

WYKONAWCA:
Jagabudex-Projekt
ul. Marcelińska 61/8
60-354 Poznań

ZAMAWIAJĄCY:
Miasto Luboń
pl. Edmunda Bojanowskiego 2
62-030 Luboń



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ



ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Andrzej Jagucki
mgr Kacper Głazaczow
inż. Martyna Drapiewska
mgr inż. Adrian Ochowiak
mgr inż. Monika Płóciennik
Zofia Rychel

LUBOŃ, 2025-2026

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

SPIS TREŚCI

I.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	5
I.1.	WSTĘP.....	5
I.2.	STREFY PLANISTYCZNE	6
I.3.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	6
<i>I.3.1.</i>	<i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....</i>	<i>7</i>
<i>I.3.2.</i>	<i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną</i>	<i>9</i>
<i>I.3.3.</i>	<i>Strefa usługowa</i>	<i>13</i>
<i>I.3.4.</i>	<i>Strefa handlu wielkopowierzchniowego</i>	<i>15</i>
<i>I.3.5.</i>	<i>Strefa gospodarcza.....</i>	<i>16</i>
<i>I.3.6.</i>	<i>Strefa infrastrukturalna.....</i>	<i>17</i>
<i>I.3.7.</i>	<i>Strefa zieleni i rekreacji</i>	<i>18</i>
<i>I.3.8.</i>	<i>Strefa cmentarzy</i>	<i>19</i>
<i>I.3.9.</i>	<i>Strefa górnictwa.....</i>	<i>20</i>
<i>I.3.10.</i>	<i>Strefa otwarta</i>	<i>20</i>
<i>I.3.11.</i>	<i>Strefa komunikacyjna.....</i>	<i>20</i>
I.4.	POKRYCIE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
I.5.	CHŁONNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	24
I.6.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ, A CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	31
I.7.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	31
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA	33
II.1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	34
II.2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	35
II.3.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	38
II.4.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	45
II.5.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	46
II.6.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	46
II.7.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	46
II.8.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	48
II.9.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	48
II.10.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	49
II.11.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	49
II.12.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ...	49
II.13.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	52

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

II.14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	52
<i>II.14.1. Tereny zamknięte</i>	<i>52</i>
<i>II.14.2. Strefy ochronne terenów zamkniętych.....</i>	<i>53</i>
II.15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	54
II.16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	56
II.17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	56
II.18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	57
II.19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	57
II.20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	58
II.21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	58
II.22. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	58
<i>II.22.1. Infrastruktura społeczna</i>	<i>58</i>
<i>II.22.2. Infrastruktura transportowa</i>	<i>60</i>
<i>II.22.3. Infrastruktura techniczna</i>	<i>61</i>
II.23. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	62
II.24. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	66
II.25. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	71
<i>II.25.1. Sposób obliczenia</i>	<i>71</i>
<i>II.25.2. Prognozowana liczba mieszkańców miasta Luboń</i>	<i>71</i>
<i>II.25.3. Prognozowana oraz łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie</i>	<i>74</i>
<i>II.25.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę - wynik</i>	<i>75</i>

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego miasta Luboń wprowadzony został w wyniku reformy planowania przestrzennego w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności. Celem nowelizacji jest zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego, przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i cenne przyrodniczo, ułatwienie inwestowania na terenach zabudowanych, cyfryzacja danych oraz zwiększenie przejrzystości procedury planistycznej.

Plan ogólny sporządzany jest zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 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),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W dniu 23 listopada 2023 r. Rada Miasta Luboń podjęła Uchwałę nr LXIV/484/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu ogólnego Miasta Luboń. Plan ogólny gminy jest nowym narzędziem planistycznym wprowadzonym na mocy przepisów 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). Dokument ten uchwalany jest dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi akt prawa miejscowego, określający zasady realizacji polityki przestrzennej gminy, zastępując tym samym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia w nim zawarte są wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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), w dniu wejścia w życie Planu ogólnego miasta Luboń przestanie obowiązywać Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń przyjęte Uchwałą nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

I. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

I.1. Wstęp

Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

W planie ogólnym Miasta Luboń nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Analiza istniejącej zabudowy na terenie miasta nie wykazała obszarów o charakterze śródmiejskim, gdzie zachodzi konieczność zmniejszenia dopuszczalnych parametrów powierzchni biologicznie czynnej. W mieście Luboń nie występuje zabudowa o charakterze typowym dla zabytkowego centrum miasta o wysokiej powierzchni zabudowy.

Biorąc pod uwagę:

- lokalizację istniejących obiektów infrastruktury społecznej,
- obowiązujące plany miejscowe wyznaczające tereny usług oświaty,
- bliskie położenie i skomunikowanie z Poznaniem,
- funkcjonujący w mieście transport publiczny,
- zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostępności do szkół podstawowych,

stwierdzono brak potrzeby wyznaczania standardów dostępności obiektów infrastruktury społecznej w planie ogólnym. Szczegółowa analiza istniejących obiektów infrastruktury społecznej została przedstawiona w rozdziale II.22.1.

I.2. Strefy planistyczne

Zgodnie z art. 13c upzp obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Do stref planistycznych, które zostały wyznaczone w Planie Ogólnym miasta Luboń należą:

- 1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SU - strefa usługowa;
- 4) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) SP - strefa gospodarcza;
- 6) SI - strefa infrastrukturalna;
- 7) SN - strefa zieleni i rekreacji;
- 8) SC - strefa cmentarzy;
- 9) SG – strefa górnictwa;
- 10) SO - strefa otwarta;
- 11) SK - strefa komunikacyjna.

Wyznaczenie stref planistycznych wynika zarówno z istniejącego zagospodarowania jak również dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę miejski charakter Lubonia oraz obowiązujące plany miejscowe nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref produkcji rolniczej (SR). Stosownie do zapisów art.13h ust. 3 upzp część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna zawierająca:

- 1) dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego;
- 2) granice działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania.

I.3. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e upzp gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów każdy gminny katalog stref planistycznych, obligatoryjnie określa się podstawowy profil funkcjonalny każdej strefy planistycznej, a fakultatywnie, w zależności od specyfikacji terenu może określać profil dodatkowy. Ponadto dla terenów oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SH obowiązkowo należy ustalić parametry: maksymalnej nadziemnej

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla wcześniej wymienionych obszarów oraz dodatkowo dla stref oznaczonych symbolami SI, SN, SC istnieje także konieczność wskazania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na całym obszarze miasta Luboń w profilu dodatkowym stref planistycznych nie wyznaczono terenów: elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych (w strefach gospodarczych nie ma potrzeby wyznaczania elektrowni słonecznych w profilu dodatkowym), elektrowni geotermalnych, elektrowni wodnych oraz biogazowni. W tabelach wskazano parametry zabudowy, które będą miały zastosowanie przy sporządzaniu planów miejscowych, zgodnie z ustaleniami upzp. W przypadku, gdy przepisy aktów wykonawczych nie określają obowiązkowych parametrów – wartości te zostaną ustalone indywidualnie w planach miejscowych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775 ze zm.) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość tego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

I.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Jako profil dodatkowy wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wyłączeniem stref 32SW, 33SW, 37SW, 38SW, 39SW, 44SW, 45SW).

Tab. 1 Katalog strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	0,8	40	10	40
2SW	1,2	40	13	40
3SW	0,8	25	13	30
4SW	1,2	40	13	30
5SW	1,2	40	13	30
6SW	1,5	30	19	30
7SW	1,5	30	19	30
8SW	1,5	30	19	35
9SW	1,5	30	19	30
10SW	1,5	30	19	35
11SW	1,6	40	15	30
12SW	3,5	50	24	30

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

13SW	3,0	50	18	30
14SW	2,5	50	15	30
15SW	2,5	50	18	25*
16SW	3,5	50	24	30
17SW	1,8	60	12	20*
18SW	0,6	30	9	40
19SW	1,5	50	12	20*
20SW	1,5	50	12	20*
21SW	0,8	40	10	30
22SW	1,5	50	12	30
23SW	1,2	40	10	40
24SW	1,2	40	10	40
25SW	1,8	60	12	20*
26SW	0,6	30	10	40
27SW	1,2	40	10	40
28SW	1,5	50	12	20*
29SW	1,5	50	14	20*
30SW	0,9	30	12	30
31SW	0,8	25	12	40
32SW	1,0	25	15	30
33SW	1,2	30	15	30
34SW	0,8	25	12	30
35SW	1,5	50	12	20*
36SW	1,8	60	12	20*
37SW	2,0	50	20	10*
38SW	1,9	40	35	30
39SW	1,2	30	15	30
40SW	1,2	40	10	40
41SW	1,5	50	12	20*
42SW	1,8	60	12	20*
43SW	1,8	60	12	20*
44SW	0,8	25	12	30
45SW	2,5	50	20	30
46SW	0,9	30	12	40
47SW	0,9	30	12	30
48SW	0,6	30	10	40
49SW	0,9	30	12	30
50SW	0,6	20	12	40
51SW	1,0	50	10	30
52SW	0,8	40	10	40
53SW	1,0	50	10	30
54SW	1,8	60	12	20*

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 54 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni 72,02 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie wniosków złożonych do planu w trakcie procedury planistycznej. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

I.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Z uwagi na faktyczny sposób zagospodarowania oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych w ramach stref nie został wyznaczony profil dodatkowy.

Tab. 2 Katalog strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	0,8	40	10	40
2SJ	0,8	40	10	40
3SJ	1,0	50	10	30
4SJ	0,8	40	10	40
5SJ	0,8	40	10	40
6SJ	0,8	40	10	40
7SJ	0,8	40	10	40
8SJ	1,0	50	10	30
9SJ	1,0	50	10	30
10SJ	1,2	40	10	40
11SJ	0,8	40	10	40
12SJ	0,9	30	12	40
13SJ	1,2	40	12	40
14SJ	0,8	40	10	40
15SJ	0,6	30	10	40
16SJ	0,8	40	10	40
17SJ	0,8	40	10	40
18SJ	1,2	40	13	40
19SJ	1,0	50	10	30
20SJ	1,0	50	10	30
21SJ	1,2	40	13	40
22SJ	1,2	40	13	50
23SJ	1,0	50	10	30
24SJ	1,0	50	10	30
25SJ	1,2	40	13	40
26SJ	1,2	40	13	50
27SJ	0,8	40	10	40
28SJ	1,2	40	13	50
29SJ	1,2	40	13	40
30SJ	1,0	50	10	30
31SJ	1,2	40	13	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

32SJ	1,2	40	13	40
33SJ	0,8	40	10	50
34SJ	1,2	40	13	40
35SJ	1,2	40	13	40
36SJ	1,2	40	13	40
37SJ	1,0	50	10	30
38SJ	1,0	50	10	30
39SJ	1,0	50	10	30
40SJ	1,2	40	13	40
41SJ	1,0	50	10	30
42SJ	1,2	40	13	40
43SJ	1,2	40	13	50
44SJ	1,2	40	13	40
45SJ	0,8	40	10	50
46SJ	0,8	40	10	50
47SJ	1,2	40	13	40
48SJ	1,5	50	12	30
49SJ	1,2	40	13	40
50SJ	0,8	40	10	40
51SJ	0,7	35	10	30
52SJ	0,7	35	10	30
53SJ	1,2	40	13	40
54SJ	1,2	40	13	40
55SJ	1,2	40	13	40
56SJ	0,7	35	10	45
57SJ	0,9	30	13	50
58SJ	0,9	30	12	40
59SJ	0,6	30	12	40
60SJ	1,2	40	12	40
61SJ	0,6	30	10	40
62SJ	0,9	30	12	45
63SJ	0,9	30	12	45
64SJ	0,9	30	12	40
65SJ	0,8	40	10	40
66SJ	0,6	30	12	40
67SJ	0,9	30	12	40
68SJ	1,5	50	12	30
69SJ	1,5	50	12	40
70SJ	1,0	50	10	30
71SJ	1,0	50	10	30
72SJ	1,2	40	13	40
73SJ	0,6	30	10	50
74SJ	0,6	30	12	40
75SJ	1,5	50	13	30
76SJ	1,0	50	10	30
77SJ	1,0	50	10	30
78SJ	0,8	25	13	55
79SJ	0,9	30	13	60
80SJ	0,8	40	10	40
81SJ	0,6	30	10	50
82SJ	0,6	30	10	40

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

83SJ	0,8	40	10	40
84SJ	1,0	50	10	30
85SJ	0,8	40	10	30
86SJ	1,5	50	12	20*
87SJ	0,8	40	10	30
88SJ	0,8	40	10	30
89SJ	1,5	50	12	20*
90SJ	0,8	40	10	40
91SJ	1,5	50	12	20*
92SJ	0,8	40	10	40
93SJ	1,8	60	10	20*
94SJ	0,9	30	10	40
95SJ	1,0	50	10	30
96SJ	0,8	40	10	40
97SJ	1,2	40	12	30
98SJ	1,5	50	12	20*
99SJ	0,8	40	10	30
100SJ	1,5	50	12	20*
101SJ	0,8	40	10	40
102SJ	1,5	50	12	20*
103SJ	0,8	40	10	30
104SJ	0,8	40	10	40
105SJ	1,5	50	12	20*
106SJ	0,8	40	10	40
107SJ	1,5	50	12	20*
108SJ	0,8	40	10	30
109SJ	0,8	40	10	40
110SJ	0,8	40	10	30
111SJ	0,8	40	10	30
112SJ	1,5	50	12	20*
113SJ	1,5	50	12	20*
114SJ	0,6	30	9	40
115SJ	1,2	40	12	40
116SJ	1,2	40	12	30
117SJ	1,5	50	12	20*
118SJ	1,5	50	12	20*
119SJ	0,8	40	10	40
120SJ	1,5	50	12	20*
121SJ	0,8	40	10	30
122SJ	0,8	40	10	40
123SJ	1,2	40	12	40
124SJ	2,0	50	12	20*
125SJ	1,5	50	12	20*
126SJ	0,8	40	10	40
127SJ	1,2	40	10	40
128SJ	0,6	30	10	40
129SJ	0,4	20	12	60
130SJ	1,5	50	15	20*
131SJ	0,8	40	10	40
132SJ	0,6	30	10	40
133SJ	0,6	30	8	40

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

134SJ	0,4	20	8	60
135SJ	0,4	20	8	60
136SJ	0,4	20	12	60
137SJ	0,6	30	10	40
138SJ	0,6	30	10	40
139SJ	0,6	30	10	40
140SJ	0,8	40	10	40
141SJ	0,8	40	10	40
142SJ	0,8	40	10	30
143SJ	0,8	40	10	40
144SJ	0,8	40	10	40
145SJ	0,8	40	10	40
146SJ	0,6	30	10	40
147SJ	1,0	50	10	30
148SJ	0,8	40	10	40
149SJ	0,8	40	10	30
150SJ	0,8	40	10	30
151SJ	0,8	40	10	40
152SJ	0,8	40	10	40
153SJ	0,6	30	12	40
154SJ	0,6	30	12	40
155SJ	0,7	35	10	40
156SJ	0,7	35	10	40
157SJ	1,2	40	10	40
158SJ	1,5	50	12	25*
159SJ	1,5	50	12	25*
160SJ	1,5	50	12	25*

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 160 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o łącznej powierzchni 739,67 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775 ze zm.) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość tego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

I.3.3. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Z uwagi na faktyczny sposób zagospodarowania oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych w ramach stref nie został wyznaczony profil dodatkowy.

Tab. 3 Katalog strefy usługowej

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	0,8	40	10	40
2SU	0,9	30	12	40
3SU	1,2	40	12	30
4SU	1,2	40	12	30
5SU	1,2	40	12	30
6SU	1,8	60	15	20*
7SU	1,5	50	12	40
8SU	0,5	50	5	40
9SU	1,5	50	12	10*
10SU	0,8	40	10	20*
11SU	1,8	60	14	20*
12SU	1,5	50	12	40
13SU	1,5	50	12	30
14SU	2,0	50	12	30
15SU	1,5	50	12	30
16SU	1,8	60	14	30
17SU	1,8	60	12	30
18SU	3,0	50	36	30
19SU	1,5	50	12	40
20SU	1,8	60	14	20*
21SU	1,5	50	12	40
22SU	0,8	40	10	20*
23SU	1,8	60	11	20*
24SU	2,0	50	18	20*
25SU	3,0	50	25	20*
26SU	1,0	50	10	20*
27SU	0,8	40	10	20*
28SU	0,4	20	9	60
29SU	0,8	40	10	20*
30SU	1,0	50	11	20*
31SU	1,2	40	13	40
32SU	1,1	35	30	40
33SU	1,0	50	10	20*
34SU	1,0	50	10	20*
35SU	1,5	50	14	20*
36SU	1,2	40	14	20*
37SU	2	50	15	20*

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

38SU	1,1	55	14	30
39SU	1,1	55	14	20*
40SU	2,0	50	18	20*
41SU	1,6	80	10	20*
42SU	3,5	50	24	40
43SU	2,0	50	15	20*
44SU	1,5	50	25	20*
45SU	0,8	80	5	10*
46SU	1,2	40	13	15*
47SU	1,0	50	10	40
48SU	3,0	60	18	20*
49SU	0,8	40	10	40
50SU	1,0	50	10	20*
51SU	1,8	60	15	20*
52SU	1,0	50	10	40
53SU	2,1	70	15	0*
54SU	1,2	40	14	20*
55SU	1,2	40	14	40
56SU	1,2	40	14	20*
57SU	1,2	40	14	40
58SU	1,6	40	18	30
59SU	1,5	50	14	20*
60SU	1,6	40	14	20*
61SU	2,0	50	12	25*
62SU	2,0	50	12	30
63SU	2,4	60	18	20*
64SU	1,8	60	13	30
65SU	1,0	50	10	25*
66SU	1,2	40	14	15*
67SU	1,8	60	14	15*
68SU	1,2	40	12	30
69SU	1,0	50	10	40
70SU	0,8	40	10	15*
71SU	1,8	60	13	30
72SU	0,4	40	7	40
73SU	0,8	40	10	40
74SU	1,0	50	10	40
75SU	1,8	60	15	30
76SU	0,8	40	10	40
77SU	0,8	40	10	40
78SU	1,8	60	15	20*
79SU	1,6	40	18	30
80SU	2,0	50	12	25*
81SU	2,0	50	15	20*
82SU	2,4	60	12	20*
83SU	0,8	40	10	40
84SU	0,8	40	10	20*
85SU	2,5	50	20	45
86SU	1,0	50	10	20*
87SU	1,5	50	14	30
88SU	0,8	40	10	20*

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

89SU	1,6	40	23	20*
90SU	0,8	40	10	20*
91SU	0,8	40	10	20*
92SU	0,8	40	10	20*
93SU	1,2	40	12	40
94SU	0,8	40	10	40
95SU	0,6	30	12	20*
96SU	0,6	30	12	20*
97SU	0,8	40	9	20*
98SU	0,9	45	10	20*
99SU	0,9	45	10	20*

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 99 stref usługowych o łącznej powierzchni 81,59 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy usługowej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych. W ramach powyższych stref planistycznych ujęto również część terenów: usług oświaty, sportu i rekreacji, których sposób zagospodarowania lub stan prawny nie pozwala na włączenie ich do strefy zieleni i rekreacji (SN).

