w Poznaniu	Brak	x	-	-
34	Sr	Mpzp dla obszaru „Śródką” w Poznaniu	Tak	x	x	x
35	Sp	Mpzp „Kampus Politechniki Poznańskiej w paśmie Warta” w Poznaniu	Brak	x	x	-
36	Swb	Mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część katedralna	Tak	x	x	x
37	Swc	Mpzp „Rejon Ostrowa Tumskiego” w Poznaniu – część południowa	Brak	x	x	-
38	Sz	Mpzp „STARE ZOO” w Poznaniu	Brak	x	-	-

Uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie powołania nowych użytków ekologicznych na terenie miasta Poznania:

- uchwała Nr LX/924/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dębina I” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 9 stycznia 2014 r. poz. 177),

- uchwała Nr LX/925/VII/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dębina II” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 9 stycznia 2014 r. poz. 178),
- uchwała Nr LXXV/1205/VII/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 4 listopada 2014 w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Darzybór” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 5 grudnia 2014 r. poz. 6532),
- uchwała Nr XXI/288/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 8 grudnia 2015 w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Wilczy Młyn” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 16 grudnia 2014 r. poz. 8503),
- uchwałą Nr XXXIX/684/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 13 grudnia 2016 w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Łęgi Potoku Różanego” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 grudnia 2016 r. poz. 8380).

Komentarz: W studium uwzględniono użytek ekologiczny „Dębina I” oraz „Dębina II”, natomiast w planach miejscowych, ze względu na czas, w jakim były sporządzane nie wskazano granic pozostałych ww. użytków ekologicznych. Podkreślić jednak należy, iż przeznaczenie terenów wskazane w obowiązujących planach na terenach, dla których ustanowiono użytki ekologiczne nie koliduje z powołaną formą ochrony przyrody.

Uchwała Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 w sprawie Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+.

Strategia Rozwoju Miasta formułuje: wyzwania strategiczne, wizję i misję miasta, cele, priorytety, kierunki interwencji oraz działania strategiczne.

Komentarz: Zapisy Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie ograniczają możliwości realizacji celów strategicznych zawartych w ww. dokumencie.

Uchwała Nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu

W celu ochrony krajobrazu kulturowego, zabytków nieruchomych i przestrzeni publicznych historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta, w granicach przebiegających ulicami: Solną, Wolnica, Małe Garbary, Garbary, pl. Bernardyńskim, Podgórną i Alejami Marcinkowskiego, utworzono Park Kulturowy. Zgodnie z art. 16 ust. 6 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, dla obszarów, na których utworzono park kulturowy sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Komentarz: Na większość obszaru objętego granicami Parku Kulturowego Stare Miasto obowiązuje mpzp „Obszar Staromiejski w Poznaniu”. Jednak dla terenu pomiędzy ulicami Stawna a Małe Garbary nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie przystąpiono do sporządzania takiego planu.

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.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania uchwalonej w 2014 r. stwierdzono zasadność aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalonego 18 stycznia 2008 r., w kontekście zmian uwarunkowań przestrzennych i prawnych.

W związku z powyższym, obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przyjęte w dniu 23 września 2014 r. przez Radę Miasta Poznania, uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014, które to zastąpiło studium zatwierdzone uchwałą Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.

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

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, przyjęty uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.;
- 2) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.

Analizując studium w zakresie zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z innymi aktami prawnymi, wymienionymi powyżej w ust. 2, należy uznać je za aktualne. Jednak, 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.

Podsumowując, w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania spełnia wymogi wynikające z art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego względu, nie uznaje się za zasadne, aby przystąpić do zmiany obowiązującego studium. Jednakże, w przypadku pojawienia się nowych przesłanek, czy zmiany istniejących potrzeb planistycznych Miasta, nie widzi się przeciwskażeń do sporządzenia jego zmiany.

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

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Poznania uchwalonej w 2014 r. stwierdzono:

- 1) brak zgodności następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzebę ich zmiany w całości:
 - a) mpzp "terenu działalności gospodarczej w rejonie ulic Gnieźnieńskiej i Bałtyckiej",
 - b) mpzp "Naramowice - ul. Czarnucha" część północna, mpzp "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa oraz mpzp "Naramowice - ul. Czarnucha" część południowa A.