I.3.4. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: Teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym stref dopuszczone zostały: teren usług (strefy 2SH, 4SH), teren składów i magazynów (strefa 4SH)

Tab. 4 Katalog strefy handlu wielkopowierzchniowego

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	2,1	70	15	20*
2SH	1,6	40	16	20*
3SH	1,5	50	15	20*
4SH	1,8	60	15	20*

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Na obszarze Lubonia wyznaczono 4 strefy handlu wielkopowierzchniowego o łącznej powierzchni 13,84 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy handlu wielkopowierzchniowego na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie wskaźników istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

I.3.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: Teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym stref dopuszczone zostały: teren usług, teren zieleni naturalnej (strefa 17SP).

Tab. 5 Katalog strefy gospodarczej

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	1,0	50	10	20
2SP	2,1	70	15	15*
3SP	2,4	60	20	20
4SP	3,5	70	20	20
5SP	2,4	60	20	20
6SP	1,5	50	12	25
7SP	2,4	60	20	20
8SP	2,5	50	15	20
9SP	1,2	60	10	20
10SP	1,2	60	10	20
11SP	1,8	60	16	10*
12SP	3,6	60	35	10*
13SP	1,8	60	13	10*
14SP	1,8	60	16	10*
15SP	1,8	60	12	20
16SP	2,4	60	16	15*
17SP	2,4	60	16	15*
18SP	1,8	60	12	15*
19SP	1,8	60	12	20
20SP	1,8	60	12	20
21SP	1,8	60	12	20

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 21 stref gospodarczych o łącznej powierzchni 106,87 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej na podstawie obowiązujących miejscowych planów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

zagospodarowania przestrzennego. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie wskaźników istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

I.3.6. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W profilu dodatkowym stref dopuszczony został teren zieleni urządzonej (strefa 14SI, 15SI) oraz teren zieleni naturalnej (strefy 2SI, 14SI, 15SI), teren wód (strefa 2SI, 15SI).

Tab. 6 Katalog strefy infrastrukturalnej

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	0,3	30	5	5*
2SI	0,3	30	5	20
3SI	0,7	70	5	20
4SI	0,3	60	3	10*
5SI	3,0	60	16	20
6SI	0,6	60	3	10*
7SI	0,8	80	4	10*
8SI	0,8	80	4	10*
9SI	-	-	-	40
10SI	1,0	40	10	20
11SI	0,6	60	3	10*
12SI	0,8	80	4	10*
13SI	-	-	-	20
14SI	-	-	-	25
15SI	-	-	-	20

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 15 stref infrastrukturalnych o łącznej powierzchni 13,93 ha. Strefy te zostały wyznaczone dla istniejących i projektowanych terenów infrastrukturalnych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość tego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

I.3.7. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym stref dopuszczone zostały: teren usług sportu i rekreacji (strefy 9SN, 17SN, 24SN, 31SN, 32SN, 36SN, 37SN, 46SN, 47SN, 48SN, 49SN), teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej (strefy 37SN, 48SN), teren usług edukacji (45SN)

Tab. 7 Katalog strefy zieleni i rekreacji

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	-	-	-	80
2SN	-	-	-	80
3SN	-	-	-	80
4SN	-	-	-	80
5SN	-	-	-	80
6SN	-	-	-	80
7SN	0,6	30	10	40*
8SN	0,6	30	10	40*
9SN	0,6	30	15	40*
10SN	0,1	9	10	30*
11SN	0,2	20	6	20*
12SN	-	-	-	80
13SN	-	-	-	80
14SN	-	-	-	80
15SN	-	-	4	80
16SN	0,9	-	5	80
17SN	0,2	20	10	70
18SN	-	-	4	70
19SN	-	-	-	80
20SN	-	-	-	80
21SN	-	-	4	60
22SN	-	-	-	60
23SN	-	-	-	50
24SN	0,4	40	4	30*
25SN	0,4	40	4	60
26SN	0,1	5	5	80
27SN	-	-	-	65
28SN	-	-	4	60
29SN	-	-	4	60
30SN	-	-	15	60
31SN	-	-	-	55
32SN	0,1	10	5	40*
33SN	-	-	-	50
34SN	-	-	-	60

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

35SN	-	-	-	50
36SN	0,8	40	10	40*
37SN	-	-	-	80
38SN	-	-	4	60
39SN	0,4	20	15	60
40SN	-	-	15	60
41SN	-	-	4	60
42SN	-	-	4	60
43SN	1,5	50	24	20*
44SN	0,2	20	10	50
45SN	0,3	10	10	45*
46SN	-	-	-	80
47SN	0,3	25	15	50
48SN	0,4	40	15	60
49SN	0,1	10	15	70
50SN	0,1	-	4	60

* Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż w rozporządzeniu, zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 50 stref zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 123,51 ha. Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych.

I.3.8. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach stref wyznaczono profil dodatkowy teren usług kultu religijnego.

Tab. 8 Katalog strefy cmentarzy

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	0,2	20	12	30
2SC	-	-	-	30

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 2 strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 5,85 ha. Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

I.3.9. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil dodatkowy: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 9 Katalog strefy górnictwa

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	1,8	60	16	10

Na obszarze Lubonia wyznaczono 1 strefę górnictwa o powierzchni 7,54 ha. Strefa ta została wyznaczona w oparciu o udokumentowane złoża piasków i żwirów „Luboń V”.

I.3.10. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

Tab. 10 Katalog strefy otwartej

oznaczenie	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy (%)	max. wysokość zabudowy (m)	min. udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	80
2SO	-	-	-	60
3SO	-	-	-	70
4SO	-	-	-	70
5SO	-	-	10	80

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze Lubonia wyznaczono 5 stref otwartych o łącznej powierzchni 101,21 ha. Strefy te wyznaczono na terenach cennych przyrodniczo, niepredysponowanych do zabudowy tj. lasy, obszary chronione, tereny wód czy ciągi ekologiczne.

I.3.11. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

komunikacyjnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym stref 1SK, 3SK, 5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK dopuszczono teren zieleni urządzonej i teren zieleni naturalnej.

W profilu dodatkowym stref 7SK i 8SK dopuszczony został także teren drogi zbiorczej.

Na obszarze Lubonia wyznaczono 9 stref komunikacyjnych oznaczonych kolejno: 1SK, 2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK o łącznej powierzchni 85,12 ha. Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie autostrady oraz terenie dróg klasy głównej, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego. We wszystkich strefach nie ustalono parametrów wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi, zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

I.4. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie Lubonia obowiązuje 47 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie powierzchnię 1262,94 ha, co stanowi 93% całkowitej powierzchni gminy. Do obszarów, dla których nie uchwalono planów miejscowych należą: teren Autostrady A2, fragment drogi wojewódzkiej nr 430, teren zieleni przy Warcie (tzw. Lasek Majoński). Ponadto 23 kwietnia 2026 r. uchwalono mpzp Żabikowo Centrum, który zmienia część z planów przedstawionych w poniższej tabeli (plan oczekuje na wejście w życie).

Tabela 11. Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Miasta Luboń
1.	Mpzp teren poligonu pożarniczego w Luboniu dla Szkoły Aspirantów PSP w Poznaniu	VII/45/2003 27 marca 2003 r.
2.	Mpzp teren cmentarza komunalnego przy ul. Armii Poznań w Luboniu	VI/41/2003 27 lutego 2003 r.
3.	Mpzp „Lasek Dolny”	XXVII/126/2004 30 września 2004 r.
4.	Mpzp „Lasek Południe”	XXIX/137/2004 9 grudnia 2004 r.
5.	Mpzp „Ul. Dworcowa”	XXXIX/189/2005 22 września 2005 r.
6.	Mpzp „Kościół – ul. Źródłana”	LI/247/2006 20 lipca 2006 r.
7.	Mpzp „Fosfory”	XXIV/133/2008 15 października 2008 r.
8.	Mpzp „Stary Luboń”	XXIX/173/2009 26 marca 2009 r.
9.	Zmiana mpzp „Luboń Północ”	XXXI/185/2009 19 maja 2009 r.
10.	Mpzp „Lasek – rejon ul. Wirowskiej”	XLVI/247/2010 27 maja 2010 r.
11.	Mpzp „Lasek – rejon ul. Nowiny”	XLIX/263/2010 30 września 2010 r.
12.	Mpzp „Lasek – rejon ul. Poznańskiej”	VII/35/2011 24 lutego 2011 r.
13.	Zmiana mpzp „Żabikowo Północ” (po Rozstrzygnięciu Nadzorczym)	VIII/38/2011 17 marca 2011 r.
14.	Mpzp „Żabikowo Centrum – Południe” (po Rozstrzygnięciu Nadzorczym)	VIII/40/2011 17 marca 2011 r.
15.	Mpzp „Żabikowo Centrum – Północ” (po Rozstrzygnięciu Nadzorczym)	VIII/39/2011 17 marca 2011 r.
16.	Zmiana mpzp „terenu poligonu pożarniczego w Luboniu”	XL/254/2013 19 grudnia 2013 r.
17.	Mpzp „Kocie Doły”	XXXVII/227/2013 24 października 2013 r.
18.	Zmiana mpzp „Żabikowo Centrum Południe”	XXXVII/229/2013 24 października 2013 r.
19.	Zmiana mpzp „Żabikowo Centrum Północ”	XXXVII/228/2013

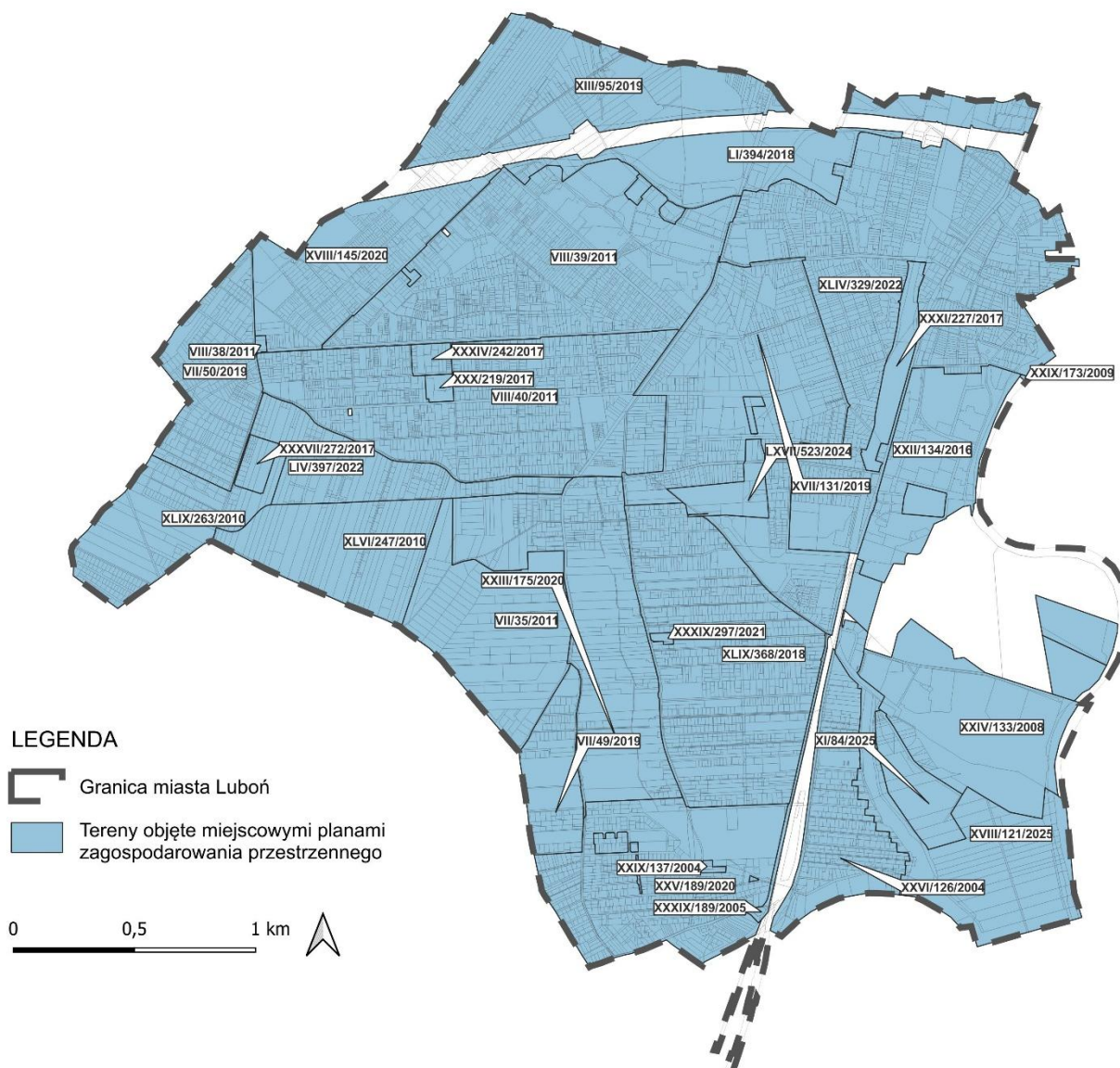
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

		24 października 2013 r.
20.	Zmiana mpzp „Tereny po WPPZ - etap II”	XV/90/2015 17 grudnia 2015 r.
21.	Zmiana mpzp „Tereny po WPPZ - etap I”	XII/134/2016 21 lipca 2016 r.
22.	Zmiana mpzp „Żabikowo Centrum – Południe – teren szkoły i usług w rejonie ul. Kołłątaja w Luboniu”	XXX/219/2017 30 marca 2017 r.
23.	Mpzp w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Luboń	XXXI/227/2017 26 kwietnia 2017 r.
24.	Mpzp „Żabikowo – rejon ul. Świerkowej”	XXXIV/242/2017 20 czerwca 2017 r.
25.	Mpzp „Lasek – fragment ul. Nowiny”	XXXVII/272/2017 28 września 2017 r.
26.	Mpzp „Górny Lasek”	XLIX/368/2018 19 lipca 2018 r.
27.	Zmiana mpzp „Żabikowo Centrum - Północ w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Lipowej w Luboniu”	LI/395/2018 8 listopada 2018 r.
28.	Mpzp „Luboń Północ”	LI/394/2018 8 listopada 2018 r.
29.	Mpzp „Luboń Centrum - etap 1”	VII/48/2019 14 marca 2019 r.
30.	Mpzp „Lasek Zachód”	VII/49/2019 14 marca 2019 r.
31.	Mpzp „Żabikowo Zachód”	VII/50/2019 14 marca 2019 r.
32.	Mpzp „Za autostradą”	XIII/95/2019 26 września 2019 r.
33.	Mpzp „Luboń Centrum - etap 2”	XVII/131/2019 16 grudnia 2019 r.
34.	Zmiana mpzp „Żabikowo Północ”	XVIII/145/2020 23 stycznia 2020 r.
35.	Mpzp „Lasek – rejon ul. Poznańskiej – I etap”	XXIII/175/2020 16 lipca 2020 r.
36.	Mpzp „Lasek Południe – etap 1”	XXV/189/2020 24 września 2020r.
37.	Mpzp „Górny Lasek w rejonie ul. Sobieskiego 65”	XXXIX/297/2021 25 listopada 2021 r.
38.	Mpzp „Za autostradą”	XXXIX/298/2021 25 listopada 2021 r.
39.	Mpzp „Stary Luboń”	XLIV/329/2022 22 marca 2022 r.
40.	Zmiana mpzp „Lasek Północ”	LIV/397/2022 15 grudnia 2022 r.
41.	Mpzp „Elektrociepłownia ul. Źródłana”	LVII/422/2023 16 marca 2023 r.
42.	Mpzp „Luboń Centrum – Nowe Ogrody”	LXVII/523/2024 14 marca 2024 r.
43.	Zmiana mpzp „Żabikowo Zachód”	LXVII/521/2024 14 marca 2024 r.
44.	Zmiana mpzp „Lasek – rejon ul. Nowiny”	LXVII/522/2024 14 marca 2024 r.
45.	Mpzp „Lasek Wschód”	XII/84/2025 10 kwietnia 2025 r.
46.	Mpzp „Kocie Doły” – etap I	XVIII/121/2025

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

		20 listopada 2025 r.
47.	Zmiana mpzp "Stary Luboń"	XXII/158/2026 19.03.2026

Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Luboń.



Ryc. 1. Pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Źródło: opracowanie własne.

I.5. Chłonność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §3. ust. 11 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach mieszkaniowych oblicza się uwzględniając powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej

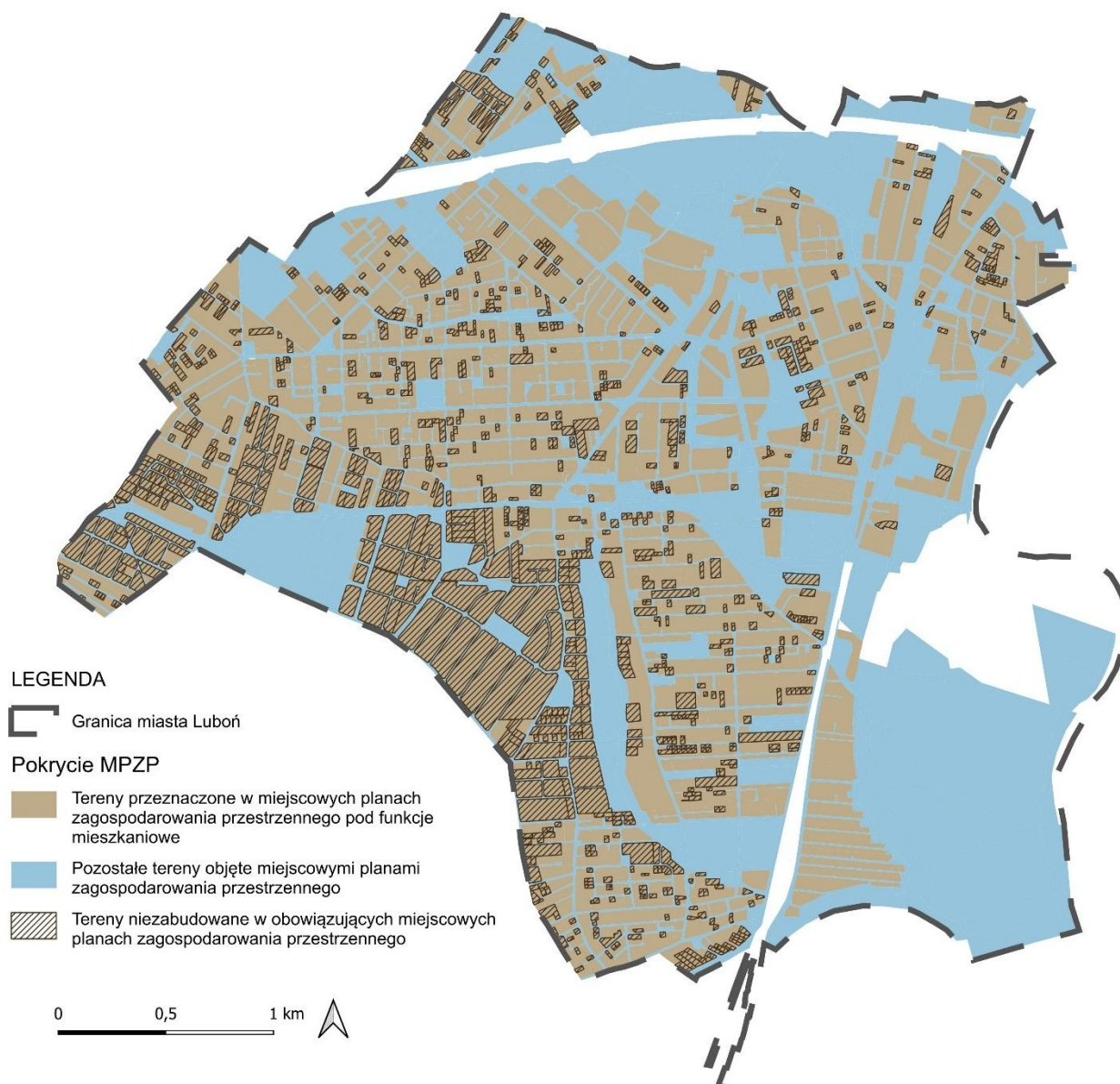
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Biorąc pod uwagę art. 13d ust.1 ustawy, przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Ze względu na wysokie pokrycie obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz specyfikę terenów nieobjętych planami – których przeznaczenie, a także uwarunkowania wskazane w art. 13b ust. 3 upzp wykluczają realizację nowej funkcji mieszkaniowej – chłonność terenu została obliczona wyłącznie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

Na poniższej rycinie przedstawiono tereny, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod funkcje mieszkaniowe oraz luki w zabudowie na tych terenach.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ



Ryc. 2 . Tereny w MPZP przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe oraz luki w zabudowie na tych terenach

Źródło: opracowanie własne.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowano nieruchomości niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, przy uwzględnieniu ustaleń planów miejscowych, granic działek ewidencyjnych, a także istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Obliczenia powierzchni zostały wykonane w programie QGis.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną określono projektowaną liczbę działek, bazując na zapisach planów miejscowych dotyczących minimalnej wymaganej powierzchni działki.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Ponadto przyjęto, że na jednej działce budowlanej może powstać budynek z dwoma lokalami mieszkalnymi, co jest najczęstszą praktyką przyjętą przy większości inwestycji realizowanych w Luboniu przez deweloperów oraz indywidualnych inwestorów.

Inwestorzy komercyjni często preferują budowę budynków dwulokalowych, uwzględniając opłacalność inwestycji oraz potrzeby i możliwości finansowe potencjalnych nabywców. Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście wynosiła 2,54, jednak ze względu na tendencję spadkową tego wskaźnika, na potrzeby planu ogólnego przyjęto wartość 2,5, określoną na podstawie prognozowanej linii trendu, według dostępnych danych z ostatnich 10 lat.

W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oszacowano powierzchnię nowo projektowanych mieszkań, bazując na maksymalnej możliwej intensywności zabudowy określonej w planach miejscowych. Ponadto przyjęto, że średnia powierzchnia mieszkania na osobę wynosi 31,5 m² (dane GUS z 2024 r.).

Zarówno dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak i wielorodzinną przyjęto określoną wartość udziału zabudowy mieszkaniowej w sytuacjach, gdy na danym terenie mogą być realizowane również inne funkcje niż mieszkaniowe. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wyznaczyć można dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Budynek mieszkalny jednorodzinny może również stanowić indywidualny budynek, bez wydzielania osobnych lokali. Biorąc pod uwagę charakter nowopowstających budynków mieszkalnych jednorodzinnych (są to głównie budynki mieszkalne dwulokalowe), a także możliwość realizacji indywidualnych budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych, przyjęto, że każda działka zostanie zabudowana budynkiem mieszkalnym dwulokalowym, a następnie wynik skorygowano wskaźnikiem 0,7 – co uwzględnia możliwość wydzielenia lokalu użytkowego. Uzyskane wartości zostały przedstawione w tabeli 12.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Tabela 12. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną liczona w mieszkańcach

Lp.	Nazwa	Nr uchwały	Typ zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Projektowana liczba działek możliwych do wydzielenia zgodnie z zapisami MPZP	Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Liczba działek mieszkaniowych
1.	MPZP Górny Lasek	XLIX/368/2018	MN	90328,22	173	0,7	121
			MNU	33887,42	52	0,5	24
			MN/U	2768,76	3	0,5	1
2.	MPZP Dolny Lasek	XXVI/126/2004	MN/U	16138,15	23	0,5	11
3.	MPZP Lasek Zachód	VII/49/2019	MN	88018,96	176	0,7	123
			MN/U	23732,94	47	0,5	23
4.	MPZP Lasek Południe	XXIX/137/2004	MN	3180,24	7	0,7	4
5.	MPZP Lasek Południe etap 1	XXV/189/2020	MN	71732,29	143	0,7	100
			MN/U	30001,41	60	0,5	30
6.	MPZP Lasek rejon ul. Poznańskiej	VII/35/2011	MN	371069,67	186	0,7	130
			MN/U	7121,81	7	0,5	3
7.	MPZP Lasek rejon ul. Poznańskiej etap 1	XXIII/175/2020	MN	67841,5	136	0,7	95
			MN/U	145405,16	208	0,5	104
8.	Zmiana MPZP Lasek Północ	LIV/397/2022	MN	38777,51	155	0,7	108
			MN/U	56618,13	113	0,5	56
9.	MPZP Lasek rejon ul. Nowiny	XLIX/263/2010	MN	85150,49	121	0,7	84
			MN/U	86086,99	108	0,5	54
			MN/U/ZI	5403,44	7	0,35	3
10.	MPZP Lasek rejon ul. Wirowskiej	XLVI/247/2010	MN	108358,3	54	0,7	37
11.	MPZP Lasek fragment ul. Nowiny	XXXVII/272/2017	MN	22459,18	28	0,7	19
12.	MPZP Luboń Centrum etap 2	XVII/131/2019	MN	84391,81	338	0,7	236
			MN/U	3189,82	6	0,5	3

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

13.	MPZP Stary Luboń (2022)	XLIV/329/2022	MN	53313,56	107	0,7	74
			MN/U	18639,28	37	0,5	18
14.	MPZP Za autostradą	XIII/95/2019	MN	68564,57	137	0,7	95
			MN/U	15373,93	29	0,5	14
15.	MPZP Żabikowo Centrum Południe	VIII/40/2011	MN	74650,55	149	0,7	104
			MN/U	16162,14	32	0,5	16
16.	MPZP Żabikowo Centrum Północ	VIII/39/2011	MN	59332,94	119	0,7	83
			MN/U	6539,77	13	0,5	6
17.	MPZP Żabikowo Północ (zmiana część 2020 r.)	XVIII/145/2020	MN	15033,6	30	0,7	21
			MN/U	2355,15	5	0,5	2
18.	MPZP Żabikowo Zachód	VII/50/2019	MN	21211,55	42	0,7	29
			MN/U	45625,4	91	0,5	45
19.	MPZP Żabikowo rejon ul. Świerkowej	XXXIV/242/2017	MN	6297,54	13	0,7	9
Szacowna suma działek mieszkaniowych jednorodzinnych możliwych do wydzielenia na podstawie ustaleń planów miejscowych							1885
Szacunkowa liczba nowo wydzielonych mieszkań (przy założeniu, że na jednej działce mogą znajdować się dwa lokale mieszkalne)							3770
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie							2,5
Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną liczona w mieszkańcach							9425

Źródło: opracowanie własne.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Tabela 13. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną liczona w mieszkańcach

Lp.	Nazwa	Nr uchwały	Typ zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Intensywność zabudowy	Powierzchnia całkowita projektowanych budynków	Powierzchnia użytkowa projektowanych budynków (Pc*0,7)
1.	MPZP Dolny Lasek	XXVI/126/2004	MW	2031,88	1	1,8	3657,4	2560,2
2.	MPZP Luboń Centrum etap 2	XVII/131/2019	MW/U	1556,82	0,7	2,4	2615,5	1830,8
3.	zmiana MPZP Tereny po WPPZ etap I	XXII/134/2016	MW	4272,97	1	1,9	8118,6	5683,1
			MW/U	55334,97	0,7	1,6	61975,2	43382,6
Szacunkowa suma powierzchni nowo projektowanych mieszkań								53456,7
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (dane z 2024 r.)								31,5
Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną liczona w mieszkańcach								1697

Źródło: opracowanie własne.

SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ – 11 122 osoby.

I.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę, a chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stosownie do zapisów §3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40m², przyjmuję się wartość tego parametru wynoszącą 40m² na jednego mieszkańca. W związku z tym, że prognozowane powierzchnie na 1 mieszkańca wyliczone ze wzoru wynoszą 37,8 m² i 37,5 m², do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Luboniu na jednego mieszkańca wyniesie **40 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Luboń wynosi **10 787 mieszkańców**.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 36\,661 - \frac{1\,034\,975}{40}$$

$$ZAP = 10\,787 \text{ mieszkańców}$$

Szczegółowe obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych zostały przedstawione w rozdziale II.25 (str. 71-75). Wobec powyższego:

$$ZAP_{70\%} = 7551 \text{ mieszkańców}$$

$$ZAP_{130\%} = 14\,023 \text{ mieszkańców}$$

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wynosi 11 122 osoby, a więc nie wykracza poza wskazane wartości progowe.

I.7. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar uzupełnienia zabudowy określa granice nieruchomości, na których możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem m. in. obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, linii kolejowych, dróg i lotnisk, instalacji odnawialnego źródła energii, urządzeń wodnych, stacji paliw. Szczegółowe zasady określania obszaru uzupełnienia zabudowy wskazane są w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia granic obszarów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

uzupełnienia zabudowy. Obszar ten wyznaczany jest w oparciu o istniejące budynki: przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitali i opieki zdrowotnej, oświaty, nauki i kultury, pozostałe budynki niemieszkalne oraz budynki mieszkalne (zgodnie z oznaczeniem klasyfikacji środków trwałych).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przesądzają o tym, czy obszar uzupełnienia zabudowy powinien być wyznaczany na działkach objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Obszar uzupełnienia zabudowy, o powierzchni ok. 184 ha, wyznaczono w oparciu o plany miejscowe, które uchwalono w miejscu, gdzie nie obowiązywały wcześniejsze akty prawa miejscowego. Z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono również nieruchomości położone w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, które obecnie zabudowane są budynkami mieszkalnymi.



Ryc. 3. Obszar uzupełnienia zabudowy
Źródło: opracowanie własne.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Celem tego działania jest zabezpieczenie przyszłego rozwoju miasta oraz utrzymanie jego spójności przestrzennej i płynności procesu inwestycyjnego.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w programie QGIS przy wykorzystaniu wtyczki APP 2 z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA

Art. 13h ust. 2 pkt 4 upzp nakłada obowiązek zawarcia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, a w szczególności:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

II.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Miasta Luboń na lata 2019 – 2028 została przyjęta uchwałą nr IX/63/2019 Rady Miasta Luboń z dnia 16 maja 2019 r. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju oparta jest na ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w samym dokumencie podkreślony został wysoki stopień pokrycia miasta obowiązującymi planami miejscowymi.

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Metropolii Poznań 2035 została przyjęta uchwałą nr 9/2025 Rady Metropolii Poznań. Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Metropolii Poznań zostały opracowane w pierwszej kolejności na podstawie wytycznych wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, a w szczególności z będącego jego integralną częścią Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania - Poznański Obszar Metropolitalny. Ustalenia i rekomendacje strategii dotyczą: zasad ochrony środowiska i jego zasobów, kształtowania przestrzeni przyrodniczo-krajobrazowej i środowiska zurbanizowanego, ochrony i zwiększania możliwości retencyjnych, ochrony jakości i ilości wód powierzchniowych i podziemnych oraz głównych zbiorników wód podziemnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, kierunków rozwoju systemu komunikacji, kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej, kierunków rozwoju infrastruktury społecznej, zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na

obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym stanie prawnym w trakcie sporządzania planu ogólnego nie ma obowiązku uwzględniania w uwarunkowaniach rozwoju strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Ustalenie planu ogólnego miasta Luboń są zgodne zapisami Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Metropolii Poznań 2035, w szczególności z zasadami dotyczącymi: ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, a także zasadą dążenia do zwartości struktur przestrzennych.

II.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 4021).

W zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej plan wskazuje:

- **Luboń - jako ośrodek gminy** – stanowiący siedzibę gminy, świadczący podstawowe usługi dla mieszkańców, których rozwój determinowany będzie miejscowym zapotrzebowaniem na nowe funkcje;
- **Luboń w strefie wysokiej intensywności procesów osadniczych** – ze względu na położenie w najbliższym otoczeniu Poznania. W związku z tą lokalizacją, Luboń charakteryzuje się wysoką intensywnością przekształceń przestrzeni, związaną przede wszystkim ze zmianami sposobu użytkowania terenów rolniczych na funkcje mieszkaniowe, usługowe czy produkcyjne. Dobra lokalizacja, bezpośrednie związki przestrzenne z Poznaniem i silne procesy suburbanizacji generują dużą aktywność budowlaną, która powoduje zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju stref wymagać będzie koordynacji polityk przestrzennych dla przeciwdziałania niekorzystnym skutkom suburbanizacji, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z konieczności ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz powiązań komunikacyjnych;

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- **Luboń w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych** – strefa ta obejmuje tereny pełniące istotne funkcje przyrodnicze, stanowiące podstawę systemu przyrodniczego województwa – obszary węzłowe o randze międzynarodowej, krajowej i regionalnej oraz korytarze ekologiczne dolin rzecznych. Tereny te wymagają ochrony przed intensyfikacją procesów osadniczych oraz kształtowania przestrzeni inwestycyjnej uwzględniającej konieczność zachowania funkcji i spójności systemu przyrodniczego;
- **Luboń w strefie zielonych pierścieni metropolii** – strefa ta obejmuje tereny położone pomiędzy strefami wysokiej i średniej intensywności procesów osadniczych wokół ośrodka metropolitalnego Poznania. Tworzą ją przede wszystkim tereny objęte formami ochrony przyrody, kompleksy leśne, doliny rzeczne oraz tereny otwarte, wolne od zwartej zabudowy lub w znacznym stopniu niezabudowane. Celem wyznaczenia stref zielonych pierścieni jest prawidłowe kształtowanie relacji pomiędzy terenami zurbanizowanymi a krajobrazem otwartym, w tym ograniczanie presji urbanizacyjnej, a tym samym poprawa jakości życia mieszkańców dużych miast poprzez zapewnienie miejsca rekreacji w bliskim sąsiedztwie

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego na obszarze miasta Luboń wskazuje:

- autostradę A2,
- drogę wojewódzką nr 430 – Mosina – Poznań,
- Transeuropejską Sieć Transportową TEN-T Korytarz Bałtyk – Adriatyk,
- Transeuropejską Sieć Transportową TEN-T Korytarz Morze Północne – Bałtyk,
- międzyregionalną linię kolejową nr 271,
- regionalną linię kolejową nr 357,
- łącznicę kolejową nr 802,
- drogę wodną Wartę.

Miasto Luboń zostało uwzględnione w zestawieniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie komunikacji kolejowej, obejmujących modernizację linii kolejowych nr 357 i E59,
- w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej, obejmujących odbudowę zabudowy regulacyjnej (remonty istniejących ostróg) i pozostałej zabudowy regulacyjnej na odcinku ok. 20 km w rejonie Luboń – Czerwonak.

W zakresie ochrony walorów i zasobów przyrodniczych na terenie Lubonia plan uwzględnia Wielkopolski Park Narodowy i jego otulinę, obszar Natura 2000 - Ostoja Wielkopolska PLH 300010, międzynarodowy i krajowy korytarz ekologiczny doliny rzeki Warta oraz krajowy korytarz ekologiczny.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

W zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi plan wskazuje na występowanie gruntów leśnych, wód płynących i stojących, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, terenów ochrony pośredniej ujęć wód oraz złóż kopalin energetycznych i skalnych.

W zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wskazuje na występowanie w Luboniu dóbr kultury materialnej i niematerialnej, zabytków, w tym przede wszystkim historycznych układów przestrzennych ujętych w rejestrze zabytków oraz miejsce pamięci narodowej - teren obozu hitlerowskiego karno-śledczego wraz z budynkiem obozu. Wskazuje także na Luboń – Żabikowo jako ośrodek o wysokim znaczeniu usług kultury.

W zakresie obszarów ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych Plan wskazuje na obszary i miejsca ograniczeń związane z bezpieczeństwem publicznym. Należą do nich:

- strefa ograniczonego zainwestowania w promieniu 3 km od wojskowych terenów zamkniętych - radar wojskowy Babki;
- strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od lotniska Poznań-Krzesiny;
- obszar ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych;
- strefa ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie (20 km);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- strefa ochrony pośredniej ujęć wody;
- strefy bezpieczeństwa od obiektów liniowych sieci infrastruktury technicznej;
- odcinki autostrady A2 i drogi wojewódzkiej nr 430 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym.

Do obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych należą obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – Wielkopolski Park Narodowy, lasy, zieleń urządzone, wody powierzchniowe, korytarze ekologiczne dolin rzecznych oraz obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym – obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie.

Jako obszary predysponowane pod rozwój struktur osadniczych plan wskazuje obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, obszary rozwoju w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych, obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem aglomeracji kanalizacyjnych oraz obszary rozwoju w otoczeniu węzłów autostradowych i węzłów dróg krajowych.