W związku z powyższym Rada Miasta Poznania uchwaliła następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) „Bałtycka – Gnieźnieńska” w Poznaniu - uchwała Nr LXII/1140/VII/2018 Rady Miasta Poznania z 6 lutego 2018 r. - obejmuje swoim zasięgiem obszar planu wskazany w pkt 1 lit a. Plan, ze względu na datę uchwalenia, nie został ujęty w niniejszym opracowaniu jako plan uchwalony, jednak wymóg zmiany planu wskazany w poprzedniej analizie uważa się za spełniony,
 - b) dla obszaru Naramowic w rej. ul: Rubież i Sielawy oraz linii kolejowej rel. Zieliniec-Kiekrz w Poznaniu został uchwalony przez Radę Miasta Poznania 17 listopada 2015 r. (Uchwała Nr XX/256/VII/2015) i obejmuje swoim zasięgiem obszary planów wskazanych w pkt 1 lit. b;
- 2) niezgodność 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.

Należy podkreślić, że z uwagi na często zmieniające się przepisy prawa mające wpływ na planowanie przestrzenne i związane z tym różne interpretacje w czasie dotyczące zasad sporządzania planów miejscowych zarówno przez służby nadzoru Wojewody, jak również podlegające zmianom orzecznictwo sądów administracyjnych, po szczegółowej analizie obowiązujących na terenie Poznania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie wskazuje się planów miejscowych, które jednoznacznie, w rażący sposób byłyby niezgodne z art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* lub z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem mpzp „przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda”.

Natomiast w ramach niniejszej analizy przygotowano zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą rodzić problemy przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Zidentyfikowano w tym zakresie następujące plany miejscowe:

- 1) fragment 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;
- 2) plany miejscowe, które zawierają zapisy regulujące kwestie odprowadzenia ścieków, a które to 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; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Po przeprowadzeniu analizy zauważono, iż 57 planów miejscowych zawiera zapisy dotyczące nakazu odprowadzania ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub jednocześnie zakaz możliwości budowy zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i indywidualnych oczyszczalni ścieków, 1 plan miejscowy zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz 18 planów miejscowych, w których zakazano lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Jednak, po wstępnej analizie zasięgu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, stwierdza się, że w przypadku niezrealizowania planowanej sieci kanalizacji sanitarnej problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, ze względu na ww. zapisy regulujące kwestie odprowadzenia ścieków, może mieć część działek budowlanych zlokalizowanych w granicach 22 obowiązujących planów miejscowych, przy czym 9 planów miejscowych zakazuje jedynie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Biorąc powyższe pod uwagę, jak również wspomniane wcześniej uwarunkowania formalno-prawne, stwierdzono co następuje:

- 1) jedynym z wyżej wymienionych planów miejscowych, którego zapisy nie odpowiadają wymogom art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest mpzp „przebiegu magistrali wodociągowej wody surowej od granic miasta z wsią Czapury gm. Mosina do Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Dolna Wilda”, we fragmentach, dla których nie zostały uchwalone nowe plany miejscowe. Zatem ww. plan miejscowy będzie wymagał częściowej aktualizacji;
- 2) zgodnie z art. 16 ust. 6 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, w związku z uchwałą Nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu istnieje konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Stawną a Małe Garbary. Jednak w celu kompleksowego podejścia do obszaru Starego Miasta oraz ujednolicenia zapisów aktów prawa miejscowego obowiązujących w tym rejonie, zasadne wydaje się

przystąpienie do sporządzania planu miejscowego dla całego Obszaru Staromiejskiego objętego ww. uchwałą w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu;

- 3) ze względu na niezgodność zakresu obszaru wskazanego w treści uchwały, z granicą wyznaczoną na rysunku planu, niezbędnym będzie przystąpienie do zmiany fragmentu obowiązującego mpzp obszaru Sypniewo – Baraki w Poznaniu;
- 4) w związku ze zmianą definicji zabudowy śródmiejskiej należy mieć na uwadze, iż w sytuacji, w której będzie uzasadniona przestrzennie i funkcjonowanie realizacja tego typu zabudowy, niezbędne może okazać się interwencyjne przystąpienie do zmiany planów miejscowych w tym zakresie. Wyprzedzająco, warto również zwrócić uwagę na ten problem przy sporządzaniu obecnie procedowanych projektów planów;
- 5) 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, może okazać się niezbędne przystąpienie do zmiany planów miejscowych w tym zakresie.