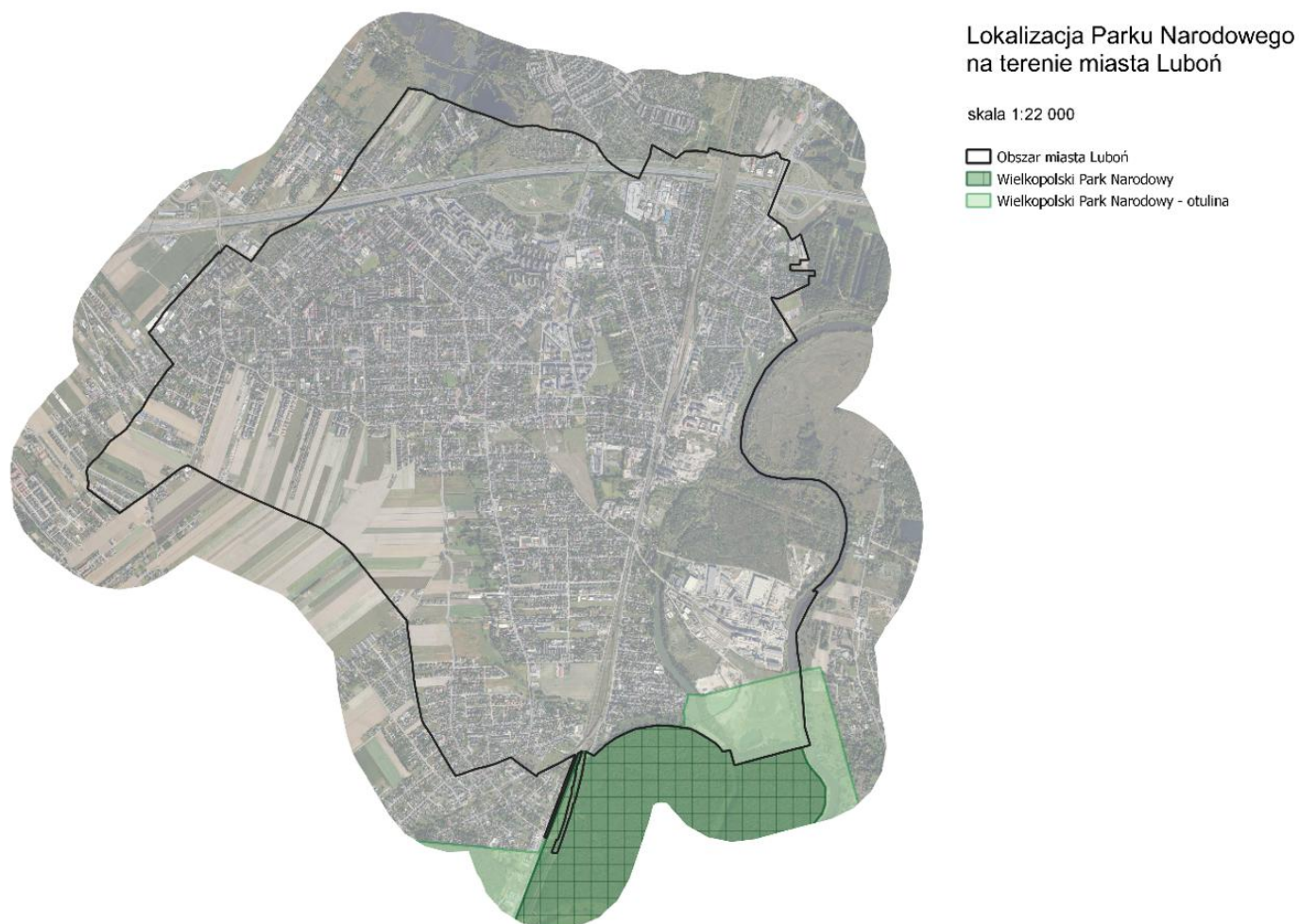
Powyższe zagadnienia zostały uwzględnione w ustaleniach Planu ogólnego miasta Luboń.

II.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Głównym aktem prawnym regulującym kwestie ochrony przyrody w Polsce jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026 r. poz. 13 ze zm.). Zgodnie z Centralnym Rejestrem Form Ochrony Przyrody na terenie miasta Luboń znajdują się: fragment parku narodowego wraz z jego otuliną, obszar Natura 2000 oraz pomniki przyrody. Na terenie miasta zlokalizowany jest korytarz ekologiczny o randze krajowej, który nie stanowi formy ochrony przyrody (źródło: dostęp do danych geoprzestrzennych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

Park narodowy

Miasto Luboń, od południowo-wschodniej strony, graniczy z Wielkopolskim Parkiem Narodowym, który został utworzony na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 kwietnia 1957 roku. W 1996 roku na mocy nowego rozporządzenia (Dz. U. 1996 r. Nr 130 poz.



613) wokół parku utworzono strefę ochronną tzw. otulinę, która przebiega w obrębie miasta Lubonia. Dla terenu parku ustala się cyklicznie, w okresie dwuletnim zadania ochronne zgodnie z zarządzeniem Ministra Klimatu Środowiska.

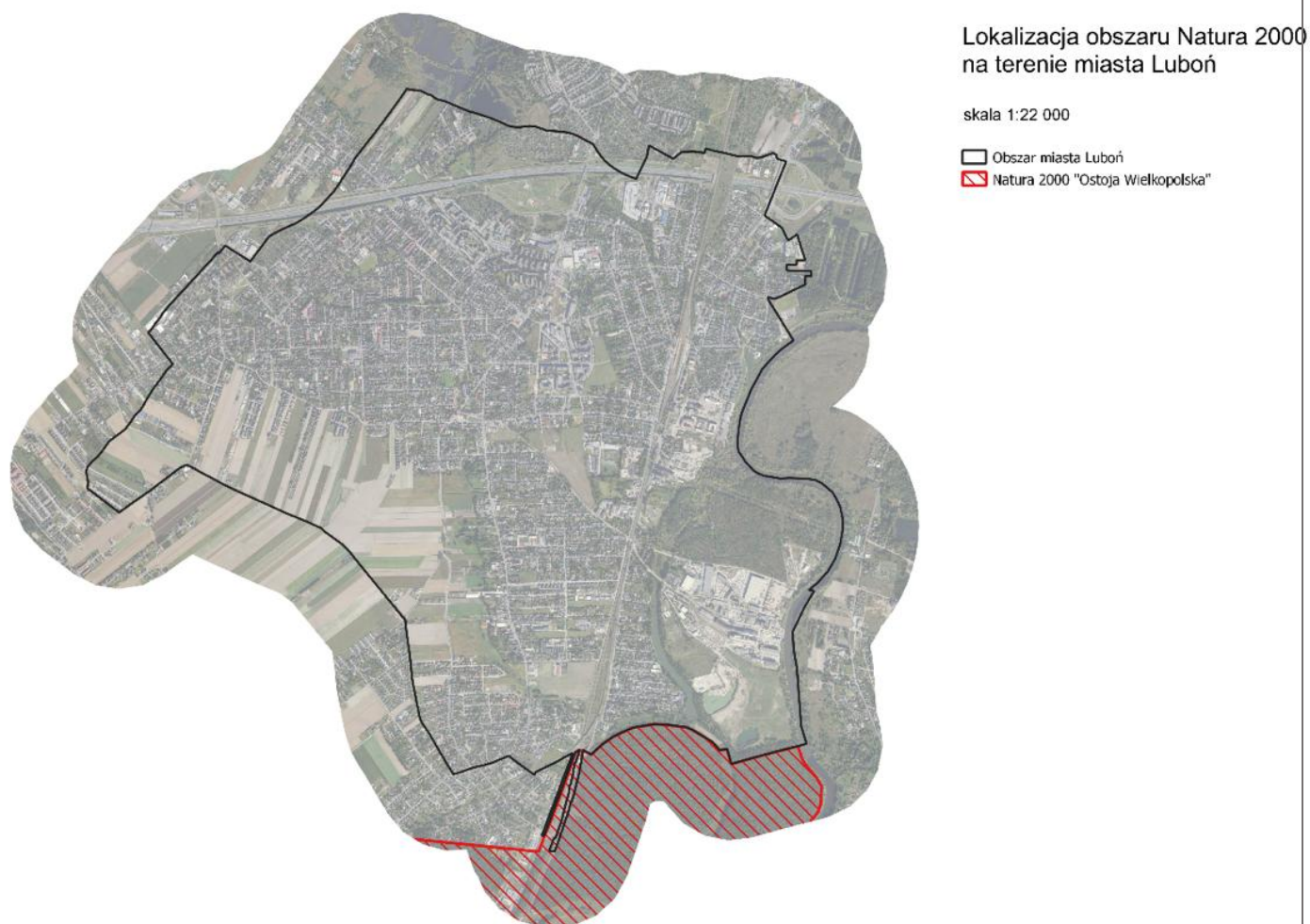
*Ryc. 4. Lokalizacja Parku Narodowego na terenie miasta Luboń
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.*

W Parku utworzono 18 obszarów ochrony ścisłej o łącznej powierzchni 260 ha. Chronią one rozmaite formy krajobrazu polodowcowego oraz najbardziej naturalne zbiorowiska roślinne, a także związane z nimi zwierzęta. Najbliższym gminie Luboń obszarem ścisłej ochrony jest rezerwat „Zalewy Nadwarciańskie” graniczący z terenem miasta od strony południowo - wschodniej. Celem ochrony tego obszaru są naturalne zbiorowiska roślinne terenów podtapianych podczas wylewów Warty.

Obszar Natura 2000

Na terenie miasta Luboń znajduje się obszar Natura 2000 – Ostoja Wielkopolska (PLH300010), którego granice w dużej mierze pokrywają się z Wielkopolskim Parkiem Narodowym. Jest to teren o dużej różnorodności biologicznej, obejmujący 17 typów siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej (92/43/EWG) oraz 18 gatunków z Załącznika II tej Dyrektywy, w tym liczne gatunki bezkręgowców. Flora obejmuje około 1100 gatunków roślin naczyniowych oraz 200 gatunków mchów, 150 porostów i 364 gatunki grzybów wyższych. W ostoi występują stanowiska rzadkich i zagrożonych roślin naczyniowych, w tym ponad 50 gatunków objętych ochroną prawną oraz około 180 gatunków z regionalnej czerwonej listy roślin zagrożonych.

Około 1,8 km na południe od południowo-wschodniej granicy miasta Luboń znajdują się obszary Natura 2000: Rogalińska Dolina Warty (PLH 300012) i Ostoja Rogalińska (PLB 300017).



*Ryc. 5. Lokalizacja obszaru Natura 2000 na terenie miasta Luboń
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.*

Pomniki przyrody

Na terenie miasta Luboń znajduje się 15 pomników przyrody, które w większości stanowią drzewa występujące w grupie lub pojedynczo oraz głąz narzutowy. Najważniejszym obiektem jest aleja składająca się z 378 sztuk lipy drobnolistnej. Pomniki przyrody zostały wyszczególnione w poniższej tabeli.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

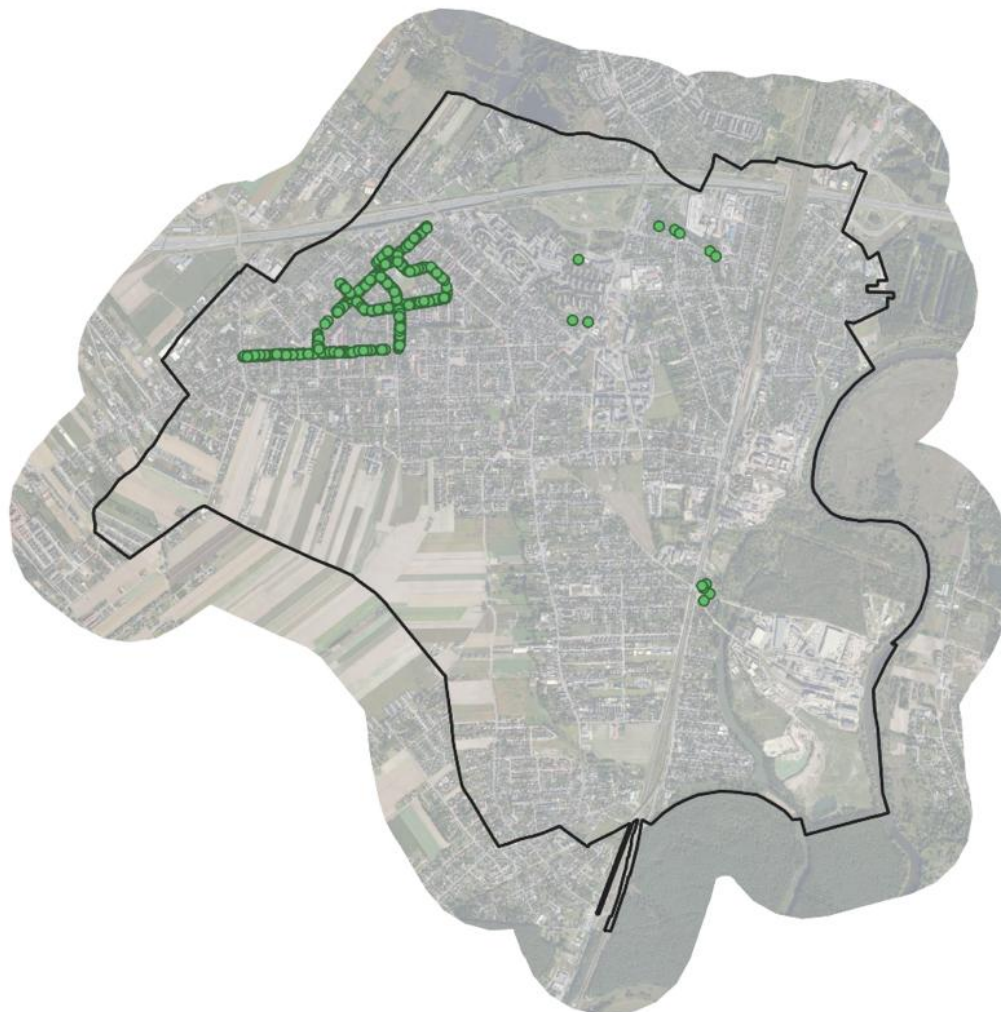
Tabela 14. Wykaz pomników przyrody

Lp.	Lokalizacja	Opis formy ochrony przyrody		Oznaczenie dziennika urzędowego w którym został ogłoszony akt o utworzeniu	Nr wg rejestru
		Przedmiot ochrony	Gatunek		
1.	Placu Wolności, ul. 11 listopada, Poniatowskiego, Lipowa, Kołłątaja, Szkolna, Klonowa	Drzewo	Lipa szerokolistna (378 szt.)	Rozp. Woj. Poz. nr7/94, 12. 12. 1994 Dz. Urz. Woj. Poz. nr 1, poz. 1, 1995 r.	937/94
2.	teren Szkoły Podstawowej nr 2	Drzewo	Lipa szerokolistna	Rozp. Woj. Poz. nr7/94, 12. 12. 1994 Dz. Urz. Woj. Poz. nr 1, poz. 1, 1995 r.	933/94
3.	teren Szkoły Podstawowej nr 2	Drzewo	Platan klonolistny	Rozp. Woj. Poz. nr7/94, 12. 12. 1994 Dz. Urz. Woj. Poz. nr 1, poz. 1, 1995 r.	934/94
4.	Park Siewcy	Drzewo	Kasztanowiec zwyczajny	Uchw. Nr XVI/122/2019 RML z 28.11.2019 r.	
5.	Park Siewcy	Drzewo	Topola biała	Uchw. Nr XVII/122/2019 RML z 28.11.2019 r.	
6.	Park Siewcy	Drzewo	Topola biała	Uchw. Nr XVI/122/2019 RML z 28.11.2019 r.	
7.	Park Siewcy	Drzewo	Topola biała	Uchw. Nr XVI/122/2019 RML z 28.11.2019 r.	
8.	Park Siewcy	Drzewo	Wiąz	Uchw. Nr XVII/122/2019 RML z 28.11.2019 r.	
9.	ul. Puszkina przy Strumieniu Junikowskim	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr 1/97, 6. 02. 1997 r Dz. Urz. Woj. Poz. nr 3, poz. 15, 1997 r.	973/93
10.	ul. Puszkina przy Strumieniu Junikowskim	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr 1/97, 6. 02. 1997 r Dz. Urz. Woj. Poz. nr 3, poz. 15, 1997 r.	974/97
11.	ul. Puszkina przy Strumieniu Junikowskim	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr 1/97, 6. 02. 1997 r Dz. Urz. Woj. Poz. nr 3, poz. 15, 1997 r.	972/97
12.	ul. Puszkina	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr7/94, 12. 12. 1994 Dz. Urz. Woj. Poz. nr 1, poz. 1, 1995 r.	936/94
13.	ul. Puszkina	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr7/94, 12. 12. 1994 Dz. Urz. Woj. Poz. nr 1, poz. 1, 1995 r.	935/94

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Lp.	Lokalizacja	Opis formy ochrony przyrody		Oznaczenie dziennika urzędowego w którym został ogłoszony akt o utworzeniu	Nr wg rejestru
		Przedmiot ochrony	Gatunek		
14.	ul. Puszkina przy Strumieniu Junikowskim	Drzewo	Wierzba biała	Rozp. Woj. Poz. nr 1/97, 6. 02. 1997 r Dz. Urz. Woj. Poz. nr 3, poz. 15, 1997 r.	971/97
15.	ul. Łącznik	Głaz narzutowy	Głaz narzutowy	Uchw. Nr XVIII/146/20120 RML z 23.01.2020 r	

Źródło: opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń, Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody.