3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy i 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 miasta Poznania w okresie od 16 maja 2013 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

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 analizowanym okresie Wydział Urbanistyki i Architektury wydał 4 218 decyzji o warunkach zabudowy oraz 12 986 decyzji o pozwoleniu na budowę (wraz ze zmianą decyzji). W wyniku dokonanej selekcji (pozostawienie tylko decyzji odnoszących się do nowych budynków), analizie poddano 5 654 decyzji (w tym 2 320 warunków zabudowy i 3 334 pozwoleń na budowę).

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na obszarach gdzie nie obowiązują plany miejscowe, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy na tzw. zasadzie „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę; natomiast tam, gdzie obowiązuje plan miejscowy – tylko decyzje o pozwoleniu na budowę.

Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2, a ich rozkład przestrzenny załącznik nr 2.

Ponadto, analiza wykazała, że liczba wydawanych decyzji zarówno o warunkach zabudowy, jak i decyzji o pozwoleniach na budowę wzrastała każdego roku, poza rokiem 2015, gdzie wydano mniej decyzji o warunkach zabudowy niż w 2014 r. Największy wzrost wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę przypadł na lata 2016 i 2017.

Tabela nr 2. Liczba wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę wraz ze zgłoszeniami robót budowlanych z projektem budowlanym - wyłącznie w odniesieniu do nowych budynków – w okresie 16.05.2013 r.- 31.12.2017 r.

rok	Liczba decyzji dotyczących warunków zabudowy	Liczba decyzji dotyczących pozwoleń na budowę oraz przyjęte zgłoszenia z projektem budowlanym
2013*	342	211
2014	469	392
2015	453	409
2016	516	1112
2017	540	1210
suma	2320	3334

*obejmuje okres od 16.05.2013 .- 31.12.2017 r.

Pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów znajduje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ilość wydanych decyzji dotyczących budownictwa jednorodzinnego stanowi odpowiednio: 59% decyzji dotyczących warunków zabudowy i 76% decyzji dotyczących pozwoleń na budowę.

Decyzje dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oraz wielorodzinnych wraz z usługami) stanowią 17% wydanych decyzji o warunkach zabudowy i 12% decyzji pozwoleń na budowę. Natomiast decyzje dotyczące budynków usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, stanowią odpowiednio: 19% decyzji o warunkach zabudowy i 7% decyzji pozwoleń na budowę.

Najmniej decyzji wydano w sprawach dotyczących budynków produkcyjnych i magazynowych (5% analizowanych warunków zabudowy oraz 5% pozwoleń na budowę).

Analizie poddano również wydane w roku 2017 decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przyjęcia zgłoszeń robót budowlanych (wraz z projektem budowlanym). Z analizy tej wynika, że spośród 336 decyzji na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 164 zostało wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 172 na podstawie mpzp. Natomiast, odnosząc się do kwestii budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oraz wielorodzinnych z usługami), należy zaznaczyć, iż spośród wszystkich 70 pozwoleń na budowę, aż 42 decyzje zostały wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a tylko 28 na podstawie mpzp. Na budynki handlowo-usługowe wydano 17 pozwoleń na budowę, z czego: 9 na podstawie otrzymanych decyzji o warunkach zabudowy oraz 8 decyzji wydanych na podstawie planu miejscowego. Ponadto, należy wskazać, iż spośród 26 decyzji na budowę budynków produkcyjnych i magazynowych, 19 zostało wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 7 zgodnie z mpzp.

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 oraz decyzji ustalających warunki zabudowy, co można wiązać z poprawą trendów w gospodarce i zwiększeniem zainteresowania budownictwem.

Zróżnicowanie decyzji pod względem rodzaju zabudowy przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zróżnicowanie decyzji pod względem wybranych rodzajów zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Wydane decyzje dot. warunków zabudowy				Wydane decyzje oraz przyjęte zgłoszenia z projektem budowlanym dot. pozwoleń na budowę			
	rok	liczba	suma	udział % w liczbie decyzji dot. warunków zabudowy	rok	liczba	suma	udział % w liczbie decyzji dot. pozw. na budowę
Budynki mieszkalne jednorodzinne	2013*	162	1175	59%	2013*	134	1259	76%
	2014	213			2014	224		
	2015	225			2015	257		
	2016	292			2016	308		
	2017	283			2017	336		
Budynki wielorodzinne	2013*	39	339	17%	2013*	16	206	12%
	2014	67			2014	37		
	2015	76			2015	39		
	2016	78			2016	44		
	2017	79			2017	70		
Budynki usługowe	2013*	55	372	19%	2013*	19	117	7%
	2014	79			2014	28		
	2015	79			2015	23		

	2016	74			2016	30		
	2017	85			2017	17		
Budynki produkcyjne i magazynowe	2013*	20	107	5%	2013*	8	85	5%
	2014	22			2014	14		
	2015	20			2015	13		
	2016	12			2016	20		
	2017	33			2017	26		

*obejmuje okres od 16.05.2013 r. – 31.12.2017 r.

3.2 Rozkład przestrzenny ruchu budowlanego w Poznaniu

W celu zobrazowania ruchu budowlanego w omawianym okresie, dokonano również analizy rozmieszczenia na terenie miasta Poznania wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę.

Szczegółowy rozkład ruchu budowlanego przedstawia tabela nr 4.1 i 4.2 oraz załączniki graficzne nr 3 – 6.2:

- 1) najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wydano na terenach Starołęki, Umultowa, Junikowa, Kobylepoła i Sławia;
- 2) najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wydano na terenach Sławia, Strzeszyna, Kobylepoła, Krzyżownik i Moraska;
- 3) decyzje dotyczące warunków zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę dla budynków wielorodzinnych wydawano równomiernie na terenie całego miasta. Wydawane decyzje dotyczą często większych zespołów zabudowy wielorodzinnej. Zabudowie tej najczęściej towarzyszy funkcja usługowa zlokalizowana w parterach budynków. Najwięcej decyzji wydano na terenie Wildy, Łazarza, Górczyna, Jeżyc oraz obrębu Poznań.

W strukturze wielkościowej pozwoleń na budowę dominują te, w których przypada od 16 do 50 mieszkań na decyzję. Drugą grupę stanowią decyzje z przedziału 51 - 100 lokali, które jednocześnie generują największy udział w powierzchni użytkowej wszystkich pozwoleń. Najmniejszą pod względem liczby decyzji grupą są inwestycje największe, a najmniejszy udział w powierzchni użytkowej oraz liczbie lokali mają inwestycje do 15 lokali;

- 4) zainteresowanie lokalizacją nowych obiektów usługowych rozkładało się równomiernie na terenie całego miasta. Najwięcej nowej powierzchni użytkowej zaprojektowano w obiektach, na które wydano pozwolenia na budowę dla zespołu zabudowy centrum handlowego na terenie Franowa;
- 5) zainteresowanie decyzjami o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę dla budynków produkcyjnych i magazynowych dotyczyło obszarów peryferyjnych

miasta. Najwięcej powierzchni użytkowej odnotowano w pozwoleniach na budowę wydanych w obrębach: Główna, Krzesiny i Junikowo.

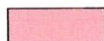
Tabela nr 4.1 Liczba nowych budynków, na które wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę wraz ze zgłoszeniami robót budowlanych z projektem budowlanym według obrębów geodezyjnych – w odniesieniu do rodzajów budynków z tabeli nr 3.