Lokalizacja pomników przyrody na terenie miasta Luboń

skala 1:22 000

- Obszar miasta Luboń
- Pomniki przyrody

Ryc. 6. Lokalizacja pomników przyrody na terenie miasta Luboń

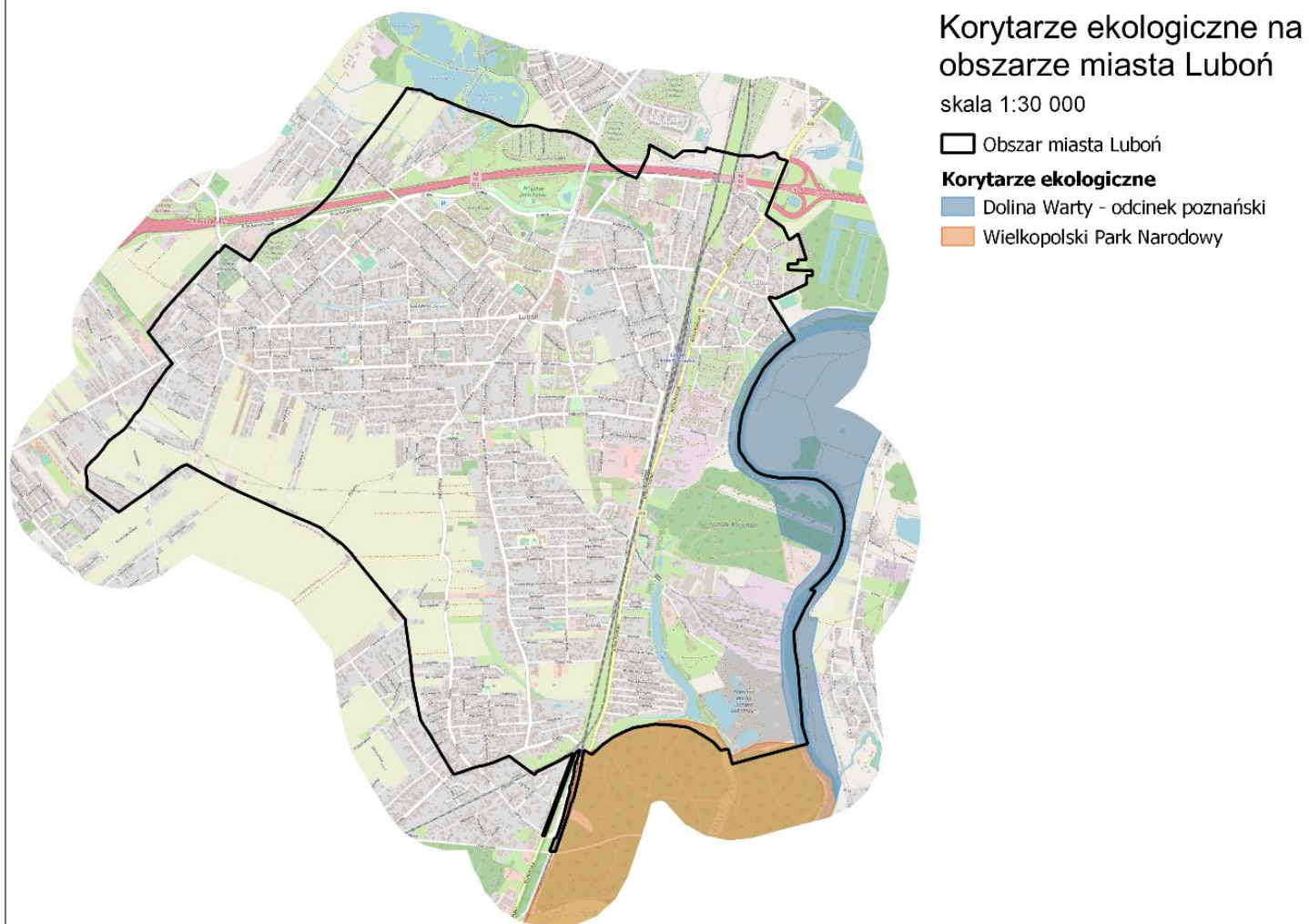
Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.*

Korytarz ekologiczny

Dolina rzeki Warty, główna oś układu przyrodniczego Wielkopolski stanowi korytarz ekologiczny o randze krajowej. Jednocześnie jest jednym z elementów europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 tworzącej obszary węzłowe składające się z biocentrów, korytarzy ekologicznych i bogactw ekosystemów. Miasto Luboń znajduje się w bezpośredniej bliskości obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym (Wielkopolski Park Narodowy -

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

oznaczony symbolem KPnC-25) oraz obszaru o znaczeniu krajowym korytarza ekologicznego: Dolina Warty odcinek poznański (KPnC-22B).



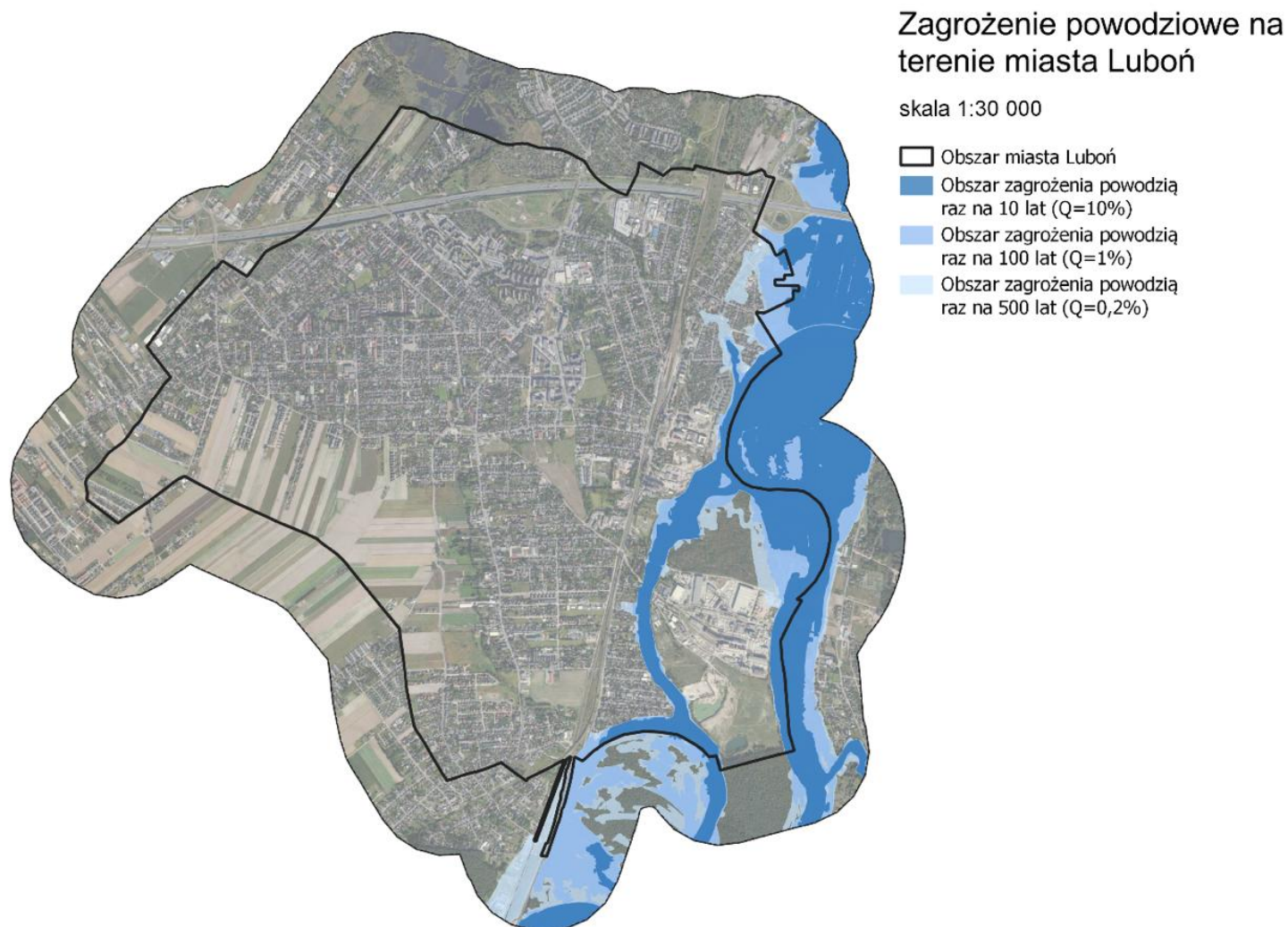
*Ryc. 7. Korytarze ekologiczne na obszarze miasta Luboń
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.*

Obszary objęte formami ochrony przyrody w Planie ogólnym zostały w większości włączone do stref otwartych. Umieszczenie ich w innych strefach wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zagospodarowania terenu. Zapisy planu ogólnego pozostają w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody. Ochrona terenów przyległych do korytarzy ekologicznych może zostać ustalona w zapisach planów miejscowych.

II.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego udostępnionych w Informatycznym Systemie Ochrony Kraju – Hydroportal oraz na podstawie wniosku Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu stwierdzono, że na terenie miasta Luboń występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a Prawa wodnego, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $q = 1\%$ (raz na 100 lat);
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b Prawa wodnego, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $q = 10\%$ (raz na 10 lat);
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $q=0,2\%$ i wynosi (raz na 500 lat).



Ryc. 8. Zagrożenie powodziowe

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.

Na terenie gminy nie zostały zlokalizowane obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa stanowiące działki ewidencyjne, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (Hydroportal, wniosek RZGW).

W Planie ogólnym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w większości strefy otwarte, bądź strefy zieleni i rekreacji. Wyjątek stanowią tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano przeznaczenie pod zabudowę oraz tereny istniejącej zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy nie został wskazany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, które w części nie są objęte obowiązującymi planami miejscowymi z przeznaczeniem pod zabudowę.

II.5.Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Poznaniu ewidencją urządzeń melioracji wodnych na obszarze Lubonia znajdują się urządzenia melioracji wodnych zarządzane przez Spółkę Wodną Luboń, tj. dwa rowy melioracyjne. Są one w zlokalizowane w większej części w strefach otwartych oraz strefach zieleni i rekreacji, wyznaczonych w Planie ogólnym.

II.6.Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz rozpoznanych osuwisk na terenie powiatu poznańskiego, prowadzonym przez Starostę Poznańskiego oraz Systemem Osłony Przeciwsuwiskowej, na terenie miasta Luboń nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi bądź tereny, na których ruchy te występują.

II.7.Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze miasta Luboń znajduje się strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina”. Jest to infiltracyjne ujęcie wody, przepompowujące wodę z rzeki Warty do stawów infiltracyjnych oraz stawów naturalnych. Podzielono ją na tereny ochrony pośredniej: obszar A, obejmujący tereny między ul. Armii Poznań a Strumieniem Junikowskim i obszar B, obejmujący tereny nad brzegiem rzeki Warty. Zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody "Dębina" w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 30 października 2015 r. poz. 6139) na obszarze terenu A i B ochrony pośredniej ustanowiono ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Zgodnie z powyższym Rozporządzeniem na obszarze terenu A ochrony pośredniej zabronione jest:

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- 1) lokalizowanie ujęć wody, z wyjątkiem:
 - a) ujęć służących zwykłemu korzystaniu z wód;
 - b) ujęć służących do podlewania rodzinnych ogródków działkowych;
 - c) ujęć służących przebudowie i rozbudowie ujęcia wody "Dębina";
- 2) wprowadzanie ścieków do ziemi lub wód, za wyjątkiem wprowadzanych do rzeki Warty:
 - a) wód opadowych i roztopowych;
 - b) ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody lub oczyszczalni ścieków komunalnych;
 - spełniających warunki, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) lokalizowanie dróg publicznych, linii kolejowych, parkingów o powierzchni większej niż 300 m², zabudowy przemysłowej i magazynowej, myjni, warsztatów i komisów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, baz transportowych, bez stosowania:
 - a) szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu;
 - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi;
- 4) lokalizowanie obiektów generujących ścieki bytowe, komunalne lub przemysłowe, nie posiadających przyłączy do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebowisk dla zwierząt;
- 6) lokalizowanie składowisk i miejsc magazynowania odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 7) magazynowanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych;
- 8) wykorzystywanie popiołów i żużli do utwardzania nawierzchni gruntowych;
- 9) lokalizowanie stacji paliw płynnych, baz i magazynów produktów ropopochodnych lub innych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego w rozumieniu przepisów odrębnych, a także rurociągów do ich transportu;
- 10) lokalizowanie obiektów chowu lub hodowli zwierząt oraz pojenie i wypasanie zwierząt;
- 11) lokalizowanie stawów chowu lub hodowli ryb;
- 12) rolnicze wykorzystywanie ścieków;
- 13) składowanie lub magazynowanie obornika, kiszonki, gnojówki lub gnojowicy bez stosowania urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się odcieków do wód lub do ziemi;
- 14) magazynowanie lub składowanie środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach;
- 15) stosowanie środków ochrony roślin, które są klasyfikowane według zezwolenia na ich wprowadzenie do obrotu, jako niebezpieczne dla środowiska;

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- 16) wydobywanie z koryta rzeki Warty kamienia, żwiru lub piasku, z wyjątkiem prac związanych z:
- a) potrzebami ujęcia wody "Dębina";
 - b) regulacją i utrzymaniem koryta rzeki Warty;
- 17) wykonywanie otworów wiertniczych lub instalacji podziemnych w celu:
- a) pozyskiwania ciepła geotermalnego Ziemi;
 - b) chłodniczym;
 - c) poszukiwania i wydobywania surowców energetycznych;
- 18) uprawianie motorowych sportów wodnych;
- 19) używanie samolotów do przeprowadzania zabiegów rolniczych lub leśnych;
- 20) realizowanie przedsięwzięć mogących niekorzystnie oddziaływać na jakość wody ujęcia "Dębina", stwierdzone na etapie przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć służących przebudowie i rozbudowie ujęcia wody "Dębina".

Natomiast na obszarze terenu B ochrony pośredniej ujęcia wody zabronione jest:

- 1) wydobywanie z rzeki Warty kamienia, żwiru lub piasku, z wyjątkiem prac związanych z:
- a) potrzebami ujęcia wody "Dębina";
 - b) regulacją i utrzymaniem koryta rzeki Warty;
- 2) uprawianie motorowych sportów wodnych.

Zapisy planu ogólnego nie naruszają zakazów zawartych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody "Dębina" w Poznaniu.

II.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Wojewodę Wielkopolskiego (<https://www.poznan.uw.gov.pl/ochrona-wod>) na obszarze miasta Lubonia nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. Urz. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), dlatego nie uwzględnia się ich w planie ogólnym.

II.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z Rejestrem Obszarów Górniczych prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, w granicach miasta Luboń nie występują tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290), dlatego nie uwzględnia się ich w planie ogólnym.

II.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na podstawie danych udostępnionych w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Polski (MIDAS) ustalono, że w granicach administracyjnych miasta zlokalizowane są obszary:

- złóż kruszywa naturalnego skreślonych z bilansu zasobów (Luboń - KN 6604, Luboń I – KN 10627, Luboń II – KN 8108, Luboń III – KN 9459, Luboń IV – KN 9459),
- złóż kruszywa naturalnego, gdzie eksploatacja została zaniechana (Luboń V – KN 9987),
- złóż węgla brunatnego rozpoznanych wstępnie (Mosina – WB 768).

Złoże Luboń V - zlokalizowane jest w południowo wschodniej części miasta, natomiast fragment większego złoża węgla brunatnego „Mosina” w południowo-zachodniej.

Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych możliwa jest tymczasowa eksploatacja złoża Luboń V. Obecnie nie jest planowane rozpoczęcie eksploatacji złoża Mosina.

Na terenie miasta nie znajdują się kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290), dlatego nie uwzględnia się ich w planie ogólnym.

II.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z Rejestrem Obszarów Górniczych prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny na terenie gminy nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz.U. 2024 poz. 1420 ze zm.), dlatego nie uwzględnia się ich w planie ogólnym.

II.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Stosownie do ustaleń Rejestru Zabytków prowadzonego przez Narodowy Instytut Dziedzictwa na terenie Lubonia znajdują się 36 zabytków nieruchomości, 2 stanowiska archeologiczne i 1 zabytek ruchomy - wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego. Zgodnie z uchwałą nr LXVI/508/2024 Rady Miasta Luboń z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego programu opieki nad zabytkami Miasta Luboń na lata 2024-2027” na terenie gminy zlokalizowanych jest 239 zabytków nieruchomości oraz 59 stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Na terenie Lubonia znajdują się następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego:

- 1) historyczny układ urbanistyczny, XIII–1. poł. XX w., nr rejestru zabytków 794/Wlkp/A – 24.05.2010 r.;
- 2) Zespół Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego, pl. Bojanowskiego 8, nr rejestru zabytków 2629/A – 24.09.1997 r.:
 - a) kościół ewangelicko-augsburski, ob. parafialny rzymskokatolicki pw. św. Barbary, 1908–1912, murowany;
 - b) pastorówka, ob. plebania, 1908–1912, murowana;
- 3) Teren Obozu Hitlerowskiego Karno-Śledczego wraz z Budynkiem Obozu – Miejsce Pamięci Narodowej, ul. Niezlomnych 2, 1943–1945, nr rejestru zabytków 35/Wlkp/A – 18.07.2000 r. i 14.12.2009 r.;
- 4) Szkoła Powszechna, ob. Szkoła Podstawowa im. Św. Filipa Neri, ul. Armii Poznań 27, 1905, murowana, nr rejestru zabytków 2248/A – 10.09.1992 r.;
- 5) Zespół Fabryki Nawozów Chemicznych M. Milcha:
budynki fabryczne:
 - a) budynek produkcji soli fosforowych, ul. Maya, 1909–1914, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - b) budynek produkcji superfosfatu na aparatach Milcha, ul. Maya, 1909–1910 i 30. lata XX w., murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - c) budynek produkcji superfosfatu pylistego, ul. Maya, 1909–1914, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - d) budynek przetworów kostnych, ul. Maya, 1921–1923, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - e) klejarnia i warsztat wydziału superfosfatu granulowanego, ul. Maya, 1909–1914, murowane, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r., magazyn pirytu, ul. Maya, 1909–1914, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - f) magazyn superfosfatu pylistego, tzw. Hala Poelziga, ul. Maya, 1909–1914, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - g) kotłownia z kominem, ul. Maya, 1909–1911, murowane, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
część administracyjno-socjalna i kolonia mieszkalna:
 - a) budynek administracyjny, ul. Maya, 1909–1914, murowany, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,
 - b) budynek stołówki i biur transportu, ul. Maya, 1909–1914, murowane, nr rejestru zabytków 1038/A – 27.02.1984 r.,

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- c) dom pracowników, ob. budynek mieszkalny, ul. Armii Poznań 51, 1912, murowany, nr rejestru zabytków 1041/Wlkp/A – 28.12.1983 r.,
 - d) dom pracowników, ob. budynek mieszkalny, ul. Kolonia PZNF 1, 1912, murowany, nr rejestru zabytków 1042/Wlkp/A – 28.12.1983 r.,
 - e) dom pracowników, ob. budynek mieszkalny, ul. Kolonia PZNF 2, 1912, murowany, nr rejestru zabytków 1043/Wlkp/A – 28.12.1983 r.,
 - f) dom pracowników, ob. budynek mieszkalny, ul. Kolonia PZNF 3, 1912, murowany, nr rejestru zabytków 1044/Wlkp/A – 29.12.1983 r.,
 - g) dom pracowników, ob. budynek mieszkalny, ul. Kolonia PZNF 4, 1912, murowany, nr rejestru zabytków 1045/Wlkp/A – 29.12.1983 r.,
 - h) ogrodzenie kolonii mieszkalnej, ul. Armii Poznań 51 oraz Kolonia PZNF 1, 2 3 i 4, 1912, murowane, nr rejestru zabytków 1037/Wlkp/A – 7.12.2017 r.,
- 6) Zespół Zakładów Przemysłu Ziemniaczanego – Fabryki Przetworów Ziemniaczanych C. A. Koehlmanna I Fabryki Drożdży G. Sinnera, później Wielkopolskiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Ziemniaczanego, nr rejestru zabytków 1917/A – 28.12.1983 r.:

budynki fabryczne północnej części zakładu:

- a) bednarnia i stolarnia, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowane,
- b) elektrownia i kotłownia, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowane,
- c) magazyn wyrobów gotowych, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowany,
- d) suszarnia mączki z wieżą próżniową i warsztat, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, pocz. XX w., murowane,
- e) suszarnia wycierek, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowana,
- f) syropiarnia, ul. Armii Poznań 49, ob. budynek nieużytkowany, 1921–1925, murowana,
- g) warsztat mechaniczny, ob. budynek nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowany,
- h) wieża próżniowa suszarni krochmalu, ob. obiekt nieużytkowany, ul. Armii Poznań 49, 1904–1908, murowana,

budynki fabryczne południowej części zakładu:

- a) drożdżownia, ul. Armii Poznań 49 c, pocz. XX w., murowana,
- b) krochmalnia pszenna, ul. Armii Poznań 49 c, 1924, murowana,
- c) słodownia, ul. Armii Poznań 49 c, pocz. XX w., murowana,
- d) warsztat elektryczno-mechaniczny, ul. Armii Poznań 49 c, pocz. XX w., murowany,

e) komin kotłowni rezerwowej, ul. Armii Poznań 49 c, 1904–1908, murowany,

część administracyjna i kolonia mieszkalna:

a) dom dyrektora, ob. przychodnia lekarska i mieszkania, ul. Armii Poznań 49 a, pocz. XX w., murowany.

Objęcie określoną strefą planistyczną obiektu lub zespołu zabytkowego w planie ogólnym zostało dostosowane do ich walorów, w sposób wkomponowujący się w ich układ funkcjonalno-przestrzenny. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w mieście, a szczegółowe nakazy i ograniczenia zawarte są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t. j. Dz.U. 2015 poz. 2120) na terenie miasta Luboń nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, dlatego nie uwzględnia się ich w Planie ogólnym.

II.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

II.14.1. Tereny zamknięte

W granicach administracyjnych miasta Luboń znajdują się tereny zamknięte ustanowione przez Ministra właściwego do spraw transportu, do których należą tereny kolei.

Na terenie miasta nie zlokalizowano terenów zamkniętych ustanowionych na mocy przepisów odrębnych wydanych przez resort obrony narodowej.



Ryc. 9. Tereny zamknięte
 Źródło: Opracowanie własne.

II.14.2. Strefy ochronne terenów zamkniętych

W granicach miasta Luboń znajduje się strefa ochronna terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy Poznań-Babki. Jest to obszar wymagający ograniczeń w zakresie wznoszenia budynków niskich, średniowysokich, wysokich i wysokościowych oraz linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych itp., których wysokość lub oddziaływanie może negatywnie wpływać na możliwości

użytkowe obiektu. W granicach tego obszaru wydanie zgody na wznoszenie ww. obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z organami wojskowymi, zgodnie z Decyzją nr 386/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 września 2015 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2015 r. z późn. zm.).

Zapisy planu ogólnego uwzględniają strefę ochronną terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy Poznań-Babki.

II.15. Obszary ograniczonego użytkowania

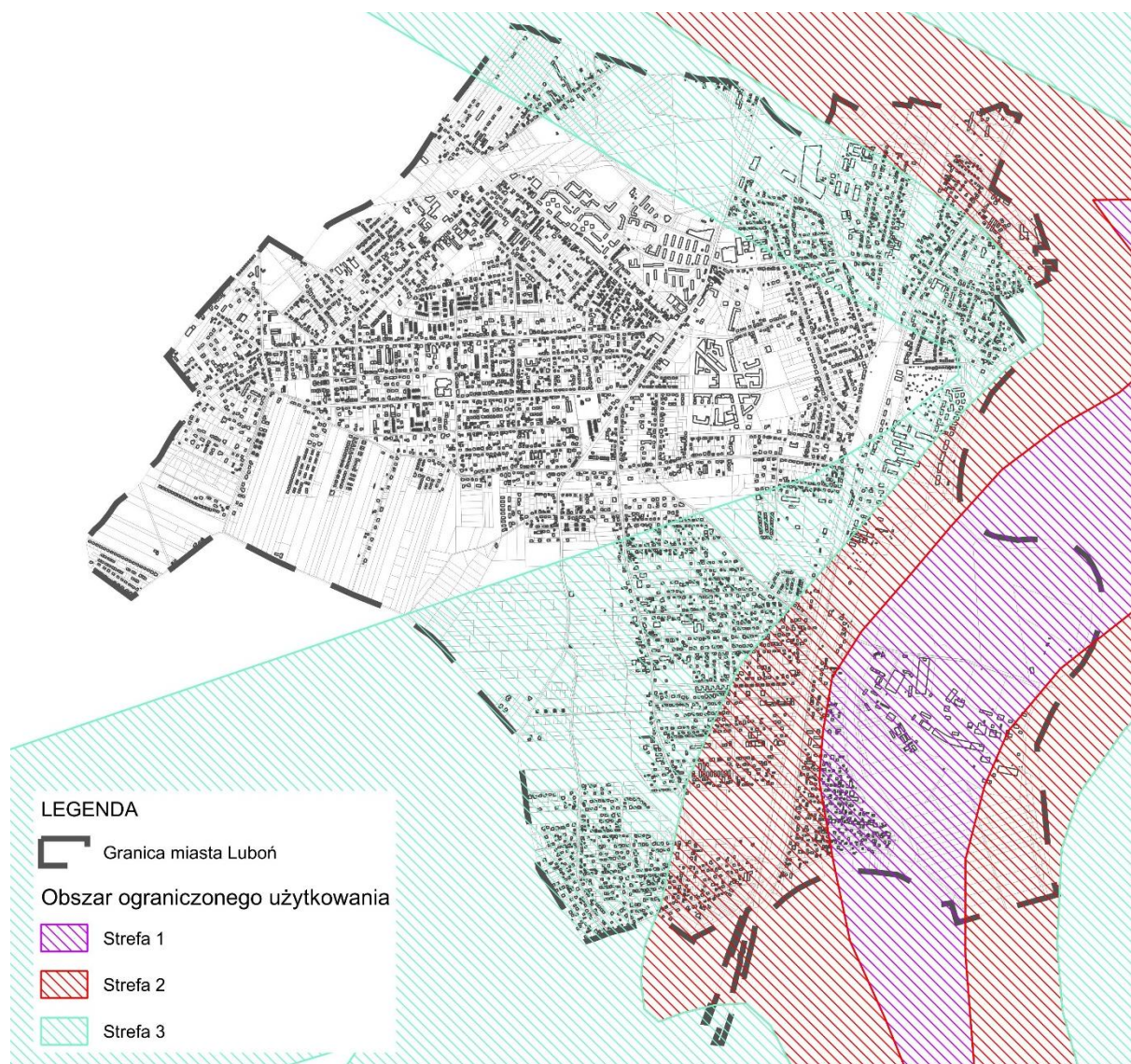
Na terenie miasta Luboń został wyznaczony obszar ograniczonego użytkowania utworzony na podstawie rozporządzenia Nr 40/7 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającego rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r., Nr 200, poz. 3873) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 1 poz. 1.). Obszar ten podzielony został na 3 strefy, w zależności od natężenia hałasu. Luboń znajduje się w strefie I, II i III.

Dla obszarów położonych w strefie I obowiązuje zakaz przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska. Dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów, z wyłączeniem ww. i niepowodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska.

W planie ogólnym w granicach strefy I zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne: strefa otwarta (SO), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), biorąc pod uwagę:

- ustalenia obowiązujących planów miejscowych;
- istniejącą zabudowę.

Dla obszarów położonych w strefie II obowiązuje zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.



Ryc. 10. Obszar ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Poznań Krzesiny
Źródło: Opracowanie własne.

Dla obszarów położonych w strefie III dopuszcza się lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Zapisy planu ogólnego nie naruszają ww. przepisów.

II.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z danymi z portalu geoserwis, prowadzonym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowisk (<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>) na terenie Lubonia wskazane są dwa obiekty, na których zakończono remediacje. Obecnie na obszarze miasta nie wyznaczono terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.), ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 ze zm.), dlatego nie uwzględnia się ich w Planie ogólnym.

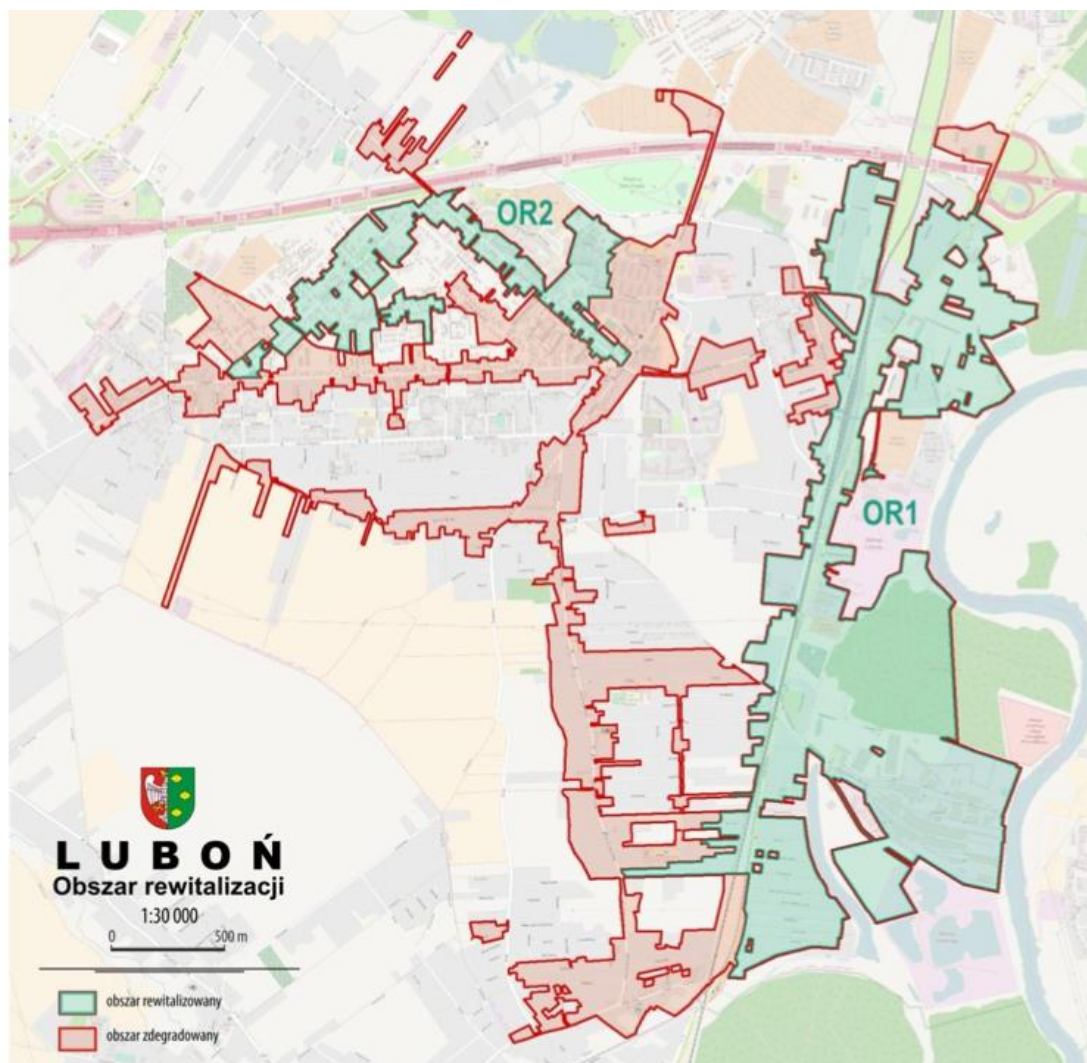
II.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji został przyjęty przez Radę Miasta Luboń uchwałą nr XXXIX/290/2017 z dnia 23 listopada 2017 w sprawie: uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2017-2027 dla miasta Luboń. Uchwałą nr XXXII/232/2017 Rada Miasta Luboń wyznaczyła obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, z podziałem na podobszary.

Podobszar rewitalizacji OR1 obejmuje m.in. fragment historycznej miejscowości Luboń (w części północnej), fragment historycznej miejscowości Lasek (w części południowej) oraz fragment terenów zielonych wzdłuż Warty. Tym samym działania rewitalizacyjne w podobszarze mają stanowić ważny element wyznaczający ramy dla efektywnego spajania różnych, odmiennych historycznie jednostek.

Podobszar rewitalizacji OR2 stanowi część historycznego Żabikowa. Jego zachodnia część obejmuje zabytkowy rynek z kluczowymi instytucjami administracyjnymi oraz obiektami zabytkowymi, natomiast wschodnia strefę mieszkaniową, w której należy podjąć działania przeciwdziałające degradacji oraz na rzecz zapewnienia spójności tych dwóch różnych typów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych.

Ustalenia gminnego programu rewitalizacji nie zostały uwzględnione w Planie ogólnym.



Ryc. 11. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji na lata 2017-2027 dla Miasta Luboń.

II.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), Programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. z 2024 r., poz. 6693 – ogłoszony 25.07.2024) oraz Programem ochrony środowiska dla Powiatu Poznańskiego na lata 2021-2025 (uchwała nr XXIII/VI/2020 Rady Powiatu w Poznaniu z dnia 28 października 2020 r.), dlatego nie uwzględnia się ich w Planie ogólnym.

II.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne zlokalizowane są jedynie w południowo-zachodniej części miasta i w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod inne funkcje, w szczególności zabudowę mieszkaniową. Część z nich w dalszym ciągu

użytkowana jest rolniczo. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82) ochrona gruntów rolnych klas I-III nie dotyczy terenów miast. Dlatego też w Planie ogólnym nie uwzględnia się ochrony gruntów rolnych.

Główne kompleksy leśne w gminie zlokalizowane są w części południowo wschodniej, nad brzegiem rzeki Warty. W centralnej części miasta znajdują się niewielkie użytki leśne, które z uwagi na istniejące zagospodarowanie zostały włączone do stref, w których możliwa jest lokalizacja lasów i terenów zielonych. Pozostałe większe kompleksy leśne zostały włączone do strefy otwartej.

II.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie wykazami udostępnionymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska na terenie gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), dlatego nie uwzględnia się ich w Planie ogólnym.

II.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1125) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic (Dz. U. z 2021 r. poz. 871) na terenie gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego oraz pasa technicznego, dlatego nie uwzględnia się ich w Planie ogólnym.

II.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

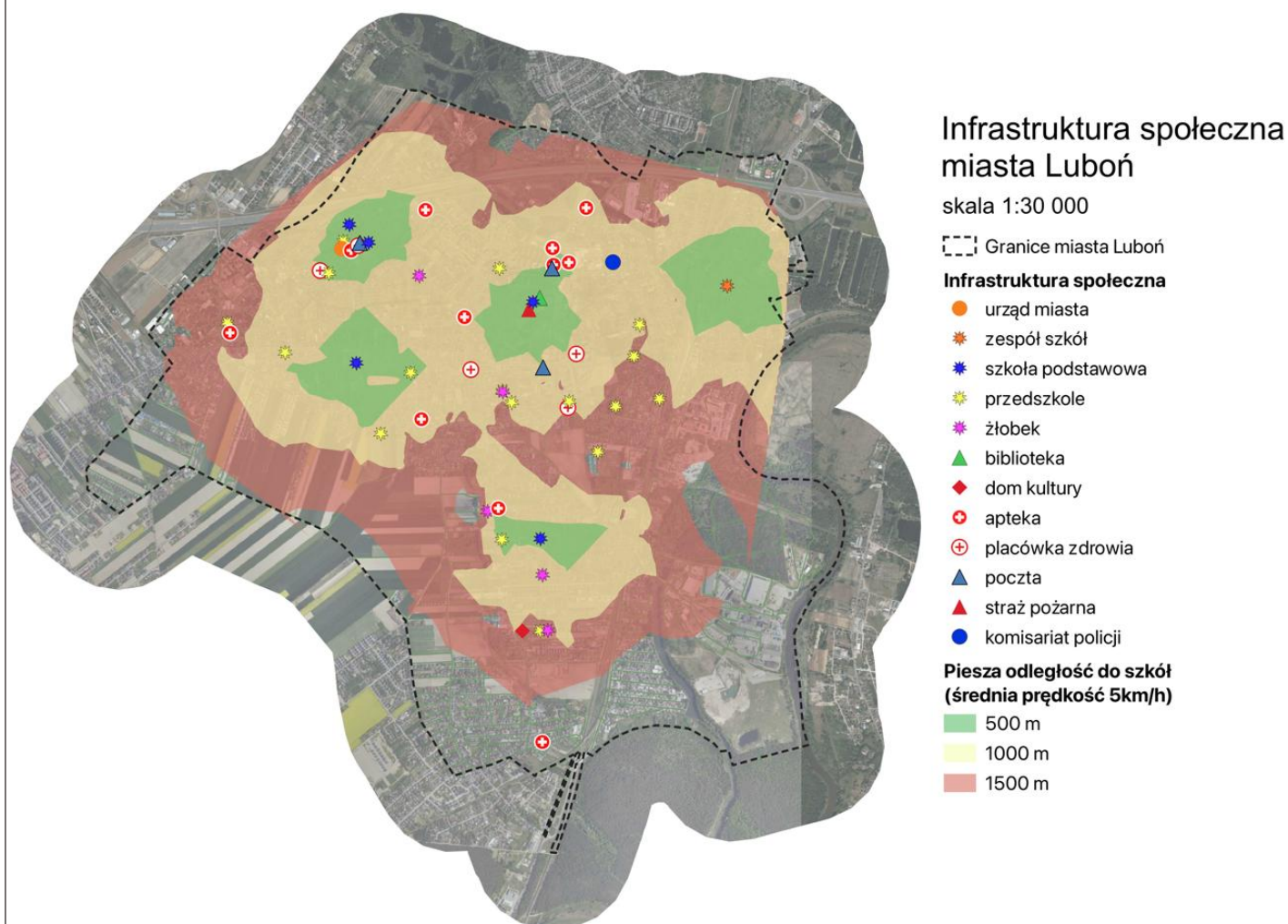
II.22.1. Infrastruktura społeczna

Na terenie miasta zlokalizowanych jest 5 szkół podstawowych oraz 1 zespół szkół:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. bł. Edmunda Bojanowskiego,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Augusta hr. Cieszkowskiego,
- Zespół Szkół w Luboniu: Szkoła Podstawowa nr 3 z Oddziałami Dwujęzycznymi w Luboniu – Dwujęzyczne Liceum Ogólnokształcące w Luboniu,
- Szkoła Podstawowa nr 4,

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- Szkoła Podstawowa nr 5,
- Katolicka Szkoła Podstawowa nr 6,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Św. Filipa Neri.



Ryc. 12. Infrastruktura społeczna miasta Luboń

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Luboń.

Uzupełnieniem w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego dla mieszkańców są placówki zlokalizowane w okolicznych gminach, w szczególności w Poznaniu.

W Luboniu zlokalizowanych jest także 9 przedszkoli publicznych (w tym 2 prowadzone przez Miasto) i 9 przedszkoli niepublicznych, w tym 1 specjalne.

Za bezpieczeństwo na terenie miasta odpowiada Komisariat Policji w Luboniu, Komenda Straży Miejskiej Miasta Luboń oraz Ochotnicza Straż Pożarna w Luboniu.

Usługi z zakresu kultury świadczone są przez placówki będące w gestii samorządu miejskiego, do których należą Biblioteka Miejska wraz z filiami i Ośrodek Kultury w Luboniu

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

oraz Muzeum Martyrologiczne w Żabikowie-Luboniu, które podlega Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego.