Lp.	Nr obrębu	Obręb	Liczba wydanych decyzji dot. warunków zabudowy	Liczba wydanych decyzji dot. pozwoleń na budowę oraz przyjętych zgłoszeń z projektem budowlanym
1	01	GŁÓWNA	46	45
2	02	GŁOWIENIEC	20	33
3	03	KOMANDORIA	13	15
4	04	ŚRÓDKA	15	10
5	05	RATAJE	6	17
6	06	ŻEGRZE	12	28
7	07	CHARTOWO	1	11
8	08	KOBYLEPOLE	107	125
9	09	SPŁAWIE	103	181
10	10	KRZESINY	145	87
11	11	STAROŁĘKA	145	90
12	12	GŁUSZYNA	10	10
13	13	GŁUSZYNA II	0	0
14	14	PIOTROWO	2	4
15	15	KAROLIN	7	9
16	16	DASZEWICE	0	0
17	20	GOŁĘCIN	60	88
18	21	JEŻYCE	69	44
19	22	KRZYŻOWNIKI	96	91
20	23	ŁAWICA II	2	4
21	24	PSARSKIE	16	1
22	25	STRZESZYN	25	184
23	26	WIELKIE	0	1
24	27	KIEKRZ	0	32
25	28	PODOLANY	59	34
26	35	GÓRCZYN	133	58
27	36	JUNIKOWO	137	96
28	37	KOTOWO	33	28
29	38	ŁAWICA	2	35
30	39	ŁAZARZ	83	61
31	41	PLEWISKA	77	52
32	50	NARAMOWICE	43	59
33	51	POZNAŃ	47	29
34	52	WINIARY	98	50
35	53	PIĄTKOWO	58	31
36	54	MORASKO	85	74
37	55	RADOJEWO	64	32
38	56	UMULTOWO	106	51
39	60	DĘBIEC	49	32
40	61	WILDA	78	39

Tabela nr 4.2 Struktura wydanych pozwoleń na budowę - zabudowa mieszkalna wielorodzinna w okresie od 16.05.2013 do 31.12.2017

Liczba lokali w wydanym PNB	Liczba decyzji PNB	Pow. użytkowa	Liczba lokali	Średnia liczba lokali na decyzję	Udział w pow. użytkowej [%]	Udział w liczbie lokali [%]
3 – 15	34	25287	296	8,7	2	2
16 – 50	59	132094	1843	31,2	12	10
51 – 100	52	276213	4052	77,9	24	23
101 – 150	29	261204	3797	130,9	23	21
151 – 200	18	207801	3506	194,8	18	20
Powyżej 200	14	239758	4187	299,1	21	24

 Wartość maksymalna

 Wartość minimalna

3.3 Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy

W analizowanym okresie tj. od 16 maja 2013 r. do 31 grudnia 2017 roku, wydano 1 230 decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy, z czego do analizy wzięto 732 decyzje odnoszące się tylko do nowych budynków. Przeważająca część ww. decyzji dotyczy inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 325. Kolejne odmowy dotyczyły funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 173, funkcji usługowej – 83, funkcji produkcyjnej – 19 i inne – 132.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji odmownych przedstawiono poniżej w tabeli nr 5.

Najwięcej decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie funkcji (patrz tab. poniżej):

- mieszkaniowej jednorodzinnej wydano w obrębach: Morasko, Starołęka, Umultowo, Junikowo,
- mieszkaniowej wielorodzinnej wydano w obrębach: Junikowo, Jeżyce, Winiary, Piątkowo,
- usługowej wydano w obrębach: Junikowo, Starołęka, Łazarz, Plewiska, Winiary,
- produkcyjnej wydano w obrębach: Krzesiny, Junikowo, Główna, Starołęka.

Tabela nr 5. Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy wg rodzaju obiektów z podziałem na obręby ewidencyjne (nowe budynki).

	MN	MW	U	P	I	suma
Główna	3	3	0	2	6	14
Głowieniec	3	0	1	1	1	6
Komandoria	1	2	2	0	1	6
Śródka	0	1	3	0	4	8
Rataje	0	1	1	0	1	3
Żegrze	0	5	2	0	0	7
Chartowo	0	2	1	0	1	4
Kobylepole	3	3	0	0	2	8