W ramach usług z zakresu pomocy społecznej, finansowanej ze środków publicznych, na terenie Miasta działa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, dla którego wyznaczono strefę usługową.

II.22.2. Infrastruktura transportowa

Komunikacja kolejowa

W granicach Miasta Luboń przebiegają linie kolejowe:

- nr 271 (E-59) Wrocław Główny – Poznań Główny, odcinek Luboń k. Poznania – Poznań Główny, z średniodobowym natężeniem ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynoszącym 112 pociągów. Ruch pociągów towarowych prowadzony jest sporadycznie (dane z 2023 r.);
- nr 357 Powodowo – Luboń k. Poznania, odcinek Wolsztyn – Luboń k. Poznania, z średniodobowym natężeniem ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynoszącym 30 pociągów. Ruch pociągów towarowych prowadzony jest sporadycznie (dane z 2023 r.);
- nr 802 Poznań Starołęka PSK – Luboń k. Poznania, odcinek Poznań Starołęka PSK – Luboń k. Poznania. z średniodobowym natężeniem ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynoszącym 37 pociągów towarowych. Ruch pociągów pasażerskich prowadzony jest sporadycznie (dane z 2023 r.);

Na terenie miasta Luboń funkcjonują dworzec kolejowy: stacja „Luboń”.

Sposób zabudowy i zagospodarowanie terenów oraz charakterystyka stref planistycznych wyznaczanych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości:

- nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
- nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru.

Powyższe odległości zostały uwzględnione w obowiązujących planach miejscowych, tj. przez wyznaczone linie zabudowy, umożliwiające lokalizację obiektów budowlanych. Wobec powyższego nie zachodzi konieczność wyznaczania osobnych stref planistycznych dla terenów będących w zasięgu oddziaływania linii kolejowej.

Komunikacja drogowa

Na układ komunikacyjny miasta Luboń składają się:

- autostrada A2, która zlokalizowana jest w północnej części Lubonia (węzły autostradowe położone są na terenie gminy Komorniki oraz miasta Poznania, w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta Luboń),
- droga wojewódzka E430, której fragment na terenie miasta Luboń nosi nazwę ul. Armii Poznań, łączy Mosinę z Poznaniem, przecinając miasto na osi północ-południe (stanowi główną, południkową oś tranzytową miasta Luboń),
- drogi gminne i wewnętrzne.

Zgodnie z ustaleniami planów miejscowych planowana jest budowa tzw. drogi południowej, która w części została wyznaczona w obowiązujących planach miejscowych, dlatego też wyznaczono dla niej strefę komunikacyjną.

Projekt inwestycji ponadlokalnej drogi powiatowej na obszarze od drogi wojewódzkiej do rzeki Warty został wyznaczony w strefie infrastrukturalna, biorąc pod uwagę uzgodnienie Zarządu Powiatu Poznańskiego.

II.22.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie miasta znajdują się:

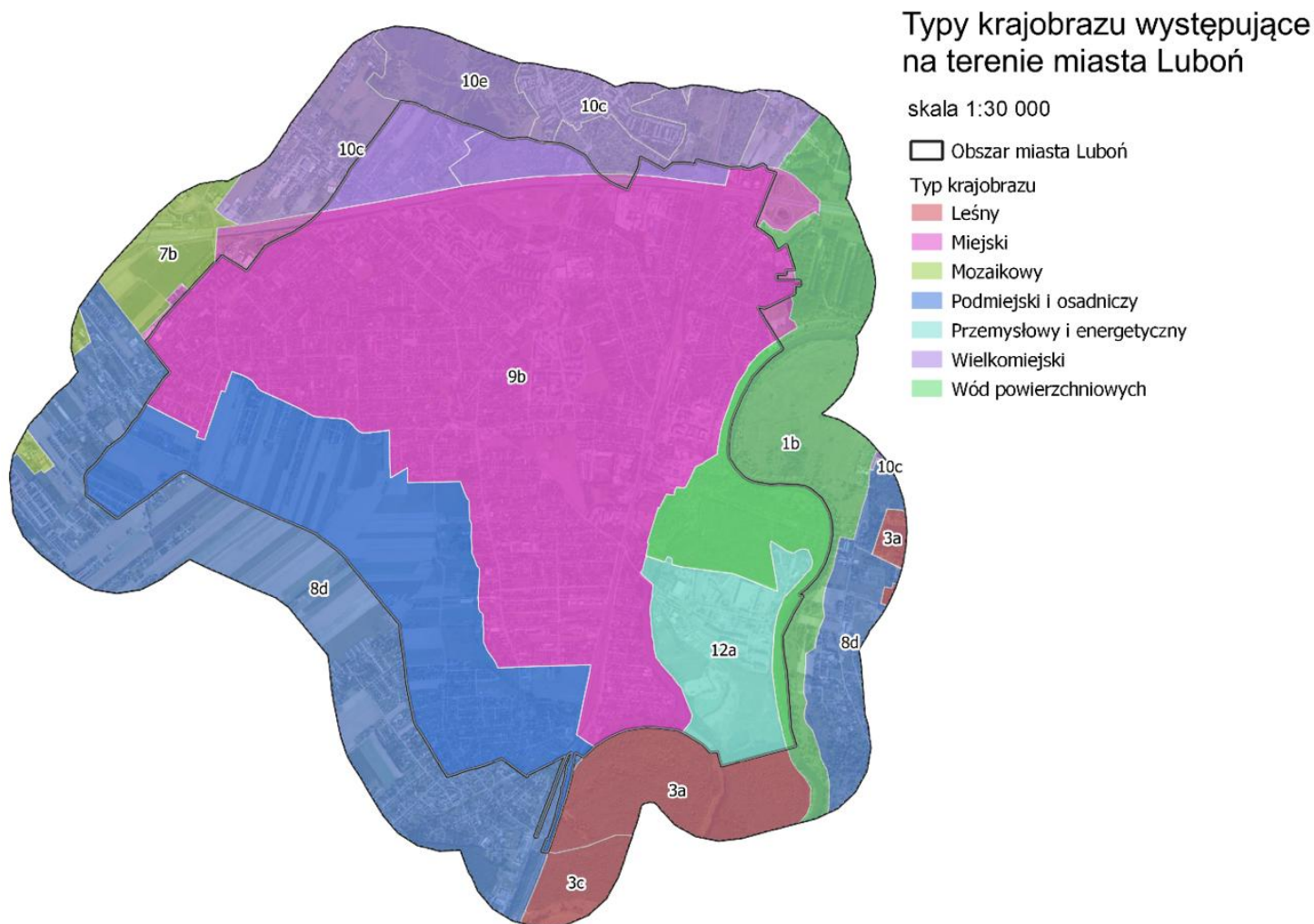
- 1) linie napowietrzne 110 kV, z pasem technologicznym o szerokości 22m (po 11 m w obu kierunkach od osi linii), relacji:
 - a. GPZ Górczyn - GPZ Poznań Południe (GCZ-PPD),
 - b. SE Plewiska - GPZ Luboń (PLE-LUB),
 - c. GPZ Luboń - GPZ Poznań Południe (LUB-PPD),
- 2) stacja elektroenergetyczna 110 kV - GPZ Luboń (LUB);
- 3) linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN), z pasem technologicznym o szerokości 14 m (po 7 m w obu kierunkach od osi linii) dla linii napowietrznych i 0,5 m (po 0,25 m w obu kierunkach od osi linii) dla linii kablowych;
- 4) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV), z pasem technologicznym o szerokości 7 m (po 3,5 m w obu kierunkach od osi linii) dla linii napowietrznych i 0,5 m (po 0,25 m w obu kierunkach od osi linii) dla linii kablowych;
- 5) stacje elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

Przebieg napowietrznych elektroenergetycznych linii wysokiego i średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi uwzględniany jest miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II.23.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Na terenie miasta Lubonia wyznaczono 5 typów krajobrazu. Największą powierzchnię zajmuje krajobraz miejski o charakterze współczesnym (825,9 ha). Zajmuje obszar zabudowany gminy, rozciągając się od północy, przez centrum po wschodnie i zachodnie krańce gminy. Północna część miasta, granicząca z Poznaniem, zaliczana jest do krajobrazu wielkomiejskiego o podtypie zabudowy mieszkaniowej. Krajobraz podmiejski i osadniczy zajmuje zachodnią część miasta – są to głównie tereny uprawne, natomiast część wschodnia to kompleksy przemysłowe (w tym teren byłej żwirowni) oraz wód płynących (okolice rzeki Warty).



Ryc. 13 Typy krajobrazu występujące na terenie miasta Luboń

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Teren objęty opracowaniem projektu planu znajduje się częściowo:

- 1) w obszarze krajobrazu priorytetowego „Poznań - rejon Potoku Junikowskiego” (ID_2258),
- 2) w obszarze krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek-Oborniki” (ID_2370).

Tabela 15. Metryczka krajobrazu „Poznań – Rejon Potoku Junikowskiego”

Id	2258
Kod	30-315.51-101
Nazwa	POZNAŃ – REJON POTOKU JUNIKOWSKIEGO
Grupa	C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność
Typ	10 – wielkomiejskie
Podtyp	10e – tereny sportowo-rekreacyjne
Lokalizacja	Gminy: Poznań, Luboń, Tarnowo Podgórne
Powierzchnia	1131 ha

Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego.

Tabela 16. Metryczka krajobrazu „Dolina Warty: Rogalinek-Oborniki”

Id	2370
Kod	30-315.52-029
Nazwa	DOLINA WARTY: ROGALINEK-OBORNIKI
Grupa	A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka
Typ	1 – wód powierzchniowych
Podtyp	1b – systemy wód płynących
Lokalizacja	Gminy: Mosina, Puszczykowo, Komorniki, Luboń, Poznań, Czerwonak, Suchy Las, Murowana Goślina, Oborniki
Powierzchnia	1740 ha

Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego.

Dla obszarów krajobrazów priorytetowych „Poznań – Rejon Potoku Junikowskiego”, „Dolina Warty Rogalinek-Oborniki” w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego zostały ustalone rekomendacje i wnioski, dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Zostały one przedstawione w poniższych tabelach.

Ustalenia planu ogólnego nie naruszają rekomendacji i wniosków wskazanych w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Tabela 17. Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego „Poznań – Rejon Potoku Junikowskiego”

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym	Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie:			
	Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej	Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej	Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych
<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej i rekreacyjno-wypoczynkowej jako dominujących; – zachowanie terenów ogrodów działkowych z możliwością ich przekształcenia m.in. na tereny zieleni ogólnodostępnej (np. parki, skwery) i tereny sportowe i rekreacyjno-wypoczynkowe; – uzupełnianie zabudowy w ramach istniejących obszarów zainwestowanych; – ograniczanie realizacji nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej darzenie do jej sukcesywnego skablowania; – na obszarach zainwestowanych, budowa nowych obiektów oraz rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów w nawiązaniu do parametrów przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy, – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników, przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych części krajobrazu; – rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych terenów z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Możliwa jest realizacja budynków wyższych niż wysokość bazowa związanych z funkcją usługową, w szczególności sportową i usług publicznych, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu, – rekomenduje się lokalizowanie nowych usług, na obszarach zainwestowanych z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków do charakteru miejsca, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, – wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży. 	<ul style="list-style-type: none"> – Możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełniania obszarów zainwestowanych, m.in. związanych z funkcją sportową i rekreacyjno-wypoczynkową; – Zachowanie obszarów leśnych, zieleni urządzonej, zabytkowych fortyfikacji oraz wód powierzchniowych; – Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu; – Kontynuacja gospodarki leśnej; – Kontynuacja gospodarki wodnej. 	<ul style="list-style-type: none"> – Rekultywacja wód powierzchniowych poprawiających ich jakość, poprzez m.in.: – a) cykliczne oczyszczalnie zbiorników wodnych wymagających tego typu działań, – b) konserwację budowli wodnych i nabrzeży zbiorników wodnych. – Wprowadzanie nowych nasadzeń drzew, krzewów, traw, kwiatów oraz kompleksowe uzupełnianie i wzbogacanie ilościowo-jakościowe roślinności zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska, w celu utrzymania obszaru jako elementu składowego klinowo-pięścieniowego systemu zieleni miasta Poznania. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zachowanie ustanowionych form ochrony przyrody tj. obszaru Natura 2000. – Podejmowania działań dotyczących utrzymania we właściwym stanie oraz odnowy zabytkowych obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków, m.in.: poprzez prowadzenie inwestycji modernizacyjnych i wprowadzanie nowych funkcji. 	<ul style="list-style-type: none"> – Uwzględnianie w dokumentach planistycznych klinowo-pięścieniowego systemu zieleni miasta Poznania pełniącego funkcje ekologiczne, klimatyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe; – Dążenie do objęcia obszarową formą ochrony przyrody cennych terenów położonych w dolinie Strumienia Junikowskiego.

Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Tabela 18. Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek-Obornik

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym	Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie			
	Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej	Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej	Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych
<ul style="list-style-type: none"> – kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, terenów użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, w tym gruntów rolnych i leśnych jako dominujących – możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową, – zmiana lub poprawa zagospodarowania obszarów wpływających negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu - kopalnia piasku Sahara Lubońska; – ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania; – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników, przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych części krajobrazu; – zachowanie w obrębie plaży miejskiej oraz przy obiektach sportowo-rekreacyjnych zabudowy związanej z prowadzoną działalnością handlową i gastronomiczną, itp. z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; – wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży; 	<ul style="list-style-type: none"> – Dla obszarów wpływających negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, w celu poprawy jakości przestrzeni i postrzegania krajobrazu rekomenduje się podjęcie działań przekształceniowych, w tym m.in. zastosowania niezbędnych działań neutralizujących negatywny odbiór wizualny, w tym zabiegów przesłaniających niekorzystne widoki za pomocą realizacji zieleni izolacyjnej; – Pozostawienie wolnych od zabudowy stref ekotonowych wzdłuż cieków wodnych; – Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, m.in. takich jak: budowa i odbudowa systemu urządzeń wodnych odwadniająco-nawadniających, realizowanie oczek wodnych i stawów, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, trwałych użytków zielonych, renaturyzacja małych rzek oraz odtwarzanie i funkcjonowanie stref ekotonowych; – Kontynuacja zagospodarowania obszarów zieleni urządzonej, w tym parków miejskich; – Kontynuacja gospodarki leśnej; – Kontynuacja gospodarki wodnej; – Kontynuacja gospodarki rolniczej. 	<ul style="list-style-type: none"> – Rekultywacja wód powierzchniowych poprawiających ich jakość; – Zachowanie i ochrona zieleni urządzonej oraz zieleni przydrożnej; – Wykluczanie możliwości niszczenia roślinności wodnej i ziemno-wodnej; – Uzupełnienie zieleni drzewami lub krzewami, spełniającej rolę naturalnej bariery chroniącej przed zanieczyszczeniami, wzdłuż koryta rzeki Warty; – Wykluczanie możliwości odwadniania terenów podmokłych, mokradeł. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zachowanie i ochrona ustanowionych form ochrony przyrody tj. parku narodowego, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, użytków ekologicznych i pomników przyrody. – Podejmowanie działań w celu utworzenia użytków ekologicznych na terenie miasta Luboń, które obejmowałyby zasięgiem obszar krajobrazu priorytetowego, zlokalizowanych na terenie: <ul style="list-style-type: none"> a) lasów łęgowej Nadleśnictwa Bakki w strefie brzegowej Warty, b) w starorzeczu Warty, obejmujących zespół oczek wodnych oraz tereny bagienne. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dla korytarzy ekologicznych zachowanie stref ochronnych, które wyznacza granica krajobrazu priorytetowego, ze wskazaniem ograniczania lokalizowania nowej zabudowy poza obszarami zainwestowanymi, infrastruktury będącej zapleczem socjalno-technicznym dla rekreacji; – Uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych stref zachowania dostępności do zasobów infiltracyjnych rzeki Warty oraz strefy perspektywy zapewnienia zaopatrzenia w wodę z zasobów infiltracyjnych rzeki Warty.

Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego.

II.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

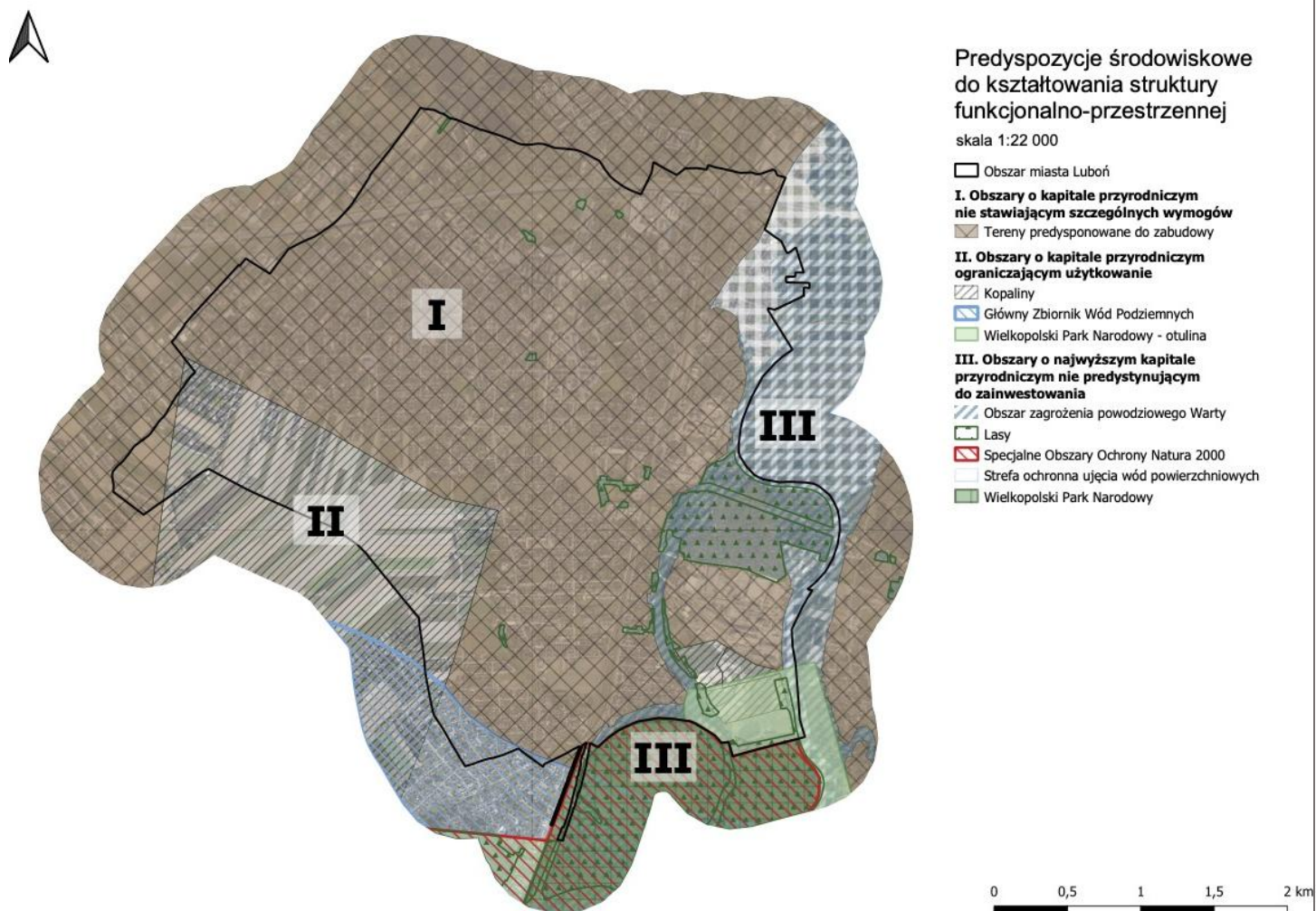
W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.

Na potrzeby Planu ogólnego miasta Luboń sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Zostało ono wykonane zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. 2024 r. zm. 54 ze zm.) oraz wg wytycznych z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Celem opracowania jest rozpoznanie i ocena warunków fizjograficznych w celu określenia przyrodniczych uwarunkowań dla funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania, eliminowania lub ograniczania zagrożeń oraz zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem.



Ryc. 14. Predyspozycje środowiskowe do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.

W oparciu o przeprowadzone analizy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta Luboń oraz uwarunkowań prawnych dotyczących jego ochrony w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzono mapę predyspozycji miasta do pełnienia określonych funkcji. W zależności od jakości poszczególnych komponentów środowiska wyodrębniono w gminie trzy rodzaje obszarów.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Tabela 19. Predyspozycje środowiskowe do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

TYP	PREDYSPOZYCJE
I. Obszary o kapitale przyrodniczym nie stawiającym szczególnych wymogów	<p>To tereny, których wykorzystanie przez człowieka nie jest ograniczone przez funkcje przyrodnicze. Są to tereny najkorzystniejsze dla funkcji mieszkaniowej oraz nieuciążliwej przemysłowej. Brak ograniczeń przyrodniczych nie oznacza przyzwolenia na niestosowanie obowiązującego prawa w zakresie zachowania standardów w ochronie środowiska i przyrody. Ze względu na położenie miasta Luboń w strefie przyspieszonego rozwoju Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego całkowita urbanizacja obszaru jest nieunikniona. Można to zminimalizować jedynie poprzez stosowanie właściwych wskaźników zabudowy terenu, nasycenia ogólnodostępną zielenią miejską oraz terenami sportu i rekreacji.</p>
II. Obszary o kapitale przyrodniczym ograniczającym użytkowanie	<p>To obszary, których użytkowanie może się odbywać pod określonymi rygorami zapisanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należą do nich tereny znajdujące się na terenie otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz strefa pośrednia ujęcia wody.</p> <p>W obszarze nadwarciańskim proponuje się wprowadzenie zieleni wraz z zachowaniem istniejącego kompleksu lasu znajdującego się w południowo-wschodniej części miasta, w sposób pozwalający połączyć istniejący klin zieleni miasta Poznania z istniejącym kompleksem leśnym w Luboniu.</p> <p>W centrum miasta pomiędzy terenami zabudowanymi znajduje się teren, na którym proponuje się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, ale z jednoczesnym stosunkowo dużym udziałem zieleni urządzonej, w postaci zieleńców, nasadzeń przyulicznych czy parku.</p> <p>Tereny zielone nieobjęte ochroną prawną winno się utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu w ramach kształtowania spójnego systemu zieleni miejskiej.</p> <p>Zachodnia wysoczyznowa część miasta dotychczas użytkowana rolniczo stanowi jedyne zaplecze terenowe miasta, które w przyszłości prawdopodobnie zostanie zabudowane, proces ten biorąc pod uwagę rozmiar miasta jest nieunikniony. W związku z tym sygnalizuje się potrzebę zwiększenia w tym obszarze powierzchni obszarów „zielonych” (lasy, zieleń urządzona).</p>
III. Obszary o najwyższym kapitale przyrodniczym nie predestynującym do zainwestowania	<p>Trzecie z nich to obszary o najwyższym kapitale przyrodniczym. Należą do nich lasy ochronne, tereny zalewowe oraz obszar Natura 2000 i Wielkopolski Park Narodowy. Właścicielem lasów na terenie miasta jest Skarb Państwa, a zarządza nimi Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Zasady gospodarowania na tym terenie reguluje plan urządzenia lasu. Dolina rzeki Warty jest obszarem cennym jako obszar stanowiący korytarz ekologiczny rangi krajowej. Sugeruje się również by obszar wzdłuż rzeki Warty został zabezpieczony jako obszar zieleni stanowiącej formę kontynuacji klinu zieleni miasta Poznania (Dębina), równocześnie będąc ostoją dla roślin i zwierząt.</p>

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Luboń.

Ocenę przydatności środowiska pod zabudowę przygotowano na podstawie następujących kryteriów:

- warunki geotechniczne;

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

- spadki terenu;
- występowanie wód powierzchniowych;
- strefy zagrożenia powodziowego;
- głębokość zalegania pierwszego poziomu wody gruntowej;
- lokalizacja w granicach form ochrony przyrody;
- występowanie elementów „zielonej infrastruktury”;
- odległość od terenów zabudowanych;
- maksymalna potencjalna retencja (metoda SCS);
- topoklimat.

Wskazana ocena została opracowana na podstawie danych dostępnych w dniu sporządzenia opracowania ekofizjograficznego. Obecnie na części terenów, gdzie występowały złoża kruszywa naturalnego zakończona została eksploatacja i rekultywacja.

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:

Funkcja mieszkaniowa

Niekorzystne warunki dla zabudowy występują na terenach zagrożonych powodzią (w obszarze doliny rzeki Warty). Tereny te powinny pełnić funkcje przyrodnicze oraz rekreacyjne, a także stanowić korytarz ekologiczny. Tereny predysponowane pod dalszą zabudowę mieszkaniową znajdują się w zachodniej i południowej części miasta. Wraz z rozwijaniem funkcji mieszkaniowych należy pamiętać o równoczesnym rozwoju funkcji komunikacyjnych oraz wypoczynkowo-rekreacyjnych. Standardy zabudowy powinny zapewniać wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wkomponowywanie istniejącej, cennej zieleni w przyszłe zagospodarowanie terenu.

Funkcja przemysłowa

Obszary, na których mogą występować funkcje przemysłowe nie powinny negatywnie wpływać na formy ochrony przyrody (Wielkopolski Park Narodowy oraz obszar Natura 2000), a także miejsca, gdzie występuje zieleń towarzysząca korytarzom ekologicznym oraz obszary, na których zalegają wody gruntowe. Wpływ na lokalizację obszarów przydatnych pod funkcje przemysłowe ma również odległość od zabudowy oraz lokalne warunki klimatyczne.

Funkcja wypoczynkowo-rekreacyjna

Obszary predysponowane pod funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną na terenie miasta Luboń częściowo pokrywają się z terenami niepredysponowanymi dla rozwoju zabudowy, jednocześnie charakteryzującymi się wysokimi walorami przyrodniczymi. Takim obszarem jest np. Las Majoński oraz leśna plaża. Wody płynące zlokalizowane we wschodniej części miasta mogą również stanowić miejsce wypoczynku i rekreacji (nadwarciański szlak rowerowego). Kolejnym miejscem wyłączonym z zabudowy jest Wzgórze Papieskie, na którym znajduje się

parki miejski oraz kompleks rekreacyjno-spacerowy. W celu ochrony terenów rekreacyjnych nad zbiornikiem Kocie Doły należy rozwijać zieleń izolacyjną od terenów produkcyjno-usługowych. Do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych zaliczają się również miejsca w najbliższym sąsiedztwie zabudowy, czyli: parki, skwery, place zabaw czy ogródki działkowe.

Funkcja rolnicza

Z uwagi na silną presję urbanizacji dotychczasowe tereny wykorzystywane rolniczo (głównie kompleksy żytne gleb) zostaną zastąpione zabudową o charakterze miejskim i podmiejskim. Sprzyja temu polityka miasta w zakresie gospodarowania przestrzenią, która nie zakłada pozostawienia terenów rolniczych. Z uwagi na zapisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 r. poz. 82) na obszarze miasta nie występują grunty rolne, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Obecnie grunty rolne, które znajdują się w południowo- zachodniej części miasta stopniowo są przekształcane w tereny zabudowane.

Funkcja leśna wraz z funkcjami przyrodniczymi

Tereny leśne występują głównie w części wschodniej miasta. Tereny zieleni otwartej w południowej części miasta graniczą z obszarem Wielkopolskiego Parku Narodowego.

Obszary, które bezwzględnie powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu to tereny zieleni na położone na terenach zagrożonych powodzią w dolinie Warty. Tereny te powinny zachować niezmienną formę użytkowania - głównie jako lasy i zielone nieużytki oraz spełniać funkcję korytarzy ekologicznych.

Funkcja komunikacyjna

Obszary funkcji komunikacyjnej powinny być rozwijane wraz z rozbudową funkcji mieszkaniowej i przemysłowej. Mieszkańcy powinni mieć możliwość łatwego i dobrze skomunikowanego dotarcia do takich miejsc jak oświata, usługi czy miejsca przesiadkowe (dworzec PKP).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu, uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu. W szczególności wzięto pod uwagę tereny niepredysponowane pod zabudowę, które w planie ogólnym w większości przypadków włączono do strefy otwartej bądź strefy zieleni i rekreacji, chyba że zapisy obowiązujących planów miejscowych stanowią inaczej.

II.25.Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**II.25.1. Sposób obliczenia**

Zgodnie z §1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza się według poniższego wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

II.25.2. Prognozowana liczba mieszkańców miasta Luboń

Zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań, należy wykorzystać najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, pochodzące z tego samego roku dla obu ww. wskaźników. Wykorzystane zostały dane publikowane przez GUS aktualne na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia.

Na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze miasta Luboń wykorzystano „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny oraz najnowsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań pochodzące z 2024 r., opracowane również przez Główny Urząd Statystyczny.

Na podstawie §3 ust. 5 ww. rozporządzenia w celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, należy skorzystać z prognozy demograficznej obejmującej okres 20 lat od roku, który uwzględnia najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.

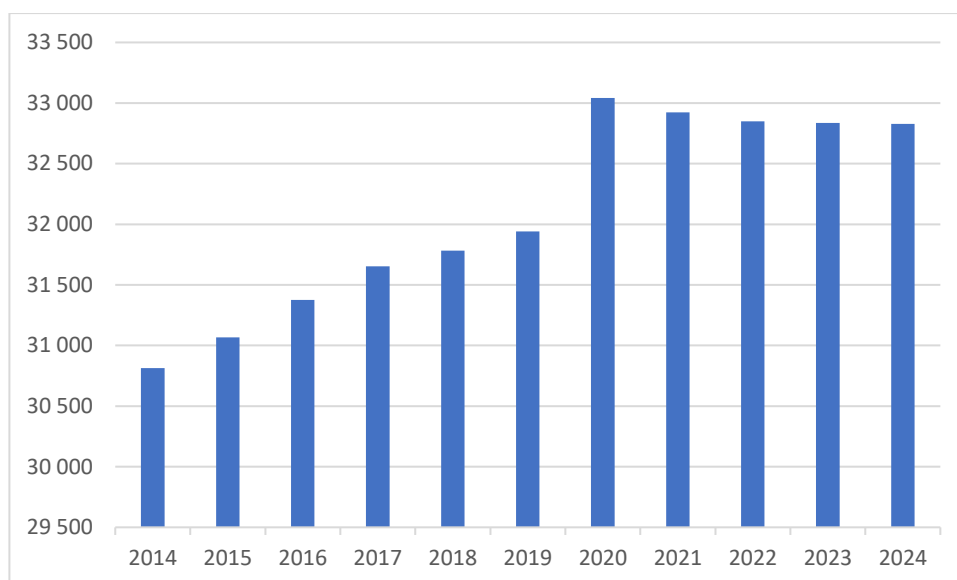
W przypadku braku najnowszych danych udostępnionych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy, za prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się dane zgodne z:

- najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- albo prognozą demograficzną sporządzoną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. Luboń zamieszkiwało łącznie **32 829 osób**, z czego 52,4% stanowiły kobiety, zaś 47,6% to mężczyźni. Gęstość zaludnienia w mieście wynosiła 2430,0 os/km².

Od 2013 roku obserwowany był stały wzrost populacji, osiągając najwyższy poziom w 2020 roku. Od 2021 roku liczba ludności ustabilizowała się, z niewielką tendencją spadkową. W latach 2021-2024 liczba mieszkańców pozostawała na zbliżonym poziomie, oscylując w granicach 33 000 osób. Dlatego też biorąc pod uwagę dane demograficzne, zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, który został spowolniony w ostatnich pięciu latach.

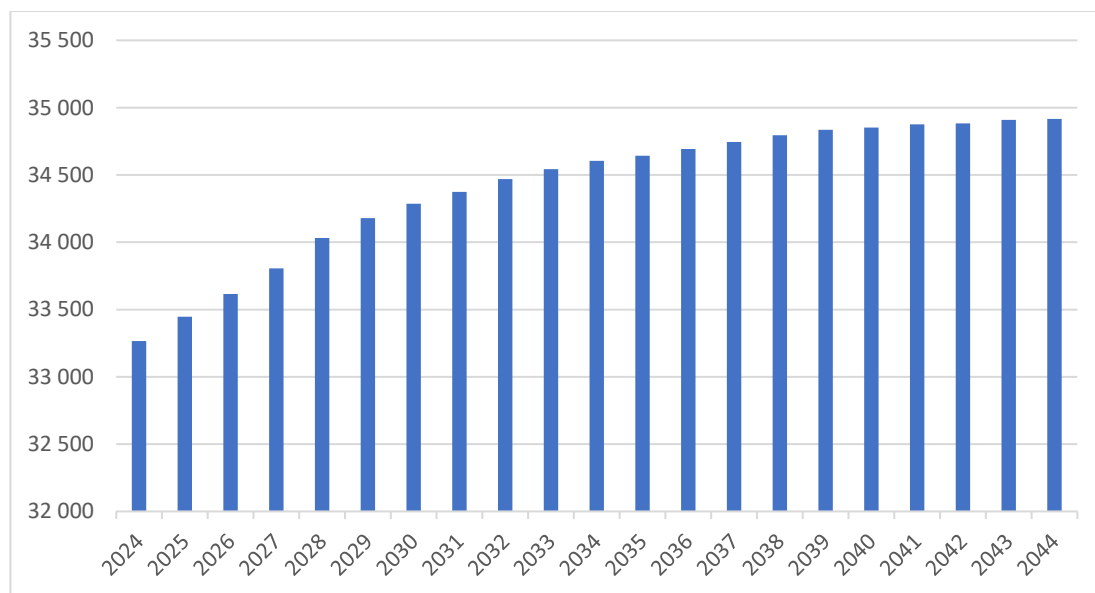
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ



Ryc. 3. Liczba ludności Lubonia w latach 2014-2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie Głównego Urzędu Statystycznego.

Sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla Lubonia obejmuje okres do roku 2060, jednak zgodnie z §3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano dane demograficzne do 2044 roku.



Ryc. 4. Prognozowana liczba ludności na lata 2024-2044 w mieście Luboń.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Głównego Urzędu Statystycznego.

Z powyższego wykresu wynika, że liczba ludności w Luboniu będzie systematycznie rosła, co wynika przede wszystkim z dogodnej lokalizacji miasta w sąsiedztwie dużej aglomeracji, dynamicznie rozwijającej się infrastruktury transportowej oraz sprzyjających warunków do życia. Ostatecznie zgodnie z prognozą demograficzną opracowaną przez

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

Główny Urząd Statystyczny przyjmuje się, że prognozowana liczba ludności miasta Luboń w 2044 r. (tj. horyzont prognozy) wyniesie 34 915 mieszkańców. W stosunku do 2024 roku, liczba mieszkańców miasta wzrośnie o 2 086 osób.

Zgodnie ze wzorem wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w 2044 r. powiększa się o 5%. Dlatego też przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców w mieście Luboń wyniesie **36 661**.

II.25.3. Prognozowana oraz łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Główny Urząd Statystyczny podaje, że według danych z 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę wynosiła 31,5 m².

Tabela 20. Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę w latach 2004, 2014 i 2024 w mieście Luboń.

Rok	2004	2014	2024
Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę	24,9 m ²	28,4 m ²	31,5 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań wyznacza się na podstawie jednego ze wzorów wskazanych w §3 ust. 3 rozporządzenia.

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 3 \times 31,5 - 2 \times 28,4$$
$$P_{20} = 37,7 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$
$$P_{20} = 2 \times 31,5 - 24,9$$
$$P_{20} = 31,9 \text{ m}^2$$

Tabela 21. Prognozowana powierzchnia mieszkań na 1 mieszkańca.

Dane	Prognozowana powierzchnia na 1 mieszkańca
-10 lat	37,7 m ²
-20 lat	31,9 m ²

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z §3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA LUBOŃ

40m² na jednego mieszkańca. W związku z tym, że prognozowane powierzchnie na 1 mieszkańca wyliczone ze wzoru wynoszą 37,7 m² (P₋₁₀) i 31,9 m² (P₋₂₀), do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Luboniu na jednego mieszkańca wyniesie **40 m²**.

Tabela 22. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Luboniu

Rok	2004	2014	2024
Łączna powierzchnia mieszkań	652 009 m ²	875 346 m ²	1 034 975 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

II.25.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę - wynik

Na podstawie opracowanych powyżej składowych wzoru, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Luboń.

$$\begin{aligned} \text{ZAP} &= M_{20} - \frac{\text{PUM}_0}{P_{20}} \\ \text{ZAP} &= 36\,653 - \frac{1\,025\,293}{40} \\ \text{ZAP} &= \mathbf{10\,787 \text{ mieszkańców}} \end{aligned}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Luboń wynosi **10 787** mieszkańców. Powyższe obliczenia pozwalają na wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (nowa strefa 37SW oraz poszerzenie strefy 45SW), w miejscu, gdzie nieruchomości przeznaczone są w planach miejscowych pod tereny produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ma również na celu zachowanie istniejących zabytkowych budynków, których dotychczasowe przeznaczenie nie pozwalało na znalezienie inwestorów zainteresowanych taką inwestycją.

Chłonność wyznaczony stref planistycznych na poziomie **11 122** mieszkańców wynosi 103% zapotrzebowania obliczonego zgodnie z aktami wykonawczymi i jest to dużo mniej w porównaniu z dopuszczonym zwiększeniem chłonności do 130%, a jednocześnie pozwala na wyznaczenie nowych stref planistycznych dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej.