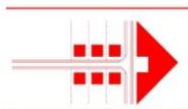


WYKONAWCA:

JAGABUDEX-PROJEKT
UL. MARCELIŃSKA 61/8
60-354 POZNAŃ

ZAMAWIAJĄCY:

GMINA ŚRODA
WIELKOPOLSKA
UL. DASZYŃSKIEGO 5
63-00 ŚRODA WIELKOPOLSKA



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA

(CZĘŚĆ TEKSTOWA)



ŚRODA WIELKOPOLSKA, SIERPIEŃ 2026 ROK

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

MGR INŻ. ANDRZEJ JAGUCKI

MGR INŻ. MONIKA PŁÓCIENNIK

MGR INŻ. ADRIAN OCHOWIAK

MGR KACPER GŁAZACZOW

INŻ. MARTYNA DRAPIEWSKA

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	4
I.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania.....	4
I.2. Cele i zakres opracowania.....	4
I.3. Powiązania z innymi dokumentami.....	5
I.4. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu	5
II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA GMINY	6
III. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA GMINY	28
III.1. Położenie administracyjne.....	28
III.2. Położenie geograficzne.....	28
III.3. Charakterystyka gminy.....	28
III.4. Klimat lokalny	29
III.5. Budowa geologiczna i ukształtowanie terenu	29
III.6. Surowce naturalne	30
III.7. Wody powierzchniowe.....	38
III.8. Wody podziemne.....	42
III.9. Gleby	45
III.10. Szata roślinna	45
III.11. Świat zwierzęcy	47
III.12. Dobra kulturowe	48
III.13. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych	52
III.13.1. Ustawowe formy ochrony przyrody na terenie gminy	52
III.13.2. Inne cenne obszary i elementy chronione.....	58
III.14. Infrastruktura techniczna	61
III.15. Infrastruktura transportowa	66
III.16. Infrastruktura społeczna	67
III.17. Tereny zamknięte.....	71
III.18. Obszary ograniczonego użytkowania.....	72
III.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	72
IV. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA	72

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

IV.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym	72
IV.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	73
IV.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	78
IV.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia	79
IV.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych	80
IV.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych.....	82
V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA	82
V.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW	82
V.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	88
V.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	112
V.4. Strefa usługowa – SU.....	129
V.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH	136
V.6. Strefa gospodarcza – SP.....	136
V.7. Strefa produkcji rolniczej – SR	139
V.8. Strefa infrastrukturalna – SI.....	152
V.9. Strefa zieleni i rekreacji – SN	155
V.10. Strefa cmentarzy – SC	156
V.11. Strefa górnictwa – SG	157
V.12. Strefa otwarta – SO	157
V.13. Strefa komunikacyjna – SK.....	158
VI. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ I PRZYCZYNY JEGO WYZNACZENIA	158
VII. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	159
VII.1. Niewystępujące uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	159
VII.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	160
VII.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	165
VII.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	165
VII.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	165

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

VII.6. Strefy ochronne ujęć wody.....	166
VII.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	166
VII.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	166
VII.9. 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	166
VII.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	167
VII.11. Obszary ograniczonego użytkowania	167
VII.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	167
VII.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	168
VII.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	168
VII.15. Krajobrazy priorytetowe oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym	168
VII.16. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	175
VII.17. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	175

I. WSTĘP

I.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania

Sporządzenie uzasadnienia do Planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska wynika przede wszystkim z zapisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwana dalej „ustawą”;
- Ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242 ze zm.);
- 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 2024 r. poz. 1775);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

I.2. Cele i zakres opracowania

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska przystąpiono na podstawie Uchwały nr LXXII/921/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) sporządzenie projektu planu ogólnego gminy poprzedzone musi zostać podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

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 ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowić on będzie akt prawa miejscowego, określający zasady realizacji polityki przestrzennej gminy, zastępując tym samym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia w nim zawarte będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13h. ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, 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.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

I.3. Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z art. 51 reformy ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

I.4. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska sporządzono w oparciu o dostępne materiały archiwalne, publikacje mapowe, a także literaturę specjalistyczną i materiały niepublikowane. W niniejszej pracy wykorzystano następujące materiały:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska. 2021;
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Środa Wielkopolska na lata 2022-2025;
- 3) Strategia Rozwoju Gminy Środa Wielkopolska;
- 4) Mapa topograficzna w skali 1:10 000;

- 5) Mapa glebowo – rolnicza w skali 1:100 000;
- 6) Mapa Geologiczna Polski, w skali 1:20 000, 2004;
- 7) Mapa kruszywa naturalnego w Polsce w skali 1:500 000, Tołkanowicz E., Żukowski K., PIG, 2001;
- 8) Mapa obszarów GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500 000, Kleczkowski A.S., Kraków, 1990;
- 9) Przeglądowa mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:300 000. Instytut Geologiczny. 1958 r.;
- 10) Mapa Gleb Polski IUNG Puławy w skali 1:300 000. 1961 r.;
- 11) Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu. 2019. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Wielkopolska 2020+ wraz z PZPPOM. Poznań;
- 12) Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego. 2020. Strategia rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r.;
- 13) Ministerstwo Gospodarki RP. 2021. Polityka energetyczna Polski do 2040 roku;
- 14) KZGW. 2022. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Warszawa;
- 15) EKOSTANARD Pracownia Analiz Środowiskowych. 2020. Program ochrony środowiska Województwa Wielkopolskiego do roku 2030.

Ponadto korzystano z danych Głównego Urzędu Statystycznego, informacji zawartych na stronie Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu (<http://poznan.wios.gov.pl/>), Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (<http://gios.gov.pl/pl/>), z internetowej bazy Rejestru Obszarów Górniczych (<http://baza.pgi.waw.pl/geow/>), a także ze stron internetowych Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (<http://www.sejm.gov.pl/prawo/prawo.html>).

Kolejnym źródłem informacji i weryfikacji zebranego materiału była bezpośrednia wizja lokalna terenu gminy Środa Wielkopolska.

II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA GMINY

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

„Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Wielkopolska 2020+ wraz z PZPPOM” jest dokumentem strategicznym, który stanowi podstawę formułowania zasad realizacji polityki przestrzennej województwa i organizacji jego struktury przestrzennej. Część merytoryczna Planu uwzględnia założenia polityki przestrzennej państwa, określonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz tworzy warunki przestrzenne do realizacji ustaleń „Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku”, „Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)” oraz innych

dokumentów zarówno krajowych, jak i regionalnych. Plan określa cele polityki przestrzennej, wśród których jest ochrona walorów przyrodniczych, kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego, ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji.

Zakres rzeczowy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ wynika z art. 39 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ust. 3 ww. ustawy w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określa się w szczególności:

- podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
- system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym oraz, w zależności od potrzeb, granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Jednocześnie, w myśl art. 39 ust. 4 i 5, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 1, oraz programy, o których mowa w art. 48 ust. 1, a także umieszcza się te inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w ust. 3 pkt 3, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ obejmuje obszar województwa wielkopolskiego. W dokumencie uwzględniono powiązania przyrodnicze, osadnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne z województwami sąsiednimi.

Struktura administracyjna województwa wielkopolskiego obejmuje 35 powiatów, w tym 4 powiaty grodzkie (miasta na prawach powiatu: Poznań, Kalisz, Konin, Leszno) i 31 powiatów ziemskich, oraz 226 gmin, w tym: 19 gmin miejskich, 94 gminy miejsko-wiejskie i 113 gmin wiejskich. W ostatnich latach cztery miejscowości wiejskie uzyskały status miasta, a tym

samym gminy wiejskie stały się gminami miejsko-wiejskimi. Są nimi: Dobrzyca (od 1 stycznia 2014 r.), Chocz (od 1 stycznia 2015 r.), Jaraczewo (od 1 stycznia 2016 r.) i Opatówek (od 1 stycznia 2017 r.).

Województwo wielkopolskie charakteryzuje się wysokim na tle kraju poziomem urbanizacji mierzonym liczbą miast przypadającą na 1000 km². Zaliczone jest do nich m.in. miasto Środa Wielkopolska znajdujące się w granicach administracyjnych omawianej gminy. Jest jednym z 18 miast średnich w przedziale od 20 tys. do 100 tys. mieszkańców.

W województwie wielkopolskim dominują ośrodki o funkcji usługowej (41% ogółu miast w województwie). Drugą grupę ośrodków stanowi 13 miast o funkcji przemysłowej (11% ogółu miast w województwie). Pozostałe miasta (m.in. Środa Wielkopolska) to ośrodki o funkcjach mieszanych, przy czym 28 jednostek zaliczono do miast przemysłowo-usługowych (25% ogółu miast w województwie).

Wielkopolska jest regionem zasobnym w kopaliny, które występują w ponad 1 477 udokumentowanych złożach kopalin: energetycznych (głównie węgla brunatnego i gazu ziemnego), surowców chemicznych i skalnych oraz wód podziemnych. W gminie Środa Wielkopolska występuje udokumentowane i nieeksploatowane złożo wód leczniczych „Środa IG-2” w Koszutach.

Województwo wielkopolskie charakteryzuje się występowaniem licznych obszarów i obiektów zabytkowych, wśród których wyróżniają się obiekty uznane za najbardziej wartościowe w skali kraju i Europy. W gminie Środa Wielkopolska znajduje się zespół dworsko-parkowy – Koszuty zaliczony do Pomników Historii.

Wielkopolska charakteryzuje się zróżnicowanym potencjałem turystycznym, wynikającym z występowania zasobów i walorów kulturowych i przyrodniczych oraz towarzyszącego im zagospodarowania turystycznego.

Bogactwo środowiska kulturowego oraz prowadzona działalność kulturalna stwarzają możliwości rozwoju turystyki kulturowej, krajoznawczej, pielgrzymkowej i kolejowej na obszarach, które generują lub mają predyspozycje do tego, aby generować ponadregionalny ruch turystyczny (m.in. obiekty i urządzenia związane z koleją – parowozownie (Wolsztyn i Gniezno), koleje wąskotorowe (Gnieźnieńska Kolej Wąskotorowa, Średzka Kolej Powiatowa, Wyrzyska Kolej Powiatowa), dreżyny (Grodziska Kolej Dreżynowa, Krzywińska Kolej Dreżynowa, **Powiatowa Kolej Wąskotorowa w Środzie Wielkopolskiej**, Nadwarciańska Kolej Dreżynowa) oraz kolejki parkowe (w Poznaniu i w Cichowie).

CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ określa cele polityki przestrzennej i kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym istotne dla zachowania ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju całego regionu. Ponadto dokument określa zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych, stanowiące uszczegółowienie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru województwa. Ustalenia te powinny zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego. Model rozwoju przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz analiza

uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych stanowią podstawę wyznaczenia celów polityki przestrzennej.

Głównymi celami i kierunkami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego są m.in.:

1. KSZTAŁTOWANIE SPÓJNEJ PRZESTRZENI OSADNICZEJ;
 - *Podnoszenie konkurencyjności ośrodków miejskich i ich najbliższego otoczenia,*
 - *Kształtowanie przestrzeni osadniczej,*
2. OCHRONA WALORÓW PRZYRODNICZYCH;
 - *Ochrona różnorodności biologicznej,*
 - *Ochrona obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych,*
 - *Zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa,*
3. KSZTAŁTOWANIE I RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBAMI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO;
 - *Ochrona zasobów leśnych,*
 - *Ochrona zasobów wód,*
 - *Ochrona powierzchni ziemi,*
 - *Ochrona złóż kopalin,*
4. OCHRONA POTENCJAŁU KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU ORAZ ROZWÓJ KONKURENCYJNYCH FORM TURYSTYKI I REKREACJI;
 - *Wzmacnianie tożsamości narodowej i regionalnej,*
 - *Rozwój zróżnicowanych form turystyki i rekreacji,*
5. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ ROLNICTWA;
 - *Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
 - *Rozwój innowacyjnego sektora rolno-spożywczego i sieci obsługi rolnictwa,*
 - *Rozwój odnawialnych źródeł energii pochodzenia rolniczego,*
6. POPRAWA DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ WOJEWÓDZTWA;
 - *Kształtowanie spójnego systemu komunikacyjnego województwa,*
7. ROZWÓJ EFEKTYWNEJ I INNOWACYJNEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;
 - *Poprawa bezpieczeństwa energetycznego,*
 - *Rozwój infrastruktury komunalnej,*
 - *Poprawa dostępności do infrastruktury teleinformatycznej,*
 - *Rozwój produkcji i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,*
8. ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO I PRZECIWDZIAŁANIE ZAGROŻENIOM;
 - *Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia,*
 - *Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska.*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ określa cele polityki przestrzennej i kierunki dla gminy Środa Wielkopolska w stosunku do ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki

i rekreacji (wzmacnianie tożsamości narodowej i regionalnej). Na obszarze województwa wielkopolskiego wskazuje się następujące obiekty zabytkowe oraz obszary o najwyższych walorach środowiska kulturowego i przyrodniczego, wymagające zachowania i wzmocnienia działań ochronnych:

- 1) Obiekty lub zespoły obiektów wraz z ich historycznym otoczeniem:
 - a) istniejące pomniki historii:
 - Koszuty – zespół dworsko-parkowy (**gm. Środa Wlkp.**),
- 2) Historyczne układy przestrzenne miast i wsi oraz inne założenia kompozycyjne wraz z nawarstwieniami kulturowymi:
 - a) najatrakcyjniejsze krajobrazowo obszary miast, obejmujące historyczne układy przestrzenne w połączeniu z topografią terenu, m.in: Poznań, Gniezno, Kalisz, Kórnik, Śrem, Zduny, Złotów, Rydzyna, Rawicz, Łobżenica, Chodzież, Międzychód, Osieczna, Sieraków, Zagórów i **Środa Wielkopolska**.

TERYTORYALIZACJA POLITYKI ROZWOJU

Nowym wymiarem polityki przestrzennej jest wprowadzenie planowania funkcjonalnego na obszarach charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i celami rozwoju. Wyznaczenie granic obszarów funkcjonalnych oraz określenie zasad ich zagospodarowania służyć będzie przede wszystkim koordynacji działań podejmowanych przez różne podmioty na obszarach występowania szczególnych zjawisk i problemów przestrzennych.

Terytorializacja polityki rozwoju oznacza przestrzenne adresowanie wyznaczonych celów, kierunków i działań do określonych terytoriów. Potrzeba określenia wymiaru przestrzennego prowadzenia polityki rozwoju służyć ma przede wszystkim wdrażaniu zindywidualizowanego podejścia do różnych terytoriów wyznaczonych na podstawie cech społeczno-gospodarczych i przestrzennych w ujęciu dynamicznym, w celu wykorzystania endogenicznych potencjałów i czynników rozwoju oraz intensyfikacji zachodzących procesów integracji funkcjonalnej.

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 na obszarze województwa zidentyfikowano różnego rodzaju obszary interwencji, do których zaadresowano część celów operacyjnych z zastrzeżeniem, że docelowo ich zasięg oraz kryteria wyznaczania określone będą w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Dla potrzeb terytorializacji celów strategii nie tworzono nowej, własnej klasyfikacji typów obszarów, wykorzystując klasyfikacje określone w Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego, Regiony, Miasta, Obszary Wiejskie, oraz Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Jednocześnie, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie zagospodarowania przestrzennego województwa określa się granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym oraz, w zależności od potrzeb, granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym. Ponadto, zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary funkcjonalne to obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiące

zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

Terytorializacja polityki rozwoju wydziela następujące obszary:

1. MIEJSKIE OBSZARY FUNKCJONALNE
 - 1.1. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO – POZNAŃSKI OBSZAR METROPOLITALNY
 - 1.2. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA REGIONALNEGO – AGLOMERACJA KALISKO-OSTROWSKA
 - 1.3. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA SUBREGIONALNEGO – GNIEZNO
 - 1.4. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA SUBREGIONALNEGO – KONIN
 - 1.5. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA SUBREGIONALNEGO – LESZNO
 - 1.6. MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY OŚRODKA SUBREGIONALNEGO – PIŁA
2. WIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY
3. OBSZARY FUNKCJONALNE SZCZEGÓLNEGO ZJAWISKA W SKALI REGIONALNEJ
 - 3.1. POŁUDNIOWO-ZACHODNI OBSZAR FUNKCJONALNY
 - 3.2. PÓŁNOCNO-ZACHODNI OBSZAR FUNKCJONALNY
 - 3.3. WSCHODNI OBSZAR FUNKCJONALNY
4. POZOSTAŁE OBSZARY INTERWENCJI
 - 4.1. OŚRODKI LOKALNE
 - 4.2. OBSZARY WIEJSKIE UCZESTNICZĄCE W PROCESACH ROZWOJOWYCH
 - 4.3. OBSZARY WIEJSKIE WYMAGAJĄCE WSPARCIA PROCESÓW ROZWOJOWYCH
 - 4.4. OBSZARY OCHRONY GLEB DLA CELÓW PRODUKCJI ROLNEJ
 - 4.5. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI W SKALI DORZECZY
 - 4.6. OBSZARY CENNE PRZYRODNICZO
 - 4.7. OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH
 - 4.8. OBSZARY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ZASOBÓW WODNYCH
 - 4.9. OBSZARY O NAJNIŻSZYM STOPNIU ROZWOJU I POGARSZAJĄCYCH SIĘ PERSPEKTYWACH ROZWOJOWYCH
 - 4.10. MIASTA I INNE OBSZARY TRACĄCE DOTYCHCZASOWE FUNKCJE SPOŁECZNO-GOSPODARCZE
 - 4.11. OBSZARY O NAJNIŻSZEJ DOSTĘPNOŚCI DO USŁUG WARUNKUJĄCYCH MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE
 - 4.12. OBSZARY O NAJNIŻSZEJ DOSTĘPNOŚCI TRANSPORTOWEJ DO OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH

Zgodnie z ww. podziałem gmina Środa Wielkopolska zalicza się do:

1. POZOSTAŁE OBSZARY INTERWENCJI

• OŚRODKI LOKALNE

Charakterystyka

W krajowej sieci jednostek osadniczych źródłami czynników wzrostu, oprócz miast o znaczeniu regionalnym i subregionalnym, są ośrodki lokalne. Pełnią one rolę uzupełniającą w stosunku do ośrodków subregionalnych. Oferują usługi publiczne podstawowe i ponadlokalne, w szczególności w zakresie edukacji, kultury, transportu publicznego, usług teleinformatycznych oraz administracyjnych. Ośrodki te mają szczególne znaczenie dla obszarów wiejskich przede wszystkim, jako miejsca koncentracji i tworzenia funkcji pozarolniczych, aktywizujących te tereny oraz stanowią dla nich główny rynek pracy.

Zasięg przestrzenny

W granicach obszaru znalazły się następujące miasta: Chodzież, Czarnków, Gostyń, Grodzisk Wielkopolski, Jarocin, Kępno, Koło, Kościan, Krotoszyn, Międzychód, Nowy Tomyśl, Oborniki, Ostrzeszów, Pleszew, Rawicz, Słupca, Szamotuły, Śrem, **Środa Wielkopolska**, Trzcianka, Turek, Wągrowiec, Wolsztyn, Września i Złotów.

Cele polityki regionalnej

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 ośrodki lokalne zostały określone jako obszary realizacji celu operacyjnego 5.1. Wsparcie ośrodków lokalnych. Cel ten realizowany powinien być przede wszystkim przez następujące kierunki działań:

- poprawa dostępności komunikacyjnej do większych ośrodków;
- poprawa dostępności podstawowych usług;
- ograniczenie wykluczenia cyfrowego;
- aktywizacja środowisk lokalnych na rzecz rozwoju;
- wsparcie lokalnej gospodarki;
- wsparcie rozwoju zaplecza usługowego dla rolnictwa.

• OBSZARY WIEJSKIE UCZESTNICZĄCE W PROCESACH ROZWOJOWYCH

Charakterystyka

Zgodnie z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 obszary wiejskie uczestniczące w procesach rozwojowych kraju biorą udział w postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi. Za najważniejsze ośrodki miejskie w województwie wielkopolskim uznano stolicę województwa, a zarazem miasto metropolitalne – Poznań, miasta o znaczeniu regionalnym Kalisz i Ostrów Wielkopolski oraz miasta subregionalne Leszno, Piła, Konin oraz Gniezno. Ponieważ impulsy rozwojowe generowane przez bieguny wzrostu w województwie absorbowane są w pierwszej kolejności przez obszary znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie tych miast, do obszarów wiejskich uczestniczących w powyższych procesach włączono wszystkie gminy wiejskie lub miejsko-wiejskie położone w granicach miejskich obszarów funkcjonalnych.

Obszary wiejskie uczestniczące w procesach rozwojowych mają szczególne znaczenie dla rozwoju całej Wielkopolski oraz najważniejszych miast w sieci osadniczej województwa. Obszary te biorą udział w najbardziej dynamicznych procesach rozwojowych. Bezpośrednie sąsiedztwo z najważniejszymi ośrodkami regionu powoduje, że gminy te znajdują się w strefie bezpośredniego oddziaływania potencjału rozwojowego. Przewagę konkurencyjną zyskują również dzięki dobrym połączeniom komunikacyjnym z miastem wojewódzkim czy miastami regionalnymi i subregionalnymi.

Wysoki poziom rozwoju jednostek wiejskich niesie za sobą także negatywne konsekwencje. W gminach tych zauważalne jest silne zjawisko suburbanizacji, w tym również suburbanizacji funkcjonalnej. W gminach wiejskich oraz na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich zauważalne jest również zjawisko zatracania pierwotnych funkcji wiejskich, na rzecz zupełnie obcych dla tych jednostek funkcji miejskich. Ponadto wyraźny jest również napływ ludności miejskiej na tereny wiejskie, co powoduje liczne konflikty społeczne i kulturowe. Codzienne dojazdy do pracy pomiędzy ośrodkiem miejskim a obszarami wiejskimi powodują nasilenie się zjawiska kongestii.

Zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy gmin zakwalifikowanych do obszaru funkcjonalnego ma niezwykle istotne znaczenie dla rozwoju ośrodka miejskiego ze względu na silne powiązania społeczno-gospodarcze i komunikacyjne. Gminy te pełnią również rolę przekątnika dyfuzji procesów rozwojowych na obszary wiejskie wymagające wsparcia. Dlatego też tak istotne znaczenie dla rozwoju województwa wielkopolskiego będą miały działania na rzecz wspierania tych obszarów.

Zasięg przestrzenny

W granicach obszaru znalazły się następujące jednostki przestrzenne:

- 1) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Poznania: Brodnica, Buk, Czempień, Czarniejewo, Czerwonak, Dominowo, Dopiewo, Duszniki, Gniezno, Granowo, Grodzisk Wielkopolski, Kaźmierz, Kiszkowo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kościan, Kórnik, Łubowo, Mosina, Murowana Goślina, Nekla, Nowy Tomyśl, Oborniki, Opalenica, Pobiedziska, Rogoźno, Rokietnica, Skoki, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem, **Środa Wielkopolska**, Tarnowo Podgórne, Wągrowiec, Września, Zaniemyśl;
- 2) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej: Blizanów, Brzeziny, Ceków-Kolonia, Godziesze Wielkie, Gołuchów, Koźminek, Lisków, Mycielin, Nowe Skalmierzyce, Odolanów, Opatówek, Ostrów Wielkopolski, Przygodzice, Raszków, Sieroszewice, Sośnie, Stawiszyn, Szczytniki, Żelazków;
- 3) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Gniezna: Czarniejewo, Gniezno, Kłecko, Łubowo, Niechanowo, Witkowo;
- 4) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Konina: Golina, Kazimierz Biskupi, Kramsk, Krzymów, Rzgów, Stare Miasto, Ślesin;
- 5) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Leszna: Lipno, Osieczna, Rydzyna, Świąciechowa;
- 6) Gminy położone w miejskim obszarze funkcjonalnym Piły: Kaczory, Krajenka, Szydłowo, Trzcianka, Ujście, Wysoka.

Cele polityki regionalnej

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 ośrodki lokalne zostały określone jako obszary realizacji celu operacyjnego 5.2. Rozwój obszarów wiejskich. Cel ten realizowany powinien być przede wszystkim przez następujące kierunki działań:

- wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji;
- wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej;
- rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki;
- przeciwdziałanie procesom migracyjnym;
- zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej;
- budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii;
- budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej;
- zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego;
- tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych;
- stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych;
- propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi;
- promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi;
- rozwój organizacji pozarządowych działających na wsi.

• OBSZARY OCHRONY GLEB DLA CELÓW PRODUKCJI ROLNEJ

Charakterystyka

Rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz prowadzona na gruntach rolnych intensywna produkcja rolnicza to jeden z elementów wyróżniających Wielkopolskę. Województwo należy pod tym względem do liderów nie tylko w kraju, ale także w Europie. Wysoka wydajność oraz kultura rolnicza wynikająca z tradycji dobrego gospodarowania pozwalają na osiąganie wysokich plonów produkcji roślinnej pomimo średniej w skali kraju jakości gleb w województwie. Przestrzeń rolnicza to także element charakterystyczny dla krajobrazu regionu i jeden z najbardziej rozpoznawalnych typów zagospodarowania przestrzeni. Znaczenie rolnictwa w gospodarce Wielkopolski wymaga zdecydowanych działań zmierzających do ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie tylko do celów gospodarczych, ale również, jako element ochrony krajobrazu.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 określiła, że obszar ochrony gleb dla celów produkcji rolnej dotyczy gleb wysokiej jakości, niezbędnych do zachowania ich w użytkowaniu rolniczym jako elementu bezpieczeństwa żywnościowego kraju. Istotne są również wymogi ochrony funkcji towarzyszących produkcji żywności, takich jak: zachowanie powiązanych z ekstensywnym rolnictwem walorów środowiska przyrodniczego, krajobrazu rolniczego, a także kształtowania zielonych pierścieni wokół miast wojewódzkich i regionalnych. Działania związane z niniejszym obszarem mają dotyczyć również zachowania ciągłości użytków zielonych. Istota obszaru ochrony gleb dla celów produkcji rolnej nie odnosi się wyłącznie do ochrony gleb, ale dotyczy szeregu innych funkcji powiązanych z szeroko rozumianym rolnictwem.

Głównymi przesłankami do wydzielenia obszaru ochrony gleb dla produkcji rolnej jest zapewnienie i zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej niezbędnej dla rozwoju rolnictwa, będącego głównym źródłem utrzymania i miejscem pracy dla znacznej grupy mieszkańców Wielkopolski. Jednocześnie istotne jest przeciwdziałanie presji inwestycyjnej na tereny użytkowane rolniczo, w tym ograniczenie negatywnych skutków urbanizacji. Otwarte tereny rolnicze niezbędne są również dla właściwego funkcjonowania środowiska, szczególnie systemu przyrodniczego. Zachowanie w użytkowaniu rolniczym, np. ekosystemów łąkowych, jest niezbędne dla utrzymania stabilności systemu przyrodniczego, a także wartości przyrodniczych form ochrony przyrody. Wspieranie działań służących ochronie gleb będzie sprzyjać racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią, ale także będzie narzędziem ochrony innych walorów, np. krajobrazowych, rekreacyjnych, istotnych dla Wielkopolski. Należy podkreślić, że zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego regionu, co ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo rynku żywności w kraju, jest obok zagadnienia bezpieczeństwa i stabilności systemu energetycznego zadaniem priorytetowym i długofalowym.

Gminy należące do obszaru ochrony gleb dla celów produkcji rolnej, zajmują około 75% powierzchni regionu. Potwierdza to duże znaczenie rolnictwa w Wielkopolsce, ale również wskazuje na to, że produkcja rolnicza i związane z nią funkcje wymagają zintegrowanych działań wynikających ze złożonego zakresu obszaru. Działania służące ochronie gleb nie tylko pozwolą na prowadzenie produkcji rolniczej, ale również będą elementem zrównoważonej polityki przestrzennej, ukierunkowanej na ochronę środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu.

Zasięg przestrzenny

W granicach obszaru znalazły się następujące gminy: Białośliwie, Blizanów, Bojanowo, Borek Wielkopolski, Brodnica, Brudzew, Brzeziny, Buk, Ceków-Kolonia, Chodów, Chodzież, Czarnków, Czempin, Czermin, Czarniejewo, Czerwonak, Damasławek, Dąbie, Dobra, Dobrzyca, Dolsk, Dominowo, Dopiewo, Drawsko, Duszniki, Gniezno, Godziesze Wielkie, Golina, Gołańcz, Gołuchów, Gostyń, Granowo, Grodziec, Grodzisk Wielkopolski, Grzegorzew, Jaraczewo, Jarocin, Jutrosin, Kaczory, Kamieniec, Kaźmierz, Kiszewo, Kleczew, Kleszczewo, Kłeco, Kłodawa, Kobylin, Kołaczkowo, Koło, Komorniki, Kostrzyn, Kościan, Kościelec, Kotlin, Koźmin Wielkopolski, Koźminek, Kórnik, Krajenka, Kramsk, Krobia, Krotoszyn, Krzemieniewo, Krzykosy, Krzymów, Krzywiń, Krzyż Wielkopolski, Książ Wielkopolski, Kuślin, Łądek, Lipka, Lipno, Lubasz, Lwówek, Łęka Opatowska, Łobżenica, Łubowo, Miasteczko Krajeńskie, Miejska Górka, Mieleszyn, Mieścisko, Mikstat, Miłosław, Mosina, Murowana Goślina, Mycielin, Nekla, Niechanowo, Nowe Miasto nad Wartą, Nowe Skalmierzyce, Oborniki, Obrzycko, Odolanów, Okonek, Olszówka, Opalenica, Opatówek, Orchowo, Osieczna, Osiek Mały, Ostroróg, Ostrowite, Ostrów Wielkopolski, Pakosław, Pępowo, Piaski, Pleszew, Pniewy, Pobiedziska, Pogorzela, Poniec, Powidz, Przedecz, Przemęt, Przygodzice, Przykona, Puszczykowo, Pyzdry, Rakoniewice, Raszków, Rawicz, Rogoźno, Rokietnica, Rozdrażew, Ryczywół, Rydzyna, Rzgów, Sieroszewice, Skoki, Skulsk, Słupca, Słupca, Sośnie, Stare Miasto, Stawiszyn, Stęszew, Strzałkowo, Suchy Las, Swarzędz, Szamocin, Szamotuły, Szczytniki, Szydłowo, Ślesin, Śmigiel, Śrem, **Środa Wielkopolska**, Świąciechowa, Tarnowo Podgórne, Tarnówka, Trzcianka, Ujście, Wapno, Wągrowiec, Wieleń,

Wielichowo, Wijewo, Wilczyn, Witkowo, Włoszakowice, Wolsztyn, Wronki, Września, Wyrzysk, Wysoka, Zagórów, Zakrzewo, Zaniemyśl, Zduny, Złotów, Żelazków, Żerków.

Cele polityki regionalnej

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 ośrodki lokalne zostały określone jako obszary realizacji celu operacyjnego 2.9. Poprawa przyrodniczych warunków dla rolnictwa. Cel ten realizowany powinien być przede wszystkim przez następujące kierunki działań:

- promocja programów rolnośrodowiskowych;
- wsparcie ekologicznej produkcji rolnej oraz odnowy tradycyjnych, regionalnych tras zwierząt i odmian roślin;
- ograniczanie erozji gleb;
- wprowadzanie zadrzewień do przestrzeni rolniczej, zwłaszcza wzdłuż jezior i rzek, mających na celu zabezpieczenie antyerozyjne dla gleb rolniczych i zabezpieczenie przed wpływem do wód powierzchniowych substancji biogennych oraz jako refugia dla zwierząt;
- budowa i konserwacja oraz właściwa eksploatacja urządzeń melioracyjnych;
- wsparcie edukacji rolniczej i promocja wysokiej jakości żywności oraz produktów tradycyjnych i regionalnych.

• OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH

Charakterystyka

Dziedzictwo kulturowe stanowi ważny element struktury przestrzennej krajobrazu Wielkopolski. Jest świadectwem historii, wpływającym na jakość życia lokalnych społeczności. Zintegrowana ochrona środowiska kulturowego oraz kompleksowe gospodarowanie całym krajobrazem umożliwia harmonijny i zrównoważony rozwój, wpływa na wzrost rozpoznawalności i atrakcyjności miast, miasteczek i obszarów wiejskich.

Zasoby kulturowe województwa wielkopolskiego wpływają na kształtowanie tożsamości narodowej i regionalnej. Wykorzystanie historii, zabytków i tradycji podkreśla odrębność kulturową i istnienie regionalnej różnorodności. Ochrona wartości dziedzictwa kulturowego oraz oparte na niej działania na rzecz pielęgnowania i kształtowania tożsamości wymaga wskazania obszarów ochrony krajobrazu kulturowego.

W granice obszaru ochrony krajobrazu kulturowego zostały włączone gminy, w obrębie których znajdują się:

- a) obszary, na których zachowały się obiekty lub obszary o specyficznych i charakterystycznych cechach dla miejscowej tradycji budowlanej, osadniczej i gospodarczej:
 - obszar delegowany, ze względu na szczególne wartości przyrodniczo – kulturowe, do wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO – Pradolina Noteci oraz Szlak Piastowski,
 - obiekt wpisany na Listę Dziedzictwa Europejskiego i obiekt proponowany do przyznania Znaku Dziedzictwa Europejskiego – wzgórze Lecha w Gnieźnie,
 - obiekty objęte ochroną jako pomniki historii oraz obiekty proponowane do objęcia tą formą ochrony,

- Pomnik Zagłady – Muzeum Martyrologiczne – Obóz w Chełmnie nad Nerem,
 - obiekty ujęte w Czerwonej Księdze Krajobrazów Polski,
 - obszary istniejących parków kulturowych i obszarów cennych kulturowo, na których proponuje się utworzenie parków kulturowych i archeologicznych parków kulturowych, w tym m.in. obszary, na których zachowały się zabytki osadnictwa tradycyjnego, w tym osadnictwa ołęderskiego skupionego i rozproszonego, osadnictwa fryderycjańskiego, obszary związane z działalnością, zakonów czy sławnych rodów, kształtowaniem się przestrzeni miast, obszary tradycji religijnych oraz parki narodowe i krajobrazowe wyróżniające się wyjątkowymi walorami kulturowymi,
 - historyczne układy przestrzenne (rejestr zabytków),
- b) obszary, na terenie których przebiegają szlaki kulturowe o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym. Na terenie Wielkopolski szlakami o znaczeniu międzynarodowym są: Droga św. Jakuba, Europejski Szlak Cysterski, Europejski Szlak Romański; szlakami o znaczeniu krajowym: unikatowy w skali kraju Szlak Piastowski oraz Szlak Bursztynowy; szlakami o znaczeniu regionalnym: trakt Królewsko – Cesarski, Trasa Kórnicka, Wielkopolski Szlak Wiatraczny, Szlak Kościołów Drewnianych wokół Puszczy Zielonki oraz Podziemna Trasa Turystyczna Kopalni Soli w Kłodawie,
- c) obszary występowania cech charakterystycznych dla grup regionalnych.

Zasięg przestrzenny

W granicach obszaru znalazły się gminy, na terenie których znajdują się wyżej wymienione obiekty i obszary cenne kulturowo. Ze względu na specyfikę przedmiotów ochrony wyznaczony obszar dzieli się na cztery podtypy. W jednym z nich znalazła się gmina Środa Wielkopolska, która została zaliczona do:

- gminy, w granicach których znajdują się historyczne układy przestrzenne miast i wsi, w tym: układy przestrzenne objęte ochroną jako Pomnik Historii oraz proponowane do objęcia tą formą ochrony, układy przestrzenne ujęte w rejestrze zabytków, obszary cenne kulturowo związane z kształtowaniem się przestrzeni miast, które proponuje się do objęcia ochroną w formie parków kulturowych: Baranów, Bojanowo, Borek Wielkopolski, Buk, Chocz, Chodzież, Czarnków Czempin Czarniejewo, Dąbie, Dolsk, Gniezno, Gostyń, Grabów nad Prosną, Grodzisk Wielkopolski, Jarocin, Jastrowie, Jutrosin, Kalisz, Kazimierz Biskupi, Kleczew, Kłodawa, Kobylin, Koło, Konin, Kostrzyn, Kościan, Koźmin Wielkopolski, Koźminek, Kórnik, Krajenka, Krobia, Krotoszyn, Krzywiń, Leszno, Luboń, Łobżenica, Margonin, Miejska Górka, Miłosław, Mosina, Murowana Goślina, Oborniki, Odolanów, Okonek, Opalenica, Opatówek, Osieczna, Ostroróg, Ostrów Wielkopolski, Ostrzeszów, Piaski, Pleszew, Pniewy, Pobiedziska, Pogorzela, Poniec, Poznań, Przedecz, Przemęt, Pyzdry, Rakoniewice, Raszków, Rawicz, Rychtal, Rychwał, Rydzyna, Rogoźno, Sieraków, Skulsk, Słupca, Stawiszyn, Szczytniki, Stęszew, Sulmierzyce, Swarzędz, Szamocin, Szamotuły, Szczytniki, Ślesin, Śmigiel, Śrem, **Środa Wielkopolska**, Święciechowa, Turek, Ujście, Wągrowiec, Wielen, Wielichowo, Witkowo, Władysławów, Wolsztyn, Wronki, Września, Zagórów, Zbąszyń, Zduny, Złotów, Żerków.

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zgodnie z art. 39 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie zagospodarowania przestrzennego województwa określa się w szczególności rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

Dla wskazanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w dokumencie określono ich lokalizację poprzez wskazanie nazwy gminy, a w przypadku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ze względu na brak ustalonych ostatecznych przebiegów, wskazano obszar województwa wielkopolskiego. Precyzyjne wyznaczenie terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nastąpi w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw.

Dopuszcza się zmianę lokalizacji lub przebiegu poszczególnych planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a także realizację innych, niewymienionych przedsięwzięć służących ich realizacji, w porozumieniu z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za przygotowanie i realizację poszczególnych inwestycji, przy zachowaniu działań eliminujących, ograniczających lub kompensujących ewentualne negatywne oddziaływania i skutki planowanych przedsięwzięć oraz łagodzących kolizje z obecnym lub przyszłym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenów. Przyjmuje się, że dla istniejących inwestycji służących realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy uwzględnić ewentualną potrzebę poprawy warunków przestrzennych dla ich funkcjonowania, przebudowy i rozbudowy.

Gmina Środa Wielkopolska została ujęta w zestawieniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla komunikacji drogowej i kolejowej (Tab.1 i Tab. 2)

Tabela 1. Zestawienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – komunikacja drogowa

Nazwa działania	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Nazwa dokumentu	Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji
Budowa drogi S11 Koszalin – Piła – Poznań – Ostrów Wielkopolski – Bytom	Budowa drogi S11 Kórnik – Ostrów Wielkopolski	Gminy: Kórnik, <u>Środa Wielkopolska</u> , Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Jarocin, Kotlin, Pleszew, Gołuchów, Ostrów Wielkopolski, m. Ostrów Wielkopolski	Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) Aktualizacja 2017 w związku ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju Dokument Implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Nazwa działania	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Nazwa dokumentu	Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji
			Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 Kontrakt terytorialny dla Województwa wielkopolskiego	

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 2. Zestawienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – komunikacja kolejowa

Nazwa działania	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Nazwa dokumentu	Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji
Budowa Kolei Dużych Prędkości	Realizacja Kolei Dużych Prędkości na odcinku Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław	Gminy: Szczytniki, Godziesze Wielkie, Nowe Skalmierzyce, m. Kalisz, Ostrów Wielkopolski, Raszków, Pleszew, Czermin, Kotlin, Jarocin, Nowe Miasto nad Wartą, Krzykosy, Zaniemyśl, Środa Wielkopolska , Kórnik, m. Poznań, Sieroszewice, Przygodzice, Mikstat, Ostrzeszów, Kobyła Góra	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030	Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zawiera kompleksowe informacje o uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzeni województwa, zwracając szczególną uwagę na zjawiska i zdarzenia istotne dla regionalnego planowania przestrzennego, niezbędne do uwzględnienia na poziomie lokalnym.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Tabela 3. Udokumentowane złoża kopalin

Lp.	Nr złoża	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Gmina
1.	12476	Kromolice	Gazy ziemne	<u>Środa Wielkopolska</u> , Kórnik
2.	13324	Kromolice S	Gazy ziemne	<u>Środa Wielkopolska</u> , Kórnik
3.	12079	Środa Wielkopolska	Gazy ziemne	Środa Wielkopolska
4.	3757	Czarne Piątkowo	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
5.	7910	Czarne Piątkowo DW	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
6.	9100	Czarne Piątkowo GS	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
7.	10582	Czarne Piątkowo GS-II	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
8.	7840	Czarne Piątkowo I	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
9.	8463	Czarne Piątkowo III	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
10.	8690	Czarne Piątkowo IV	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
11.	11198	Czarne Piątkowo JG	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
12.	15027	Czarne Piątkowo MG	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
13.	17268	Czarne Piątkowo ZM	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
14.	5663	Grójec I	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
15.	10936	Grójec T-M	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
16.	18234	Murzynowo Leśne KR	Kruszywa naturalne	Krzykosy, <u>Środa Wielkopolska</u>
17.	7211	Nietrzanowo	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
18.	12057	Nietrzanowo DD	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
19.	18210	Nietrzanowo KW	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
20.	18780	Starkówiec II	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
21.	16628	Starkówiec Piątkowski	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
22.	16763	Starkówiec Piątkowski AW	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
23.	7841	Szlachcin	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
24.	10579	Szlachcin II	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
25.	13911	Szlachcin SK	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
26.	18705	Szlachcin WB	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
	18705	Szlachcin WB	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
	18705	Szlachcin WB	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
27.	12188	Włostowo JZ	Kruszywa naturalne	Środa Wielkopolska
28.	16556	Środa IG-2	Wody lecznicze	Środa Wielkopolska

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Tabela 4. Wykaz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

Lp.	Nr GZWP	Nazwa zbiornika	Powierzchnia (km ²)	Gmina
1.	150	Pradolina Warszawa Berlin (Koło - Odra)	1611	Brodnica, Czempin, Kamieniec, Kościan, Krzykosy, Książ Wielkopolski, Kórnik , Łądek, Miłosław, Mosina, Nowe Miasto nad Wartą, Przemęt, Pyzdry, Rakoniewice, Stęszew, Wielichowo, Wolsztyn, Zagórz, Zaniemyśl, Śmigiel, Śrem, <u>Środa Wielkopolska</u> , Żerków
2.	143	Subzbiornik Inowrocław - Gniezno	4995	Budzyń, Czarniejewo, Czerwonak, Damasławek, Dominowo, miasto Gniezno, Gniezno, Gołańcz, Kiszkowo, Kleczew, Kleszczewo, Kostrzyn, Kołaczkowo, Krzykosy, Kłęcko, Kórnik, Margonin, Mieleszyn, Mieścisko, Miłosław, Murowana Goślina, Nekla, Niechanowo, Orchowo, Ostrowite, Pobiedziska, Powidz, miasto Poznań, Rogoźno, Skoki, Strzałkowo, Swarzędz, Słupca, Trzemeszno, Wapno, Witkowo, Września, Wągrowiec, Zaniemyśl, <u>Środa</u> <u>Wielkopolska</u> , Łubowo

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 5. Wykaz stref ochronnych ujęć wody ustanowionych przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej

Nazwa/Lokalizacja	Gmina	Akt prawny
Strefy ochronne ujęć wody ustanowione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu		
Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej w miejscowości Brodowo	Środa Wlkp.	Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 20 sierpnia 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Brodowo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2013 r. poz. 5014)
		Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Brodowo (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2016 r. poz. 7979)

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 6. Wykaz obszarów chronionych

Lp.	Nazwa obszaru	Gmina	Rok utworzenia	Powierzchnia ogólna [ha]	Powierzchnia w granicach województwa wielkopolskiego [ha]
Obszary chronionego krajobrazu					
1.	Bagna Średzkie	Środa Wielkopolska	1995	120	120
Obszary Natura 2000 – obszary ptasie					
Lp.	Nazwa obszaru	Gmina	Kod obszaru	Powierzchnia ogólna [ha]	Powierzchnia w granicach województwa wielkopolskiego [ha]
1.	Dolina Środkowej Warty	Żerków, Koło, m. Koło, Dąbie, Kościelec, Osiek Mały, Golina,	PLB300002	57 104,4	52 832,8

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

		Kramsk, Krzymów, Rzgów, Sompolno, Stare Miasto, Łądek, Zagórow, Krzykosy, Nowe Miasto n/Wartą, <u>Środa Wielkopolska</u> , Brudzew, Dobra, Przykona, Kołaczkowo, Miłosław, Pyzdry, Miasto Konin				
Obszary Natura 2000 – obszary siedliskowe						
Lp.	Nazwa obszaru	Gmina	Kod obszaru	Powierzchnia ogólna [ha]	Powierzchnia w granicach województwa wielkopolskiego [ha]	Status obszarów Natura 2000
1.	Dolina Średzkiej Strugi	Kórnik, <u>Środa Wielkopolska</u>	PLH300057	557,0	557,0	OZW
2.	Lasy Żerkowsko-Czeszewskie	Żerków, Miłosław, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, <u>Środa Wielkopolska</u>	PLH300053	7 158,2	7 158,2	OZW

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 7. Wykaz jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych

Lp.	Kod JCW	Gmina	Nazwa JCW
1.	PLRW600016185469	Czarniejewo, Dominowo, Kleszczewo, Kostrzyn, Kórnik, Miłosław, Nekla, Września, <u>Środa Wielkopolska</u>	Moskawa do Wielkiej
2.	PLRW600016185492	Kórnik, Zaniemyśl, <u>Środa Wielkopolska</u>	Brodek
3.	PLRW600016185747	Dominowo, Kleszczewo, Kostrzyn, Kórnik, Poznań,	Kopel do Głuszynki

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Kod JCW	Gmina	Nazwa JCW
		Swarzędz, <u>Środa Wielkopolska</u>	
4.	PLRW600017185484	Dominowo, Kołaczkowo, Miłosław, Września, <u>Środa Wielkopolska</u>	Miłosławka do Kanału Połczyńskiego
5.	PLRW600017185489	Krzykosy, Miłosław, Zaniemyśl, <u>Środa Wielkopolska</u>	Miłosławka od Kan. Połczyńskiego do ujścia
6.	PLRW600020185499	Krzykosy, Zaniemyśl, <u>Środa Wielkopolska</u>	Moskawa od Wielkiej do ujścia
7.	PLRW6000251857489	Kórnik, Poznań, Zaniemyśl, Śrem, <u>Środa Wielkopolska</u>	Głuszynka

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 8. Wykaz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) w podziale na 172 obszary oraz wykaz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd w podziale na 172 obszary), przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi

Lp.	Kod JCWPd	Gmina	Numer JCWPd
1.	PLGW600060	Brodnica, Buk, Czempin, Czerwonak, Dominowo, Dopiewo, Duszniki, Granowo, Grodzisk Wielkopolski, Kamieniec, Kaźmierz, Kiszkowo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kościan (gmina wiejska), Krzywin, Kuślin, Kwilcz, Kłeco, Kórnik, Luboń, Lwówek, Łubowo, Miedzichowo, Mosina, Murowana Goślina, Nekla, Nowy Tomyśl, Oborniki, Obrzycko (gmina wiejska), m. Obrzycko, Opalenica, Ostroróg, Pniewy, Pobiedziska, Poznań, Puszczykowo, Rogoźno, Rokietnica, Skoki, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem, <u>Środa Wielkopolska</u> , Tarnowo Podgórne, Zaniemyśl	60

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Kod JCWPd	Gmina	Numer JCWPd
2.	PLGW600061	Czermin, Czerniejewo, Dobrzyca, Dolsk, Dominowo, Gniezno (gmina wiejska), m. Gniezno, Jaraczewo, Jarocin, Kleszczewo, Kostrzyn, Kotlin, Koźmin Wielkopolski, Kołaczkowo, Krotoszyn, Krzykosy, Książ Wielkopolski, Kórnik, Łądek, Łubowo, Miłosław, Nekla, Niechanowo, Nowe Miasto nad Wartą, Pleszew, Pobiedziska, Powidz, Pyzdry, Raszków, Strzałkowo, Słupca (gmina wiejska), m. Słupca, Śrem, Środa Wielkopolska , Witkowo, Września, Zagórów, Zaniemyśl, Zerków	61

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 9. Wykaz obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie

Lp.	Typ obszaru	Gmina	Nazwa obszaru	Kod obszaru
1.	Obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty	Kórnik, Środa Wielkopolska	Dolina Średzkiej Strugi	PLH300057
2.	Obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty	Żerków, Miłosław, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Środa Wielkopolska	Lasy Żerkowsko-Czeszewskie	PLH300053
3.	Obszar chronionego krajobrazu	Środa Wielkopolska	Bagna Średzkie	-

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

KOMUNIKACJA

Tabela 10. Wykaz dróg krajowych na obszarze województwa wielkopolskiego

Numer drogi	Przebieg	Aktualna klasa techniczna
Autostrada A2	Nowy Tomyśl – Konin	–

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Numer drogi	Przebieg	Aktualna klasa techniczna
11	Kórnik – Jarocin	GP
15	granica województwa – Krotoszyn – Jarocin – Września – Gniezno	G

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 11. Wykaz dróg wojewódzkich na obszarze województwa wielkopolskiego

Numer drogi	Przebieg	Aktualna klasa techniczna
432	Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – Września	G

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 12. Miejscowości wymagające budowy obwodnic

Gmina	Miejscowość
Środa Wielkopolska	Środa Wielkopolska

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 13. Wykaz linii kolejowych na obszarze województwa wielkopolskiego

Numer linii	Przebieg	Kategoria	Znaczenie
272	Kluczbork – Poznań Główny	główna – pierwszorzędna magistralna	państwowe
-	Środa Wielkopolska – Zaniemyśl	wąskotorowa	-

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

Tabela 14. Wykaz lotnisk i lądowisk cywilnych na obszarze województwa wielkopolskiego

Nazwa lądowiska	Przeznaczenie	Miejscowość	Gmina
Środa Wielkopolska – szpital	lądowisko sanitarne	Środa Wielkopolska	Środa Wielkopolska

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Tabela 15. Wykaz planowanych przedsięwzięć w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej nieuwjętych jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lp.	Nazwa inwestycji
1.	Zmiana konfiguracji pracy sieci dystrybucyjnej ENEA Operator Sp. z o. o. w centralnym obszarze województwa wielkopolskiego - powiązanie nowego punktu transformacji 400/110 kV Kromolice z siecią 110 kV ENEA Operator Sp. z o. o. (układ docelowy): a) budowa linii dwutorowej 110 kV relacji SE Kromolice (KRM) w kierunku GPZ Nagradowice (NAG) (GPZ Swarzędz (SWA)) w następującym układzie: – wprowadzenie jednego z torów do GPZ Nagradowice (NAG), – połączeniu drugiego toru z wypiętą w GPZ Nagradowice (NAG) linią z kierunku GPZ Swarzędz (SWA); b) budowa linii dwutorowej 110 kV relacji RS 110 kV Garaszewo (GAR) w kierunku GPZ Nagradowice (NAG) (SE Kromolice (KRM)) z wykorzystaniem trasy jednotorowego fragmentu istniejącej linii GPZ Nagradowice (NAG) + GPZ Poznań Południe (PPD) w następującym układzie: – wprowadzenie jednego z torów poprzez proj. GPZ Szczepankowo (SCE) do GPZ Nagradowice (NAG), – wprowadzenie drugiego z torów poprzez GPZ Gądkę (GDK) do SE Kromolice (KRM); c) budowa RS 110 kV Garaszewo (GAR) w układzie dwusystemowym ze sprzęgłem podłużno-przeczynym oraz następującymi polami liniowymi 110 kV: – kierunek SE Kromolice (KRM) (poprzez GPZ Szczepankowo (SCE), GPZ Nagradowice (NAG), – kierunek SE Kromolice (KRM) (poprzez GPZ Gądkę (GDK), – kierunek GPZ Bema (BMA), – kierunek GPZ Zegrze (ZEG) (sekcja 1), kierunek GPZ Poznań Starołęka (PST), – kierunek GPZ Zegrze (ZEG) (sekcja 2); wraz z wprowadzeniem do RS 110 kV Garaszewo (GAR) czterech odcinków kablowych 110 kV jako wcięcia w dwie linie 110 kV relacji GPZ Poznań Starołęka (PST) - GPZ Zegrze (ZEG), GPZ Bema (BMA) - GPZ Zegrze (ZEG); d) budowa linii 110 kV od SE Kromolice (KRM) do stanowiska nr 17 (w rejonie miejscowości Słupia Wielka) kierunek GPZ Środa (SRO).
2.	Budowa stacji GPZ Książ Wielkopolski zasilana linią 2-torową jako wcięcie w linię relacji Śrem – Środa oraz powiązanie z projektowanym GPZ Borek

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+

OBSZARY TERYTORIALIZACJI POLITYKI ROZWOJU

Gmina Środa wielkopolska została ujęta w wykazie gmin należących do obszarów terytorIALIZACJI polityki rozwoju. Według tego zestawienia należy do:

- Miejskiego obszaru ośrodka wojewódzkiego – Poznański Obszar Metropolitalny;
- Obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej;
- Obszarów cennych przyrodniczo;
- Obszarów ochrony krajobrazów kulturowych;
- Obszarów ochrony i kształtowania zasobów wodnych.

III. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA GMINY

III.1. Położenie administracyjne

Gmina Środa Wielkopolska położona jest na terenie powiatu średzkiego, w środkowej części województwa wielkopolskiego, w odległości ok. 40 km od Poznania. Przez gminę przebiega autostrada A2 (Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Siedlce – Kukuryki), droga krajowa nr 11 (Koło – Poznań – Ostrów Wlkp. – Bytom), droga krajowa nr 15 (Trzebnica – Milicz – Krotoszyn – Jarocin – Miąskowo – Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno – Wylatowo – Strzelno – Inowrocław – Toruń – Brodnica – Lubawa – Ostróda), droga wojewódzka nr 432 (Śrem – Środa Wielkopolska – Września) oraz linia kolejowa nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny.

III.2. Położenie geograficzne

Gmina Środa Wielkopolska według podziału fizyczno-geograficznego Polski Jerzego Kondrackiego i A. Richlinga¹ położona jest w obrębie Niziny Środkowoeuropejskiej (31), Podprowincji Pojezierzy Południowobałtyckich (314–316), Makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego (315.5), Mezoregionu Równiny Wrzesińskiej (315.56) oraz w obrębie Makroregionu Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej (315.6) i Mezoregionu Kotliny Śremskiej (315.64).

III.3. Charakterystyka gminy

Gmina Środa Wielkopolska stanowi siedzibę władz powiatowych (powiat średzki) obejmujących gminy: Dominowo, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Środa Wielkopolska i Zaniemyśl o łącznym obszarze 624 km². Gmina Środa Wielkopolska graniczy z 7 gminami: od północy z gminą Kleszczewo, gminą Kostrzyn Wielkopolski (powiat poznański) oraz gminą Dominowo (powiat średzki), od wschodu z gminą Miłosław (powiat wrzesiński), od południa z gminą Krzykosy i gminą Zaniemyśl (powiat średzki), od zachodu z gminą Kórnik (powiat poznański). Sieć osadniczą gminy tworzy miasto Środa Wielkopolska i 36 obrębów: Brodowo, Brzezie, Brzeziny, Chwałkowo, Chudzice, Czarne Piątkowo, Dębicz, Dębiczek, Janowo, Januszewo, Jarosławiec, Kijewo, Koszuty, Marianowo Brodowskie, Mączniki, Nadziejewo, Nietrzanowo, Olszewo, Pętkowo, Pierzchno, Pławce, Połajewo, Romanowo, Słupia Wielka, Starkówiec Piątkowski, Szlachcin, Tadeuszewo, Topola, Trzebisławki, Ulejno, Winna Góra, Włostowo, Zdziechowice, Zielniki, Zmysłowo i Żabikowo.

Powierzchnia gminy Środa Wielkopolska wynosi 207,1 km², z czego na miasto Środa Wielkopolska przypada ok. 18 km².

Gmina położona jest przy drodze krajowej nr 11 (Koło – Poznań – Ostrów Wlkp. – Bytom) oraz drodze wojewódzkiej nr 432 (Śrem – Środa Wielkopolska – Września). Północną część gminy przecina autostrada A2 – Autostrada Wolności (Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Siedlce – Kukuryki), zaś południową część przecina droga krajowa nr 15 (Trzebnica – Milicz – Krotoszyn – Jarocin – Miąskowo – Miłosław – Września – Gniezno –

¹ za: Regionalna geografia fizyczna Polski, pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021 r.

Trzemeszno – Wylatowo – Strzelno – Inowrocław – Toruń – Brodnica – Lubawa – Ostróda). Przez obszar gminy prowadzi sieć dróg powiatowych i gminnych, które łączą ją z sąsiednimi gminami. Gmina Środa Wielkopolska ma bardzo korzystne położenie względem sieci transportowych regionu.

Przez obszar gminy i miasta Środa Wielkopolska przebiega trasa kolejowa o państwowym znaczeniu nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny. Linia ta zaliczona jest do kategorii pierwszorzędnych, dwutorowa, zelektryfikowana. Stacja Środa Wlkp. posiada rozbudowany system bocznic i umożliwia przeładunki na tory wąskotorowe. W rejonie stacji Środa Wlkp. zlokalizowany jest system torów wąskotorowych. Czynny jest wyłącznie odcinek Środa Wlkp. – Zaniemyśl.

Gmina Środa Wielkopolska jest typową gminą rolniczą, więc w strukturze użytkowania terenów na jej obszarze dominują tereny rolnicze, które stanowią 82,1% obszaru gminy. Lasy pokrywają 6,8% powierzchni gminy, a pozostałe grunty – 11,1%. Lesistość gminy Środa Wielkopolska jest znacznie niższa niż średnia lesistość dla województwa (26,1%). Lasy pokrywają głównie północną i południową część gminy.

III.4. Klimat lokalny

Gmina Środa Wielkopolska wg podziału Romera położona jest w krainie Wielkich Dolin. Znajduje się w strefie występowania najmniejszych opadów w kraju. Otrzymuje w ciągu roku średnio 499 mm opadu, przy czym stosunkowo niskie wartości charakterystyczne są dla okresu całego roku. Maksimum opadów notuje się w lipcu (781 mm), minimum w lutym (124 mm).

Średnie temperatury powietrza na podstawie danych ze stacji Pętkowo w okresie 1955–1964 wynosiły odpowiednio: średnia minimalna stycznia $-1,5^{\circ}\text{C}$, średnia maksymalna lipca $+19^{\circ}\text{C}$, średnia roczna $+8,5^{\circ}\text{C}$. Liczba dni mroźnych wynosi średnio 30–50 dni, liczba dni z przymrozkami wynosi średnio 100–110 dni, a czas trwania pokrywy śnieżnej średnio 48–60 dni. Okres wegetacyjny wynosi średnio 200–220 dni. Przymrozki występują jeszcze w połowie kwietnia na większości terenu i w końcu kwietnia (rzadko w pierwszych dniach maja) na terenie dolinnym. Przeważają wiatry z kierunków SW i W co uwarunkowane jest cyrkulacją atmosferyczną w tej części kraju. Klimat gminy należy do łagodnych, ciepłych, w pełni sprzyjających produkcji rolnej.

Tereny zalesione charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi o mniejszych dobowych wahaniami i nieco gorszych warunkach solarnych z uwagi za zacienienie. Są to tereny o powietrzu wzbogaconym w tlen, ozon i olejki eteryczne podnoszące komfort bioklimatyczny.

III.5. Budowa geologiczna i ukształtowanie terenu

Gmina położona jest w obrębie Pojezierza Wielkopolskiego. Przeważająca część znajduje się w zasięgu Równiny Wrzesińskiej. Równina Wrzesińska położona jest na południe i zachód od zasięgu poznańskiej fazy zlodowacenia wiślańskiego. Równina wyodrębniona została jako Równina Średzka. Rzeźba tworzy tutaj krajobraz równinny, płaski, bezjeziorny, rozcięty dolinami rzek: Strugi Średzkiej, Moskawy i Wielkiego Rowu oraz ich mniejszych dopływów. Skrajne wysokości bezwzględne wynoszą 105,0 m n.p.m. – w północnej części gminy, 76,8 – w dolinie Średzkiej Strugi, oraz 68,5 m – w dolinie rzeki Moskawy. Różnica

wysokości między najwyższym i najniższym punktem terenu wynosi 36,5 m. Przy ogólnym słabym nachyleniu całej powierzchni gminy z północnego-wschodu na południowy zachód spadki terenu wynoszą od 0 do 2%, a tylko miejscami na zboczach doliny Średzkiej Strugi i Wielkiego Rowu dochodzą do 5%, a miejscami do 10%. Jest to znak erozyjnego pochodzenia dolin rzecznych rozcinających równinę Średzką.

Obszar wysoczyzny Równiny Średzkiej przecinają rynny i obniżenia dolinne. Dna dolin Średzkiej Strugi i Moskawy na odcinku Czarne Piątkowo i Winna Góra są zatorfione. Z innych form powierzchniowych terenu występuje tu niewielkich rozmiarów wał ozowy w rejonie wysoczyzny pagórkowatej na południe od miejscowości Winna Góra. Środkowa (wydmowa) terasa śremskiego odcinka Pradoliny Warciańsko-Berlińskiej wcięta jest w powierzchnię morenową na głębokości od kilku do kilkunastu metrów i zalega na wysokości ok. 70,0 m n.p.m.

W gminie występuje młodoglacjalna rzeźba terenu będąca pozostałością działalności lądolodu skandynawskiego.

Cały obszar gminy zbudowany jest z utworów czwartorzędowych – osadów plejstocénskich oraz osadów holocénskich o niewielkiej miąższości.

Osady plejstocénskie występują w postaci glin zwałowych lokalnie rozdzielonych piaszczysto-żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Utwory fluwioglacjalne zalegają na glinach zwałowych we wschodniej części gminy. Utwory piaszczyste, rzeczne występują w południowo-wschodniej części gminy, na południe od miejscowości Czarne Piątkowo i Nietrzanowo. Są to piaski fluwioglacjalne środkowej Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.

Z utworów holocénskich – w dolinach rzek Średzkiej Strugi oraz Moskawy, a także w dolinach drobnych cieków lub w zagłębieniach bezodpływowych – występują gytie oraz mady i piaski rzeczne.

Osuwiska

Na terenie gminy Środa Wielkopolska nie występują osuwiska.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Na terenie gminy Środa Wielkopolska nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

III.6. Surowce naturalne

Gmina Środa Wielkopolska jest obszarem zasobnym w surowce mineralne. Na terenie gminy występują złoża, tereny i obszary górnicze – gazu ziemnego, kruszyw naturalnych i wód leczniczych.

Tabela 16. Złoże występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

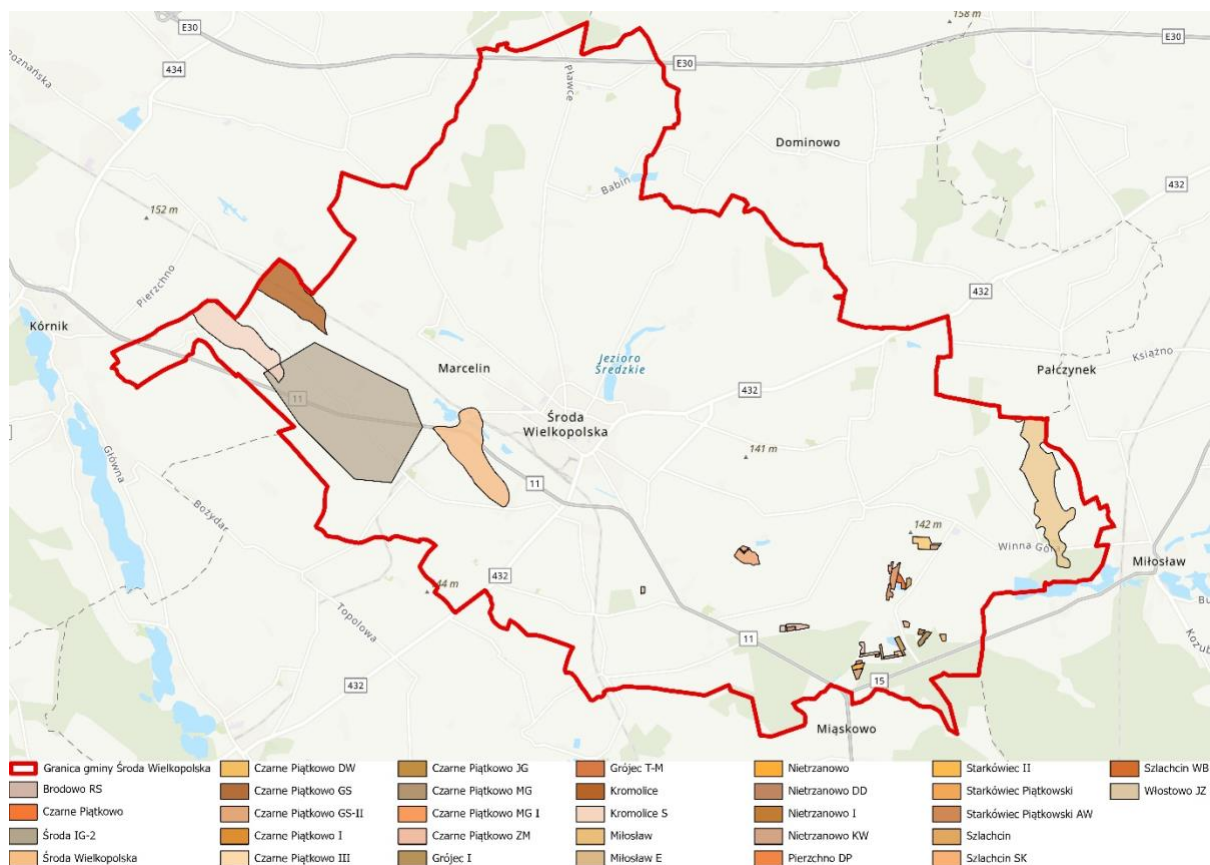
Lp.	Nazwa złoże	Numer złoże	Rodzaj Złoże
1.	Brodowo RS	20699	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
2.	Czarne Piątkowo	3757	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
3.	Czarne Piątkowo DW	7910	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
4.	Czarne Piątkowo GS	9100	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
5.	Czarne Piątkowo GS–II	10582	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
6.	Czarne Piątkowo I	7840	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
7.	Czarne Piątkowo III	8463	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
8.	Czarne Piątkowo JG	11198	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
9.	Czarne Piątkowo MG	15027	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
10.	Czarne Piątkowo MG I	20936	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
11.	Czarne Piątkowo ZM	17268	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
12.	Grójec I	5663	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
13.	Grójec T–M	10936	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
14.	Kromolice	12476	gaz ziemny
15.	Kromolice S	13324	gaz ziemny
16.	Miłosław	19299	gaz ziemny
17.	Miłosław E	18606	gaz ziemny
18.	Nietrzanowo	7211	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
19.	Nietrzanowo DD	12057	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
20.	Nietrzanowo I	19891	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
21.	Nietrzanowo KW	18210	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Lp.	Nazwa złoża	Numer złoża	Rodzaj Złoża
22.	Pierzchno DP	20156	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
23.	Starkówiec II	18780	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
24.	Starkówiec Piątkowski	16628	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
25.	Starkówiec Piątkowski AW	16763	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
26.	Szlachcin	7841	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
27.	Szlachcin SK	13911	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
28.	Szlachcin WB	18705	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
29.	Środa IG-2	16556	wody lecznicze
30.	Środa Wielkopolska	12079	gaz ziemny
31.	Włostowo JZ	12188	kruszywa naturalne (piaski, żwiry)
32.	Ołaczewo	21688	gaz ziemny

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy

**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)**



Rycina 1. Złoże kopalin występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

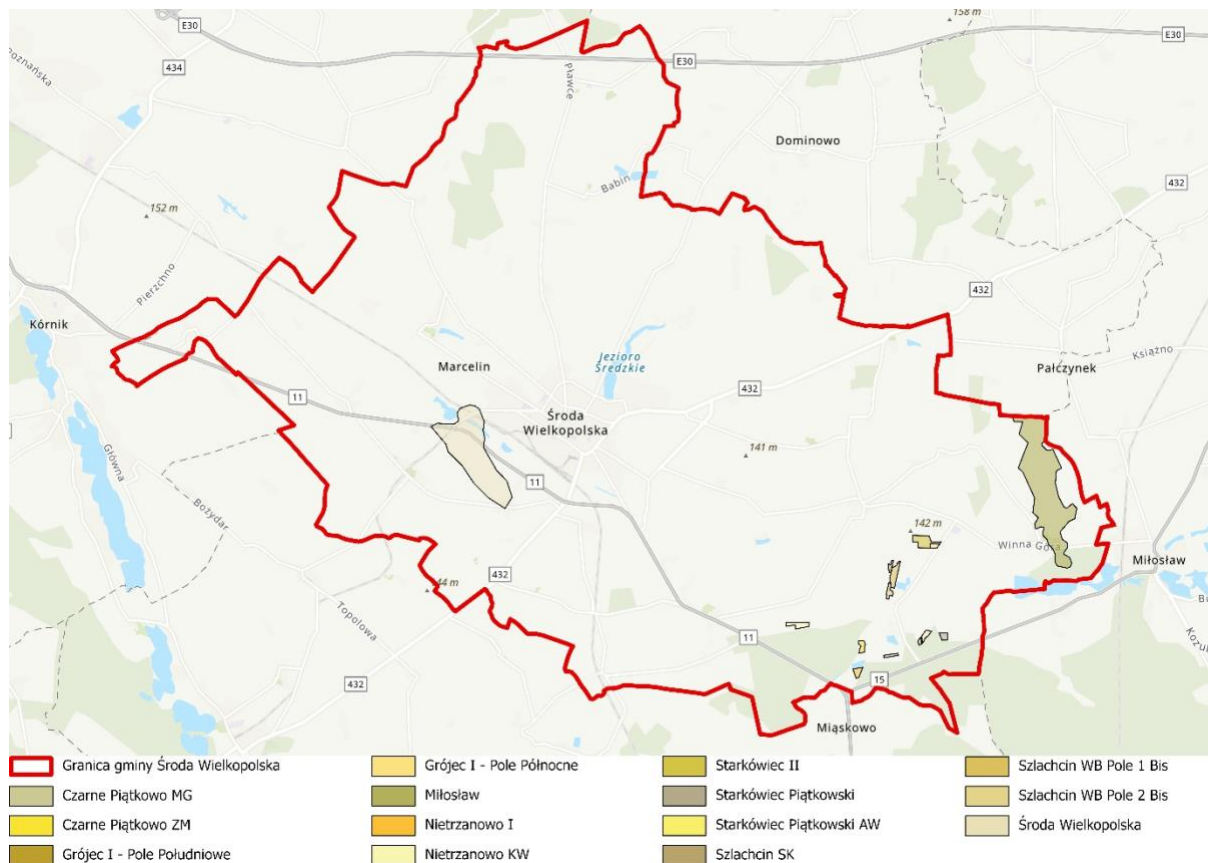
Tabela 17. Obszary górnicze występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

Lp.	Nazwa obszaru górniczego	Numer złoże
1.	Starkówiec II	18780
2.	Czarne Piątkowo MG	15027
3.	Grójec I – Pole Południowe	5663
4.	Grójec I – Pole Północne	5663
5.	Miłosław	19299
6.	Nietrzanowo I	19891
7.	Nietrzanowo KW	18210
8.	Starkówiec Piątkowski	16628
9.	Starkówiec Piątkowski AW	16763
10.	Szlachcin SK	13911
11.	Szlachcin WB Pole 1 Bis	18705
12.	Szlachcin WB Pole 2 Bis	18705

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Lp.	Nazwa obszaru górniczego	Numer złoża
13.	Środa Wielkopolska	12079

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy



Rycina 2. Obszary górnicze występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

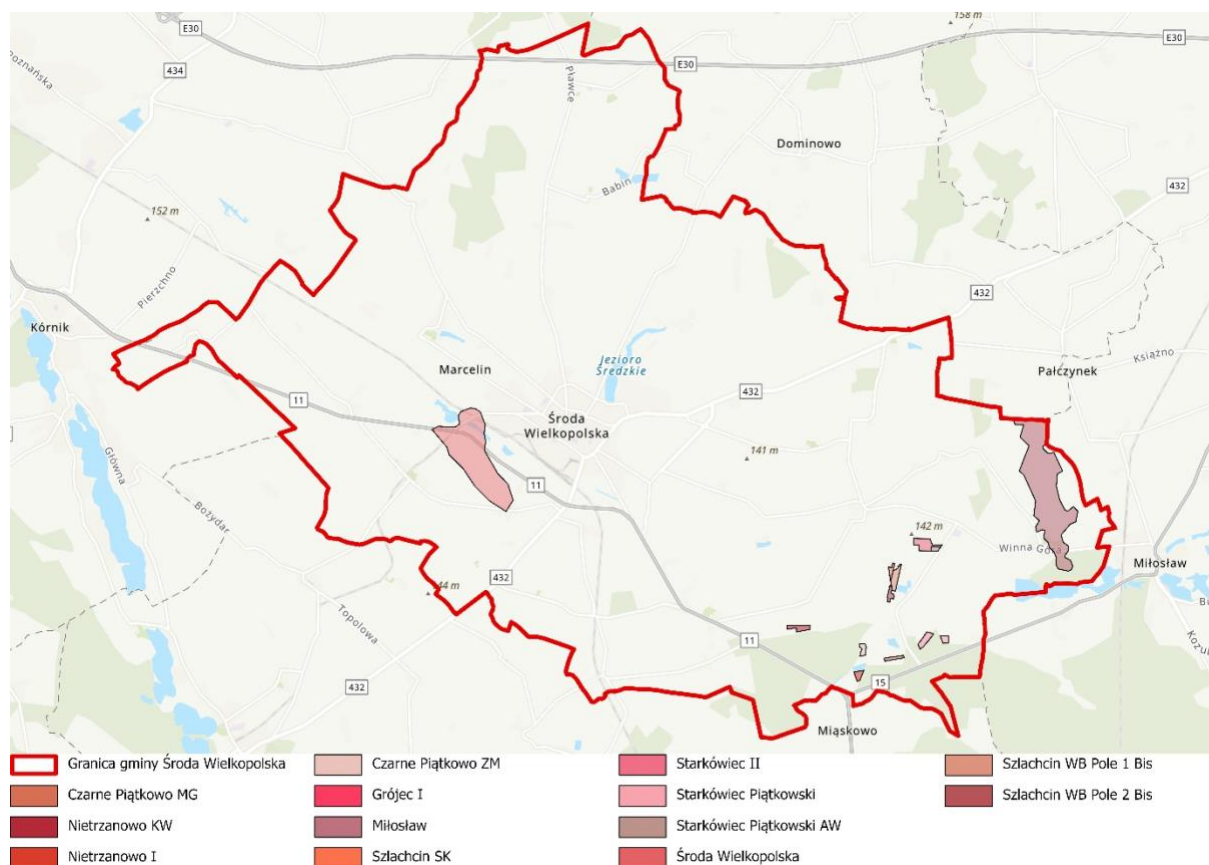
Tabela 18. Tereny górnicze występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

Lp.	Nazwa terenu górniczego	Numer złoża
1.	Czarne Piątkowo MG	15027
2.	Starkówiec II	18780
3.	Czarne Piątkowo DW	7910
4.	Grójec I	5663
5.	Miłosław	19299
6.	Nietrzanowo I	19891
7.	Nietrzanowo KW	18210

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Lp.	Nazwa terenu górniczego	Numer złoża
8.	Starkówiec Piątkowski	16628
9.	Starkówiec Piątkowski AW	16763
10.	Szlachcin SK	13911
11.	Szlachcin WB Pole 1 Bis	18705
12.	Szlachcin WB Pole 2 Bis	18705
13.	Środa Wielkopolska	12079

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy



Rycina 3. Tereny górnicze występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajdują się:

- udokumentowane złoża gazu ziemnego „Środa Wielkopolska”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Środa Wielkopolska” (koncesja nr 8/2010 z dnia 09.07.2010 r., wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 09.07.2030 r.);
- część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Miłosław”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Miłosław” (koncesja nr 2/2021 z dnia 26.10.2021 r., wydana przez Ministra Klimatu i Środowiska – ważna do dnia 26.10.2033 r.);

- część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Kromolice”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Kromolice” (koncesja nr 9/2010 z dnia 09.07.2010 r., wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 09.07.2030 r.) – eksploatacja została zakończona (Decyzja o wygaśnięciu znak: DGK-WK-I.761.3.2022.4.KA z dnia 13.07.2022 r.);
- część udokumentowane złoża gazu ziemnego „Kromolice S”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Kromolice S” (koncesja nr 10/2010 z dnia 09.07.2010 r., wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 09.07.2035 r.) – eksploatacja została zakończona (Decyzja o wygaśnięciu znak: DGK-WK-I.761.2.2022.47.KA z dnia 14.03.2023 r.);
- część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Ołaczewo”, dla którego zostanie utworzony obszar i teren górniczy „Ołaczewo”;
- część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Miłosław E”, dla którego zostanie utworzony obszar i teren górniczy „Miłosław E I”.

Zlokalizowane odwierty na terenie gminy:

1. odwierty czynne (eksploatacyjne):

- Środa Wielkopolska-4,
- Miłosław-5K/H.

Od ww. odwiertów należy zachować strefę ochronną nie mniejszą niż 50,0 m zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 214 r. poz. 812).

W strefie tej zabrania się wznoszenia obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.

2. odwierty zlikwidowane:

- Pławce-1,
- Pławce-2,
- Kromolice-1,
- Kromolice-2,
- Kórnik-2,
- Środa-IG1,
- Środa-IG 2,
- Środa-IG3,
- Środa Wielkopolska-5,
- Środa Wielkopolska-6,
- Miłosław-1,
- Miłosław-2.

Wokół zlikwidowanego odwiertu Pławce-1 obowiązuje strefa ochronna o promieniu 10,0 m, natomiast wokół pozostałych odwiertów (z wyjątkiem odwiertu Środa-IG1) obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji tych odwiertów, na podstawie § 98 ww. rozporządzenia.

W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

W obrębie Winna Góra (dz. nr 309/4, 309/7) w ramach prac poszukiwawczo-rozpoznawczych prowadzone są prace wiertnicze na odwiercie Ołaczewo-1.

Teren gminy Środa Wielkopolska obejmuje koncesja nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie: Kórnik – Środa, ważna do dnia 19.07.2028 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

Na terenie gminy w miejscowości Koszuty występują złoża wód geotermalnych posiadające walory lecznicze:

- odwiert IG-2 „Środa” – głębokość użytkowa 1 040 m, temperatura samowypływu 40,5 °C, wydajność 40 m³/h, jakość wody: 0,8% solanka chlorkowo-sodowo-bromkowa, średnio zmineralizowana, dyspozycyjna ilość wody 1000 m³/d;
- odwiert IG-3 „Środa” – głębokość użytkowa 1 300 m, wydajność zbliżona do wydajności odwiertu IG-2.

Wody termalne występujące na terenie gminy Środa Wielkopolska to solanki chlorkowo-sodowe o temperaturze samowypływu nie przekraczającej 41°C i mineralizacji w granicach 8,0 g/l. Wody tego typu są wykorzystywane bezpośrednio w balneotechnice, choć można je również wykorzystać do niskotemperaturowych ogrzewań płaszczowych lub gruntowych.

Aktualnie wody termalne występujące na terenie gminy nie są eksploatowane – stanowią niewykorzystane dotychczas bogactwo naturalne.

Filary ochronne obszarów i terenów górniczych

Filary ochronne obszarów górniczych są to obszary, które mają za zadanie chronić powierzchnię terenu przed szkodami górniczymi. W gminie Środa Wielkopolska, jak w innych regionach, gdzie prowadzona jest działalność górnicza, stosuje się filary ochronne w celu minimalizacji wpływu wydobycia na powierzchnię ziemi oraz infrastrukturę.

W gminie Środa Wielkopolska działalność górnicza koncentruje się głównie na wydobyciu surowców takich jak piasek i żwir. Filary ochronne służą:

- ochronie infrastruktury drogowej i kolejowej. Zapewnienie, że drogi i linie kolejowe nie ulegną uszkodzeniu w wyniku eksploatacji surowców;
- ochrona budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zabezpieczenie budynków przed osiadaniem i innymi deformacjami gruntu;
- ochrona zasobów wodnych. Filary ochronne mogą być stosowane w pobliżu rzek, jezior i zbiorników wodnych, aby chronić te zasoby przed zanieczyszczeniem i innymi negatywnymi skutkami działalności górniczej.

Obszar górniczy Środa Wielkopolska I:

Obszar obejmujący wydobycie piasku i żwiru. Filary ochronne są stosowane w celu zabezpieczenia pobliskich dróg lokalnych oraz infrastruktury rolniczej.

Obszar górniczy Środa Wielkopolska II:

Eksploatacja surowców w pobliżu terenów zamieszkałych. Wykorzystanie filarów ochronnych pozwala na minimalizację ryzyka osiadania terenu oraz ochronę budynków mieszkalnych.

III.7. Wody powierzchniowe

Jednolite części wód powierzchniowych

Pod względem hydrograficznym obszar gminy Środa Wielkopolska położony jest w całości w dorzeczu Odry, w regionie wodnym Warty.

Na terenie gminy występuje pięć jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych:

- „Kopel do Głuszynki” (PLRW600010185747)² (dawniej: „Kopel do Głuszynki” – PLRW600016185747);
- „Głuszynka” (PLRW6000181857489)³ (dawniej: „Głuszynka” – PLRW6000251857489);
- „Moskawa do Wielkiej” (PLRW600009185441)⁴ (dawniej: „Moskawa do Wielkiej” – PLRW600016185469);
- „Moskawa od Wielkiej do ujścia” (PLRW600011185499)⁵ (dawniej: „Moskawa od Wielkiej do ujścia” – PLRW600020185499, „Brodek” – PLRW600016185492);
- „Miłosławka” (PLRW6000101854899)⁶ (dawniej: „Miłosławka do Kanału Połczyńskiego” – PLRW600017185484, „Miłosławka od Kan. Połczyńskiego do ujścia” – PLRW600017185489);

Sieć rzeczną na terenie gminy Środa Wielkopolska tworzy prawobrzeżny dopływ Warty – rzeka Moskawa wraz ze swoimi dopływami – Średzką Strugą, Wielką oraz Miłosławką.

Przez teren gminy płyną rzeki: Moskawa, Struga Średzka i Rów Wielki. Najdłuższą rzeką gminy jest Moskawa. Struga Średzka od strony południowo-zachodniej tworzy rozległe Bagna Średzkie. Jedynym reprezentantem wód powierzchniowych stojących jest sztuczny zbiornik wodny powstały w latach 1968–1971 przez spiętrzenie wód rzeki Moskawy, w północnej części miasta Środa Wielkopolska. Zajmuje on powierzchnię 47,7 ha. Jazy pozwalają na piętrzenie wody w celu nawadniania podsiąkowego lub ujęć bezpośrednich. Powierzchnia zalewu w zależności od napełnienia waha się w granicach 22,9 ha do 45 ha. Zbiornik powstał w celu zwiększenia retencji, a także dla potrzeb rolnictwa, przemysłu i służb przeciwpożarowych. Akwen spełnia jednak głównie rolę zaplecza rekreacyjnego dla potrzeb mieszkańców Środy Wielkopolskiej.

Obszary zagrożenia powodzią

Na podstawie map zagrożenia powodziowego⁷, ustalono, że na terenie gminy Środa Wielkopolska występuje:

² za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=RW600010185747>

³ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=RW6000181857489>

⁴ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=RW600009185441>

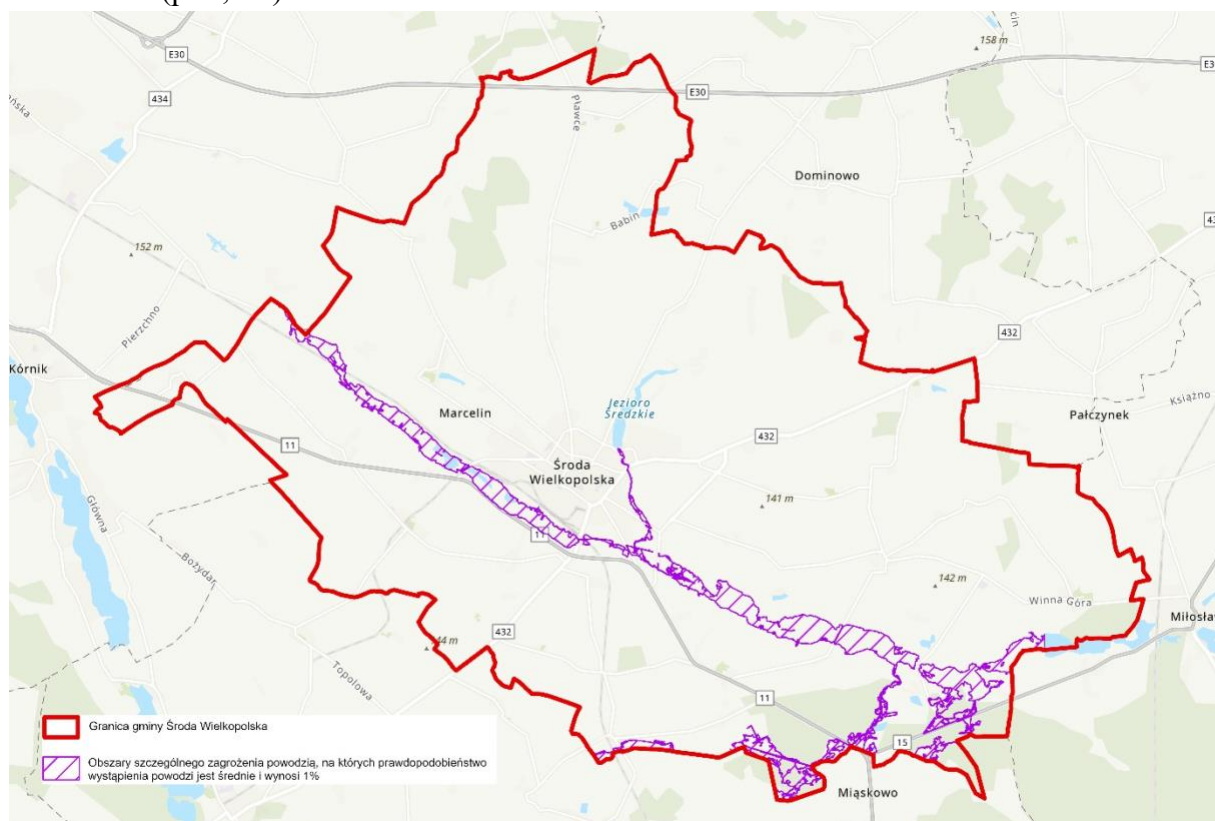
⁵ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=RW600011185499>

⁶ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=RW6000101854899>

⁷ za: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF

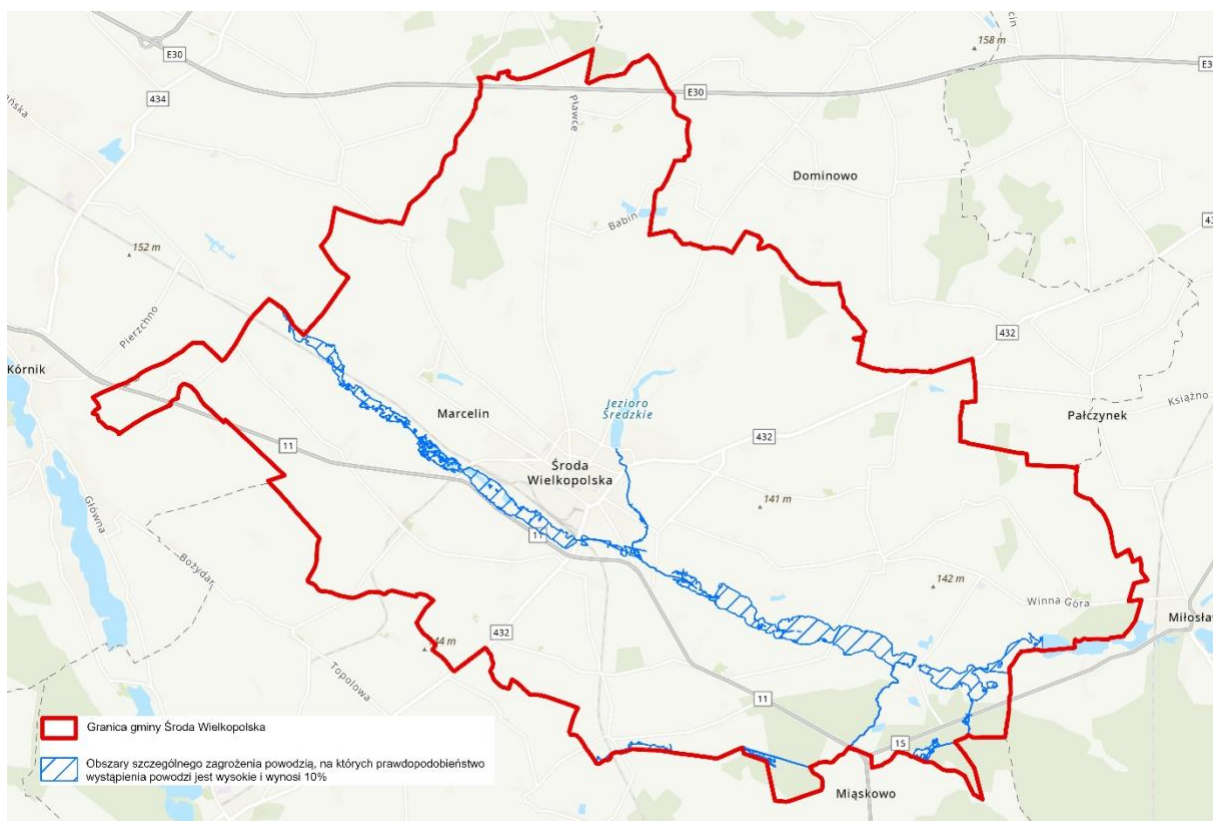
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

- 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 raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 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 raz na 10 lat ($p=10\%$);
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

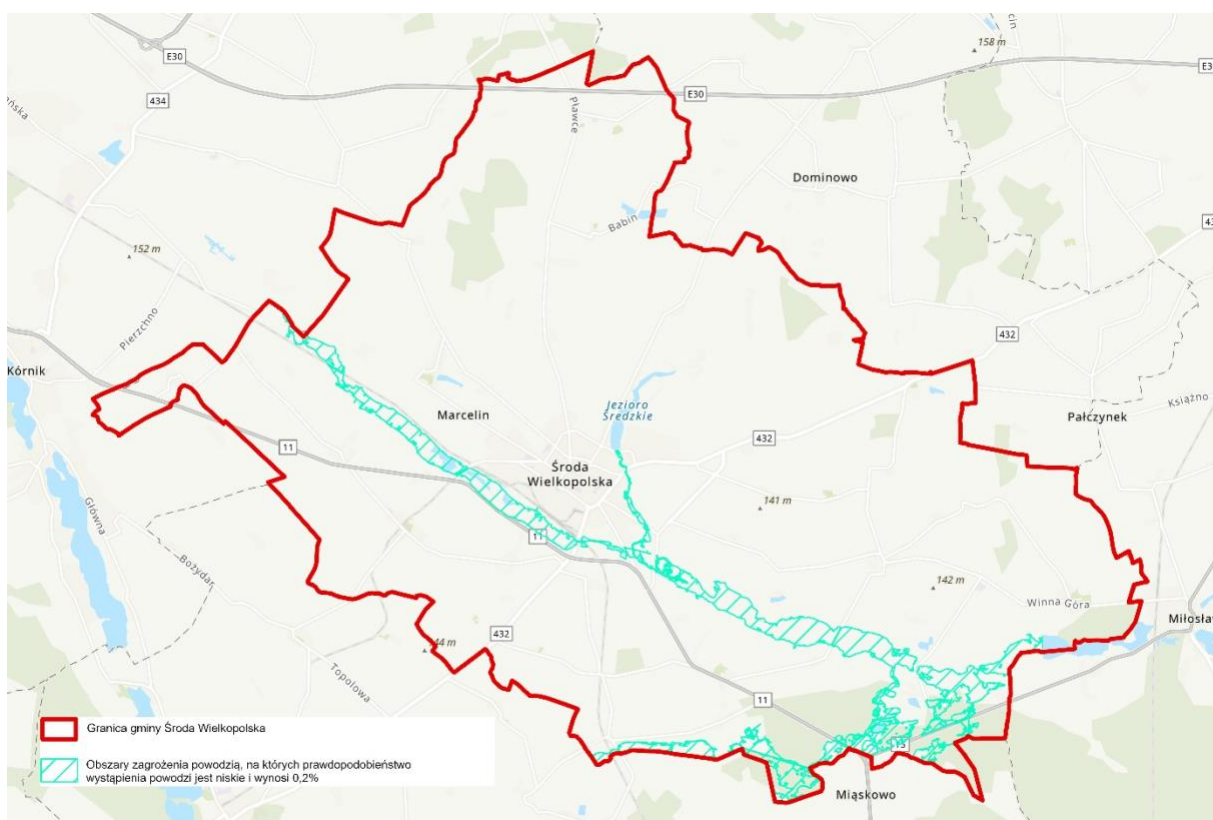


Rycina 4. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)



Rycina 5. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$)



Rycina 6. Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$)

Gmina znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Środa Wielkopolska istnieją obszary gruntów zmeliorowanych w szczególności sieci urządzenia melioracji wodnych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Melioracja gruntów polega na przeprowadzaniu zabiegów mających na celu poprawę jakości gleby oraz zwiększenie jej wydajności rolniczej. Proces ten obejmuje m.in. odwadnianie, nawadnianie, regulację poziomu wód gruntowych oraz poprawę struktury gleby.

Rodzaje melioracji:

- 1) Melioracje wodne:
 - Odwodnienia (systemy drenarskie, rowy melioracyjne),
 - Nawadniania (systemy irygacyjne);
- 2) Melioracje przeciwoerozyjne:
 - Tarasowanie,
 - Budowa zbiorników retencyjnych;
- 3) Melioracje chemiczne:
 - Wapnowanie,
 - Nawożenie;
- 4) Melioracje agrotechniczne:
 - Orka,
 - Spulchnianie gleby.

W gminie Środzie Wielkopolskiej można wyróżnić tereny zmeliorowane, szczególnie w kontekście rolnictwa takie jak:

- 1) Obszary rolne, gdzie stosowane są systemy drenarskie i irygacyjne, co pozwala na bardziej efektywne uprawy;
- 2) Łąki i pastwiska, gdzie melioracje wodne poprawiają warunki dla roślinności trawiastej;
- 3) Obszary leśne, gdzie melioracje pomagają w regulacji gospodarki wodnej i zapobiegają erozji gleby.

III.8. Wody podziemne

Jednolite części wód podziemnych

Teren gminy Środa Wielkopolska położony jest w zasięgu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 60 (PLGW600060)⁸ oraz nr 61 (PLGW600061)⁹.

W jednolitej części wód podziemnych nr 60 wody w utworach czwartorzędowych Wielkopolski środkowej występują w obrębie kilku poziomów wodonośnych, tworzących układ piętrowy. Są to poziomy: gruntowy, międzyglinowy górny, międzyglinowy środkowy (wielkopolskiej doliny kopalnej) i międzyglinowy dolny (podglinowy). Wody poziomu gruntowego występują w osadach piasków i żwirów dolin rzecznych, sandrów, rynien lodowcowych i spiaszczonych fragmentach utworów morenowych. Swobodne zwierciadło wód tego poziomu występuje na głębokości 2–4 m. Jego zasilanie ma miejsce w półroczu zimowym, kiedy zanika ewapotranspiracja, głównie poprzez infiltrujące opady. Poziom trzeciorzędowy wydzielony jest w dwóch typach jednostek hydrogeologicznych. Pierwszy z nich pokrywa się z obniżeniem powierzchni mezozoicznej tzw. Rów Poznania wzdłuż przełomowej doliny Warty. Wody te charakteryzują się znacznym zasoleniem i są bardzo trudno odnawialne. Wysoki stopień zasolenia przekreśla praktycznie ich pełne wykorzystanie w eksploatacji. Druga jednostka pokrywa się wyniesieniem północno-wschodnim obejmująca pozostałą część gminy. Wzdłuż doliny rzeki Warty od Mosiny do Obornik występuje jednostka zasobna w wody czwartorzędowe tzw. jednostka wielkich form dolinnych. Jednostka ta zasilana jest wodami powierzchniowymi i podziemnymi z wysoczyzn oraz poprzez bezpośrednią alimentację wód opadowych. Poza jednostką dolinną, pozostała część gminy należy do jednostki mało zasobnej ze względu na mało korzystne wykształcenie litologiczne utworów czwartorzędowych.

W piętrze wodonośnym czwartorzędu na obszarze JCWPd 61 wyróżniono dwa główne poziomy:

- Gruntowy poziom wodonośny Q1 o charakterze dolinnym i pradolinym zasilany jest infiltracyjnie w obrębie dolin i pradolin. Na tarasach wysokich na drodze infiltracji opadów oraz drenażu i spływu z sąsiednich wysoczyzn. Na tarasach niskich również przez drenaż z poziomów wgłębnych. Okresowo, przy wysokich stanach rzek, zasilanie może pochodzić z wód powierzchniowych.
- Poziom wód wgłębnych międzyglinowy dolny (wielkopolskiej doliny kopalnej) Q2 zasilany jest na drodze infiltracji opadów i przesączania się wód z poziomu gruntowego głównie przez okna hydrauliczne.

Na wodach piętra czwartorzędowego bazują wszystkie ciekłe dorzecza Warty. Wielkość zasilania poziomów czwartorzędowych z infiltracji opadów i przesączania z nadległych poziomów waha się w przedziale 2,0–18,0 m³/h km² w zależności od stopnia izolacji od powierzchni terenu, głębokości występowania i układów krążenia wód oraz wielkości opadów. Główną bazą drenażu czwartorzędowego pietra wodonośnego stanowi Watra. Piętro neogeńsko-paleogeńskie – poziom mioceński i oligoceński zasilane są głównie przez przesączanie się wód z nadległych poziomów czwartorzędowych i przepływy w obrębie okien

⁸ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=GW600060>

⁹ za: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/api/v1/jcw/pdf?code=GW600061>

hydrogeologicznych. Główną strefą zasilania jest wielkopolska dolina kopalna. Przepływ wód odbywa się generalnie do Warty, będącej regionalną bazą drenażu. Naturalny układ hydroizohips lokalnie (np. w rejonie Wrześni i Środy Wlkp.) jest zmieniony przez eksploatację większych ujęć. Piętro kredowe zasilane jest przez przesączanie przez warstwy pól i słabo przepuszczalne z wodonośnych poziomów nadległych oraz przez dyslokacje w obrębie górotworu. Wody tego piętra pod względem hydrodynamicznym są włączone w układ krążenia wód formacji kenozoicznej.

Gmina Środa Wielkopolska położona jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 143) „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”, znajdującego się na głębokościach od 90 do 140 m p.p.t., jest to zbiornik typu porowego, neogeńsko-mioceni.

W piaskach drobnych, zalegających od powierzchni terenu na głębokości od 1,0 do 5,0 m, występuje I poziom wody gruntowej o swobodnym zwierciadle, niezbyt zasobny. Woda gruntowa na głębokości 0–1,0 m p.p.t. występuje w dolinach wszystkich głównych cieków przepływających przez teren gminy.

Poziom trzeciorzędowy stanowi główną użytkową warstwę wodonośną gminy. Jest to poziom mioceni, którego warstwę wodonośną budują piaski pylaste i drobne zalegające pod znacznej miąższości warstwą iłów poznańskich. Miąższość warstwy wodonośnej wynosi średnio 42–53 m i wyraźnie wzrasta w kierunku północnym. Wodonośnik jest jednorodny i charakteryzuje się regularnością zalegania.

Ponadto południową część gminy dosięga fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 150) „Pradolina Warszawa – Berlin” (porowy, czwartorzędowy – plejstoceni).

Ujęcia wód podziemnych ze strefami ochronnymi

Tabela 19. Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Środa Wielkopolska, które mają ustanowione strefy ochronne

Lp.	Nr ujęcia	Nr ujęcia w banku hydrologicznym	Miejscowość	Działka nr ewid.	Strefa ochronna	Stan otworu
1.	32120401	5090119	Babin	142/2	bezpośrednia	czynny
2.	32120402	brak	Babin	142/2	bezpośrednia	czynny
3.	32121401	5080118	Trzebiśławki	98/1	bezpośrednia	czynny
4.	32121402	5080185	Trzebiśławki	98/1	bezpośrednia	czynny
5.	32121501	5080186	Koszuty	73/7	bezpośrednia	czynny
6.	32122101	1D	Środa Wielkopolska	1196/1	bezpośrednia	czynny
7.	32122102	1E	Środa Wielkopolska	1196/1	bezpośrednia	czynny
8.	32122103	S1B	Jarosławiec	53/1	bezpośrednia	czynny
9.	32122104	S1C	Jarosławiec	53/1	bezpośrednia	czynny
10.	32122105	S2B	Jarosławiec	53/2	bezpośrednia	czynny
11.	32122106	S2C	Jarosławiec	53/2	bezpośrednia	czynny

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Lp.	Nr ujęcia	Nr ujęcia w banku hydrologicznym	Miejscowość	Działka nr ewid.	Strefa ochronna	Stan otworu
12.	32122107	7C	środa Wielkopolska	1199/2	bezpośrednia	czynny
13.	32122109	9AW	Jarosławiec	53/3	bezpośrednia	czynny
14.	32122110	9B/5080169	Jarosławiec	53/3	bezpośrednia	czynny
15.	32122111	9C	Jarosławiec	53/4	bezpośrednia	czynny
16.	32122112	10C	środa Wielkopolska	3677	bezpośrednia	czynny
17.	32122113	10D	środa Wielkopolska	3677	bezpośrednia	czynny
18.	32122114	11AW	Jarosławiec	53/6	bezpośrednia	czynny
19.	32122115	11 B/5080170	Jarosławiec	53/6	bezpośrednia	czynny
20.	32122116	12B	środa Wielkopolska	1196/2	bezpośrednia	czynny
21.	32122117	12C	środa Wielkopolska	1196/2	bezpośrednia	czynny
22.	32122118	13AW	Jarosławiec	53/5	bezpośrednia	czynny
23.	32122119	7B	środa Wielkopolska	1199/2	bezpośrednia	czynny
24.	32122301	b.d.	środa Wielkopolska	2001/6	bezpośrednia	czynny
25.	32123101	b.d.	Chwałkowo	59/33	bezpośrednia	czynny
26.	32124001	b.d.	Szlachcin	69/10	bezpośrednia	czynny
27.	32124101	5090123	Starkówiec Piątkowski	15.lut	bezpośrednia	czynny
28.	32124102	5090168	Starkówiec Piątkowski	15.lut	bezpośrednia	czynny
29.	32124401	5090045	Brodowo	219/2	pośrednia	czynny
30.	32124402	b.d.	Brodowo	219/2	pośrednia	czynny
31.	32124501	5090175	Brodowo	188/4	bezpośrednia	czynny
32.	b.d.	b.d.	środa Wielkopolska	3080/1	bezpośrednia	czynny
33.	b.d.	b.d.	Topola	mar.15	bezpośrednia	czynny
34.	b.d.	b.d.	Pętkowo	145/36	bezpośrednia	czynny
35.	b.d.	b.d.	Zdziechowice	42/43	bezpośrednia	czynny
36.	b.d.	b.d.	Winna Góra	7043/1	bezpośrednia	czynny
37.	b.d.	b.d.	środa Wielkopolska	2765/3	bezpośrednia	czynny

Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Środa Wielkopolska na lata 2022–2025

III.9. Gleby

Pod względem użytkowania gruntów gmina Środa Wielkopolska charakteryzuje się bardzo dużym udziałem gruntów rolnych (ok. 82%). Przeważnie są to gleby brunatne wyługowane, bielice, czarne ziemie i czarne ziemie zdegradowane oraz mursze. Gleby słabe i najsłabsze związane są morfologicznie z występowaniem sandru oraz dolin rzecznych zbudowanych głównie z piasków różnoziarnistych. Są to gleby w kompleksach 6 i 1 oraz 9. Dna dolin i obniżen terenowych zajęte są przez łąki, a także gleby w 8 i 9 kompleksie zbożowo-pastewnym mocnym (kl. III i IV) i słabym (kl. V i VI) oraz gleby w 6 i 1 kompleksie żytnio-ziemniaczanym słabym (kl. V) i żytnio-lubinowym (kl. V i VI). Z występowaniem wysoczyzny morenowej związane są gleby wysokich i średnich klas w kompleksie: 1 i 2 pszennym bardzo dobrym i dobrym (klasy II-III), w 3 pszennym wadliwym (klasy II-IVa), w 4 żytnim bardzo dobrym klasy (IVa-IVb) oraz w 5 żytnim dobrym – (klasy IVa-IVb). Gleby 3 kompleksu pszennego wadliwego, położone głównie w południowej części gminy, charakteryzują się występowaniem zmywów i okresowym niedoborem wilgoci. Wskazane jest tu prowadzenie gospodarki sadowniczej. Obszary gleb słabych usytuowane są w zachodniej oraz południowej części gminy (związane z Pradolina Warciańsko-Odrzańską) i charakteryzują się znacznymi powierzchniami gleb żytnich słabych i bardzo słabych wskazanych pod uprawę żyta i ziemniaków. Obszar gminy położony w części południowej obejmuje kompleksy gleb słabych, które częściowo wskazane są do zamiany na tereny leśne lub pasy zadrzewieniowe ciągów ekologicznych.

Gmina pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej ma bardzo korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa:

- przeważają tu gleby wykazujące w wierzchnich warstwach skład mechaniczny piasków gliniastych i piasków gliniastych mocnych, od 50–100 cm od powierzchni terenu podścielone gliną. Drugą grupę stanowią gleby zawierające od powierzchni warstwę piasków słabogliniastych lub luźnych podścielone piaskami luźnymi, rzadko gliną. Gleb wykazujących w warstwach wierzchnich pył ilasty lub glinę na terenie gminy nie spotkano;
- użytki zielone położone są głównie w dolinach rzek i drobnych cieków;
- występują tu często gleby mułowo-torfowe lub torfiaste;
- występują stosunkowo duże powierzchnie gleb optymalnie uwilgotnionych, o dobrych wartościach retencyjnych (czarne ziemie).

III.10. Szata roślinna

Według podziału Polski na regiony geobotaniczne (J. Matuszkiewicz), dokonanej na podstawie regionalnego zróżnicowania potencjalnej roślinności, gmina Środa Wielkopolska położona jest w Dziale Brandenbursko-Wielkopolskim (B), w Krainie Środkowowielkopolskiej (B.2.), w Okręgu Pojezierze Gnieźnieńskie (B.2.1.), w Podokręgu Wrześińsko-Środzkim (B.2.1.k).

Dział Brandenbursko-Wielkopolski na tle innych regionów w Polsce charakteryzuje się specyfiką zbiorowisk grądowych, które należą do zespołu *Galio-Carpinetum*. Zbiorowiskiem charakterystycznym dla tego działu jest zespół acydofilnego lasu dębowego *Calamagrostio-Quercetum*. Na obszarze Działu Brandenbursko-Wielkopolskiego dominują dwa typy

krajobrazów roślinnych: krajobraz grądowy, który związany jest głównie z obszarami wysoczyzn morenowych lub równin zastoiskowych z gliniastym lub ilastym podłożem, oraz krajobraz borów i borów mieszanych, zajmujący równiny sandrowe oraz tarasy akumulacji rzecznej, szczególnie w pradolinach, z podłożem piaszczystym.

Dominującym typem krajobrazu roślinnego, charakterystycznego dla ww. krain, są grądy, z dużym udziałem łągów jesionowo-wiązowych i borów mieszanych. Mniej liczny jest krajobraz borów mieszanych i grądów odmiany wielkopolsko-kujawskiej.

Biorąc pod uwagę rzeczywiste fitokompleksy krajobrazowe, analizowany obszar należy do krajobrazu rolniczego.

Do naturalnych zespołów roślinnych występujących na terenie gminy (poza roślinnością trwałych użytków zielonych) należą lasy. Zajmują one niecałe 7% powierzchni gminy. Środa Wielkopolska należy do gmin województwa o najmniejszym stopniu zalesienia. Lasy na terenie gminy pełnią funkcje gospodarcze oraz ochronne.

Powierzchnia lasów w gminie zajmuje 1424,7 ha, w tym: lasy publiczne 1234,2 ha (w zarządzie Lasów Państwowych 1214,7 ha), będące własnością gminy 5 ha oraz lasy prywatne 190,4 ha. Lasy tworzą dwa kompleksy: jeden w południowej, a drugi w północnej części gminy. Większość z nich koncentruje się w okolicy:

- Urnieszewa, Podgaja, Bieganowa w północno-zachodniej części gminy;
- Ulejna w północnej części gminy;
- Winnej Góry we wschodniej części gminy;
- Nietrzanowa w południowej części gminy.

Najczęściej spotykanym typem siedliskowym jest bór mieszany świeży (BM św.) Panującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu i brzozy. Występują też obszary z typem siedliskowym boru świeżego z gatunkiem sosna, oraz obszary wilgotne z typem siedliskowym boru mieszanego wilgotnego (Bmw), lasu wilgotnego (Lw), olesu (Ol). W mniejszym stopniu występuje las mieszany (LM) gdzie w drzewostanie przeważa sosna w domieszce dębu, brzozy, topoli oraz las świeży z dębem, topolą, modrzewiem i świerkiem.

Odrębną grupę zieleni wysokiej stanowią parki dworskie. Część z nich posiada Ewidencję Parku i wpis do rejestru zabytków.

Ważną rolę w otwartym krajobrazie odgrywają zadrzewienia śródpolne, przydrożne, zielen przywodna, sady i ogrody przydomowe, które spełniają nie tylko funkcję krajobrazową ale także ochronną. Zadrzewienia występują też wzdłuż dróg głównych i polnych, przy nadbrzeżach wód otwartych, wzdłuż dolin rzecznych. Wpływają one na kształtowanie lokalnego klimatu obszarów na których występują, podnoszą walory estetyczno-krajobrazowe, spełniają rolę wiatro- i glebochronną.

Uprawom rolnym towarzyszą liczne gatunki segetalne, takie jak np. mak polny (*Papaver rhoeas* L.), chaber bławatek (*Centaurea cyanus* L.), rumian polny (*Anthemis arvensis* L.), owies głuchy (*Avena fatua* L.), rumianek pospolity (*Chamomilla recutita* L.) Rauschert, komosa biała (*Chenopodium album* L.), szczaw kędzierzawy (*Rumex crispus* L.), szczaw polny (*Rumex acetosella* L.), ostrożeń polny (*Cirsium arvense* (L.) Scop.), rdest ptasi (*Polygonum aviculare* L.), wyka drobnokwiatowa (*Vicia hirsuta* (L.) S.F. Gray), tobołki polne (*Thlaspi arvense* L.) i inne.

Szlakom komunikacyjnym, obszarom wydeptywanym oraz placom i obszarom zabudowy towarzyszą z kolei liczne gatunki ruderalne takie, jak m.in.: wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare* L.), perz właściwy (*Elymus repens* (L.) Gould), babka zwyczajna (*Plantago major* L.), babka lancetowata (*Plantago lanceolata* L.), sałata kompasowa (*Lactuca serriola* L.), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium* L.), tasznik pospolity (*Capsella bursa-pastoris* (L.) Medik.), wiechlina roczna (*Poa annua* L.), cykoria podróżnik (*Cichorium intybus* L.), bniec biały (*Melandrium album* (Mill.) Garcke), wiesiołek dwuletni (*Oenothera biennis* L.), pasternak zwyczajny (*Pastinaca sativa* L.), stulicha psia (*Descurainia sophia* (L.) Webb ex Prantl), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica* L.), nawłóć pospolita (*Solidago virgaurea* L.) i inne.

W obrębie zabudowań wiejskich spotyka się liczne drzewa owocowe (śliwy (*Prunus* L.), jabłonie (*Malus* Mill.), wiśnie (*Cerasus* Mill.)). Ponadto w krajobrazie gminy dominują: topole (*Populus* L.) (topola czarna), robinie (*Robinia* L.), lipy (*Tilia* L.) (m.in. drobnolistna), grusza pospolita (*Pyrus communis* L.), wierzby (*Salix* L.), brzozy (*Betula* L.), klony (*Acer* L.) (zwyczajny, polny i in.) i dęby (*Quercus* L.).

III.11. Świat zwierzęcy

Dla obszaru gminy brak specjalistycznego opracowania faunistycznego. Intensywna gospodarka rolna i mała powierzchnia lasów powodują, iż świat zwierzęcy nie jest urozmaicony. W wyniku tego wiele z gatunków rodzimych ograniczyło tu swój zakres występowania, a w ich miejsce pojawiły się nowe wprowadzone bądź przypadkowo przywleczone przez człowieka.

W lasach występują sarny (*Capreolus*), jelenie (*Cervus*), daniela (*Dama*). Spośród większych ssaków spotyka się dziki (*Sus*), a gromadę mniejszych reprezentują: zając szarak (*Lepus europaeus*), królik (*Oryctolagus*), kuna (*Martes*), ryjówka (*Soricini*), jeż (*Erinaceus*), wiewiórka (*Sciurus*), lis (*Vulpes*).

Na otwartych przestrzeniach pól żyją kuropatwy zwyczajne (*Perdix perdix*) i bażanty zwyczajne (*Phasianus colchicus*).

Na terenie gminy występują też populacje gadów i płazów. Można wymienić tu m.in. gatunki gadów np. jaszczurkę zwinkę (*Lacerta agilis*), padalce (*Anguis*), zaskrońce (*Natrix*) oraz płazów, które reprezentowane są przez żaby (*Pelophylax*), ropuchy (*Bufo*), traszki grzebieniastą (*Triturus cristatus*) i zwyczajną (*Lissotriton vulgaris*), rzekotki (*Hyla*) i kumaki (*Bombina*).

Na terenie miasta stwierdzono występowanie innych dość powszechnych gatunków jak: krzyżówka (*Anas platyrhynchos*), derkacz (*Crex crex*), czajka (*Vanellus vanellus*), łyska (*Fulica atra*), sierpówka (*Streptopelia decaocto*), dymówka (*Hirundo rustica*), oknówka (*Falco subbuteo*), pliszka siwa (*Motacilla alba*), kopciuszek (*Phoenicurus ochruros*), rudzik (*Erithacus rubecula*), muchołówka szara (*Muscicapa striata*), sikora uboga (*Poecile palustris*), sikorka bogatka (*Parus major*), raniuszek (*Aegithalos caudatus*), wrona siwa (*Corvus corone*), szpak (*Sturnus vulgaris*), sroka (*Pica pica*), remiz (*Remiz pendulinus*), trznadel (*Emberiza citrinella*), czyż (*Carduelis spinus*), makolągwa (*Carduelis cannabina*), sójka (*Garrulus glandarius*), zięba (*Fringilla coelebs*), wróbel (*Passer domesticus*), kowalik (*Sitta europaea*), kos (*Turdus merula*), kwiczoł (*Turdus pilaris*), kurka wodna (*Gallinula chloropus*), dzierlatka

(*Galerida cristata*), jerzyk (*meta description*), kukułka (*Cuculus canorus*) czy skowronek (*Alauda arvensis*).

Teren Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bagna Średzkie” w dolinie Strugi Średzkiej jest ostoją wielu rzadkich gatunków ptaków wodnych, m.in.: kaczki siewki, łyski, brzęczki, chruścieli. Wg opinii ornitologów „Bagna Średzkie” można zaliczyć do terenów o szczególnym znaczeniu dla ptaków wodnych i błotnych w Polsce.

Na terenie gminy znalazł się niewielki fragment wyznaczonych ostoi ptaków wodnych i błotnych rangi międzynarodowej i krajowej obejmujący stawy miłosławskie. Na stawach tych gniazdują: łabędzie nieme (*Cygnus olor*), kilka gatunków kaczek (*Anatinae*), w tym wyjątkowo rzadkie w Polsce hełmiatki (*Netta rufina*), perkozy dwuczube (*Podiceps cristatus*) i rdzawoszyje (*Podiceps grisegena*), zauszniaki (*Podiceps nigricollis*), perkozki (*Tachybaptus ruficollis*), błotniaki stawowe (*Circus aeruginosus*). W okresach przelotów obserwuje się tu znaczną koncentrację kaczek (*Anatinae*) i łysek (*Fulica*), a na spuszczonej stawach – siewkowatych (*Charadriiformes*).

III.12. Dobra kulturowe

W gminie Środa Wielkopolska występują:

- 1) tereny objęte obszarowymi wpisami do rejestru zabytków tj. historyczny układ urbanistyczny miasta Środa Wielkopolska wpisany do rejestru zabytków pod Nr 247/Wlkp/A decyzją z dnia 06.09.2005 r.;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 20. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków w mieście i gminie Środa Wielkopolska

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków – numer i rok
1.	Babin	park dworski, poł. XIX	1761/A z 16.05.1977 r.
2.	Brodowo	park, 1880-90	1762/A z 16.05.1977 r.
3.	Chudzice	park, XIX	1783/A z 14.02.1979 r.
4.	Chwałkowo	park, k. XIX	1828/A z 20.02.1981 r.
5.	Dębicz	pałac, ok. poł. XIX	2261/A z 22.02.1993 r.
6.	Jarosławiec	zespół dworski, 2 poł. XIX (dwór, park)	2349/A z 30.03.1995 r.
7.	Kijewo	zespół dworski, 2 poł. XIX (dwór – 1880 r., park)	839/Wlkp/A z 18.05.2011 r.
8.	Koszuty	- kościół par. pw. św. Katarzyny i Najświętszego Serca Jezusowego, 1926-30	153/Wlkp/A z 21.01.2004 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków – numer i rok
		- cmentarz kościelny	
		zespół dworski, ob. Muzeum Ziemi Średzkiej, XVIII, XIX:	
		- dwór	2471/A z 3.09.1935 r.
		- park	1829/A z 20.02.1981 r.
		zespół wiatraków, obok zajazdu „Tośtoki”, przy szosie Poznań – Katowice: - wiatrak koźlak, 1783 r., przeniesiony z Jarosławca po 1970 r. - wiatrak koźlak, poł. XVIII, przeniesiony z Pałczyna po 1970 r. - wiatrak koźlak, 1755 r., przeniesiony z Pięczkowa po 1970 r.	149/1-3/Wlkp/A z 12.12.1969 r. i z 17.12.2003 r.
9.	Mączniki	kościół par. pw. św. Wawrzyńca, drewn., 1700 r.	2438/A z 22.12.1932 r.
10.	Nadziejów	park, pocz. XX	1830/A z 20.02.1981 r.
11.	Nietrzanowo	kościół par. pw. Wszystkich Świętych, 1664-66, 1887-1901: - cmentarz kościelny - ogrodzenie z bramą, mur., XIX/XX	174/Wlkp/A z 31.05.2004 r.
12.	Pętkowo	park folwarczny, XIX/XX	980/Wlkp/A z 27.06.1980 r.
13.	Pierzchno	park dworski, k. XVIII, XIX	1831/A z 20.02.1981 r.
14.	Pławce	park dworski, XIX/XX	1760/A z 16.05.1977 r.
15.	Połajewo	zespół pałacowy, 2 poł. XIX:	
		- pałac	2090/A z 30.05.1986 r.
		- park	23/A z 7.04.2000 r.
16.	Słupia Wielka	zespół pałacowy: - pałac, 1880 r. - park, XIX	1536/A z 2.07.1974 r.
17.	Strzeszki	park dworski, k. XIX, 1932 r.	1791/A z 27.06.1980 r.
18.	Szlachcin	zespół pałacowy: - pałac, pocz. XIX, 1899 r., 1910 r.	1537/A z 2.07.1974 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków – numer i rok
		- park, XIX-XX	
19.	Środa Wielkopolska	historyczny układ urbanistyczny, XIV-XX	247/Wlkp/A z 6.09.2005 r.
		zespół kościoła parafialnego i kolegiackiego, ul. Kościelna, ul. Szkolna: - kościół pw. Wniebowzięcia NMP, XVI-XVII, XIX, - dzwonnica z bramkami bocznymi, 1869 r. - organistówka, ob. dom. pl. Kościelny 1, 1869 r. - cmentarz kościelny - ogrodzenie, mur., od strony pl. Kościelnego i ul. Szkolnej, z bramą główną, XIX	933/Wlkp/A z 22.12.1932 r. i z 19.09.2014 r.
		plebania, ul. Jażdżewskiego 3, pocz. XIX	934/Wlkp/A z 3.02.1970 r.
		kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. pw. Najśw. Serca Pana Jezusa, ul. Wiosny Ludów, 1883-88	2594/A z 10.06.1996 r.
		mury nawy kościoła dominikanów, ob. w budynku przemysłowym, ul. Mała Klasztorna 3, XV	815/A z 26.01.1970 r.
		- cmentarz rzym.-kat., ul. Daszyńskiego / Nekielska, 1792 - kaplica, 1913-16 - ogrodzenie (mur.-met.) z bramami	935/Wlkp/A z 1.09.1998 r.
		ratusz, pl. Zamkowy 1, poł. XIX	1017/A z 11.03.1970 r.
		dom, ul. Dąbrowskiego 2, 1800 r.	806/A z 12.12.1969 r.
		dom, ul. Dąbrowskiego 12, pocz. XIX	807/A z 12.12.1967 r.
		dom, ul. Dąbrowskiego 20, 1 poł. XIX	891/Wlkp/A z 26.01.1970 r.
		dom, ul. Kilińskiego 7, 1833 r.	816/A z 26.01.1970 r.
		dom, ul. Kilińskiego 13, poł. XIX	817/A z 3.02.1970 r.
		dom, ul. Kolegiacka 4, poł. XIX	823/A z 3.02.1970 r.
		dom, ul. Krótka 5	818/A z 3.02.1970 r.
		willa, ul. Niedziałkowskiego 32, 1870-80	2300/A z 6.04.1994 r.
		dom, Stary Rynek 9, 1 poł. XIX	821/A z 3.02.1970 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków – numer i rok
		dom, Stary Rynek 13, szach., XVIII	814/A z 26.01.1970 r.
		dom, Stary Rynek 14, XVIII	813/A z 26.01.1970 r.
		dom, Stary Rynek 15, szach., XVIII, XIX/XX	812/A z 26.01.1970 r.
		dom, ul. Szamarzewskiego 20, 1 poł. XIX	1085/A z 27.04.1970 r.
		wodociągowa wieża ciśnień, 1910-1911	2006/A z 28.06.1985 r.
		zespół dworski Żrenica, ul. Harcerska 45 (d.22), 2 poł. XIX:	2098/A z 10.09.1986 r.
		- budynek „Klasztorówka” - stajnia - park	1758/A z 16.05.1977 r.
20.	Trzebisławki	dwór (nr 11), 1909 r.	2140/A z 1.12.1987 r.
21.	Ulejno	zespół dworski i folwarczny: - dwór, 1910 r. - park, XIX/XX - 2 obory, 1885 r.	77/Wlkp/A z 7.02.2002 r.
22.	Winna Góra	kościół pw. św. Michała Archanioła, 1766 r., 1912 r.	2502/A z 11.12.1953 r.
		zespół dworski: - dwór, pocz. XIX, 1910	1438/A z 12.04.1973 r.
		- park, 2 poł. XVIII, poł. XIX	1789/A z 27.06.1980 r.
23.	Zdziechowice	park dworski, k. XIX	858/Wlkp/A z 16.05.1977 r.

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Pozostałe wykazy obiektów zabytkowych zostały przedstawione w załącznikach do projektu uzasadnienia:

- 1) Wykaz zabytków w wojewódzkiej ewidencji zabytków (miasto Środa Wielkopolska) – Zarządzenie Nr 18/WEZ/2019 WWKZ z 04.04.2019 r. – Załącznik nr 1;
- 2) Wykaz zabytków w wojewódzkiej ewidencji zabytków (gmina Środa Wielkopolska) – Zarządzenie Nr 18/WEZ/2019 WWKZ z 04.04.2019 r. – Załącznik nr 2;
- 3) Wykaz zabytków w wojewódzkiej ewidencji zabytków – Zarządzenie Nr 41/WEZ/2019 WWKZ – Załącznik nr 3;
- 4) Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – Załącznik nr 4.

III.13. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych

III.13.1. Ustawowe formy ochrony przyrody na terenie gminy

Obszary najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym objęte zostały w gminie formą ochrony przyrody w postaci obszarów Natura 2000. Są to: Obszar Natura 2000 „Dolina Średzkiej Strugi”, Obszar Natura 2000 „Lasy Żerkowsko-Czeszewskie”, Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty”. Na terenie gminy znajdują się również Obszar Chronionego Krajobrazu „Bagna Średzkie” oraz Pomniki Przyrody.

Obszar Natura 2000 „Dolina Średzkiej Strugi” PLH300057 jest to specjalny obszar ochrony siedlisk. Zajmuje powierzchnię 557 ha. Obszar obejmuje dolinę rzeki Średzkiej Strugi. Ma ona szerokość 0,5–1km, a jej dno zajmują głównie łąki, pastwiska i zbiorowiska szuwarowe. Na obszarze tym znajduje się kilkadziesiąt zarastających dołów potorfowych. Są one jedną z najważniejszych w Wielkopolsce ostoi kumaka nizinnego (*Bombina bombina*). Występuje tu również kilkadziesiąt tysięcy osobników młodocianych ropuchy zielonej (*Bombina viridis*) oraz kilka tysięcy ropuchy zielonej (*Bufo viridis*). Dolina Średzkiej Strugi jest także cenną ostoją dla ptaków szuwarowych i łąkowych. Na obszarze występują: błotniak stawowy, żuraw, gąsiorek, kumak nizinny, bóbr europejski, wydra. Do głównych zagrożeń należy deficyt wody, przekształcanie łąk i pastwisk ekstensywnie użytkowanych w pola uprawne i łąki o zintensyfikowanej produkcji rolniczej, wydeptywanie i wypalanie roślinności oraz zanieczyszczenie wody.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Średzkiej Strugi (PLH300057) (Dz. U. z 2022 r. poz. 307) przedmiotami ochrony tego obszaru są siedliska przyrodnicze i gatunki zwierząt innych niż ptaki:

- 1340 Śródlądowe słone łąki, pastwiska i szuvary (*Glauco-Puccinietalia*, część – zbiorowiska śródlądowe);
- 6410 Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*);
- kumak nizinny (*Bombina bombina*).

Dla przedmiotowego obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Średzkiej Strugi PLH300057 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 2462).

W planie zadań ochronnych wśród istniejących zagrożeń dla kumaka nizinnego wskazuje się: utratę siedlisk lub pogarszanie ich jakości w wyniku wysychania zbiorników wodnych, w szczególności wskutek poboru wód powierzchniowych na potrzeby rolnictwa lub w efekcie zmian stosunków wodnych (melioracji); utratę siedlisk lub obniżenie ich jakości w wyniku pogłębienia cieków i zbiorników wodnych oraz pogorszenie wybranych parametrów siedliska gatunku (obecność płyczn, powierzchnia roślinności wodnej, nachylenie brzegów zbiornika); drapieżnictwo ze strony ryb, w szczególności wzrost intensywności na wskutek utrzymującego się wysokiego poziomu wody na rozlewiskach w dłuższym okresie. Natomiast wśród potencjalnych zagrożeń dla kumaka nizinnego wskazano: śmiertelność w wyniku zdarzeń drogowych oraz utratę siedlisk lub pogorszenie ich jakości w wyniku zasypywania zbiorników wodnych.

Do istniejących zagrożeń wymienionych w planie zadań ochronnych dla siedliska przyrodniczego 1340 Śródlądowe słone łąki, pastwiska i szuwary (*Glauco-Puccinietalia*, część – zbiorowiska śródlądowe) zaliczają się: brak użytkowania, stopniowe przekształcanie płatów siedliska w grunty orne, nierozpoznany charakter zasilania siedliska przez słone wody, ekspansja trzciny pospolitej i pałki szerokolistnej m.in. w wyniku braku użytkowania. Zagrożeniami potencjalnymi są: intensywne nawożenie pól uprawnych w sąsiedztwie siedliska, melioracje osuszające i całkowity brak zalewania, długotrwałe zalanie w wyniku spowolnionego odpływu wody z doliny Średzkiej Strugi.

Do istniejących zagrożeń wymienionych w planie zadań ochronnych dla siedliska przyrodniczego 6410 Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*) zaliczają się: intensyfikacja użytkowania, brak użytkowania, zmiany stosunków wodnych na dużą skalę dokonane przez człowieka w całej dolinie Średzkiej Strugi polegające m.in. na utworzeniu szeregu sztucznych zbiorników wodnych i wykorzystywaniu ich do nawadniania pól rolniczych, utrudnione użytkowanie i dojazd do łąk z uwagi na istniejące naturalne zagłębienia terenu wypełnione wodą zależną od poziomu wód. Zagrożeniami potencjalnymi są: stopniowe przekształcanie siedliska w grunty orne, zaniechanie użytkowania na skutek utrudnionego dostępu w wyniku utrzymującego się wysokiego poziomu wody, dalsze tworzenie sztucznych zbiorników wodnych zmieniających ogólne stosunki wodne w dolinie Średzkiej Strugi, zasypywanie siedliska przyrodniczego w celu likwidacji naturalnych obniżen terenu, wkraczanie gatunków ekspansywnych.

Obszar Natura 2000 „Lasy Żerkowsko-Czeszewskie” PLH300053 jest to specjalny obszar ochrony siedlisk. Zajmuje powierzchnię 7158,2 ha. Ostoja obejmuje fragment doliny zalewowej Warty i dolnego odcinka Lutyni, płynących w Pradolinie Warszawsko-Berlińskiej oraz sąsiadujące z nim od północy obszary moreny dennej. Tereny zalewowe Warty i Lutyni ograniczone są obecnie do strefy położonej pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi. System hydrologiczny ostoi znajduje się pod wpływem dużego zbiornika zaporowego na Warcie „Jeziorsko”. Krajobraz zdominowany jest przez rozległe połacie lasów łęgowych oraz grądów. Typowe dla dużych dolin rzecznych łęgi wierzbowe (*Salicetum albo-fragilis*) należą do bardzo rzadkich; stosunkowo częste są natomiast płaty wiklin nadrzecznych (*Salicetum triandroviminalis*). W dolinach mniejszych cieków wodnych dość często spotyka się płaty olsów porzeczkowych (*Ribonigri-Alnetum*) oraz dobrze wykształcone fitocenozy łągów jesionowo-olszowych (*Fraxino-Alnetum*). Najcenniejsze płaty łągów jesionowo-wiązowych oraz grądów chronione są w rezerwacie „Czeszewski Las”. Tereny leśne poprzęplatane są licznymi płatami łąk i pastwisk różnych typów. Uwagę zwracają też liczne i stosunkowo rozległe starorzecza z dobrze zachowaną roślinnością z klas *Lemnetea minoris* i *Potametea*. Cały obszar cechuje się harmonijnie zachowanym kompleksem ekosystemów typowych dla ekstensywnie użytkowanej doliny rzecznej. Występuje tu 12 gatunków zwierząt z załącznika II tej dyrektywy: bóbr europejski, mopek, wydra, kumak nizinny, traszka grzebieniasta, boleń, koza, piskorz, kozioróg dębosz, pachnica dębowa, poczwarówka zwężona, trzepla zielona. Wśród owadów na szczególną uwagę zasługują populacje tak rzadkich gatunków jak: *Stenocorus meridianus*, *Saperda punctata* (jedyne znane stanowisko w Wielkopolsce) czy *Anoplodera sexguttata* oraz gatunku chronionego *Dorcus parallelipipedus*. Ważna ostoja *Osmoderma eremita* i *Cerambyx cerdo*. Populacja trzepli zielonej (*Ophiogomphus cecilia*), stanowiąca fragment ciągłej

populacji warciańskiej, zasiedla licznie cały odcinek Warty w obrębie obszaru. Towarzyszy jej również rozpowszechniona, choć nieco mniej liczna, wielkorzeczna gadziogłówka żółtonoga (*Gomphus flavipes*) (z IV Załącznika Dyrektywy Siedliskowej). Obiekt stanowi cenna ostoja florystyczna. Stwierdzono tu występowanie 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Listy roślin oraz 34 gatunki uznawane za rzadkie i zagrożone w Wielkopolsce. Bogate populacje tworzą także liczne gatunki chronione na mocy polskiego prawa. Najpoważniejszym zagrożeniem występującym na omawianym obszarze jest postępujące odwodnienie, związane m.in. z funkcjonowaniem zbiornika Jeziorsko. Proces ten jest szczególnie nasilony na obszarach położonych poza zasięgiem wylewów Warty i Lutyni, choć wyraźnie zaznacza się także w lepiej nawodnionej strefie pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi. Obserwuje się m.in. przesuszanie starorzeczy, a także wyraźnie zmiany w łągach jesionowo-wiązowych, które na wielu powierzchniach już upodobiły się do grądów. Wdrożony w 2004 roku profesjonalny program retencji wód powierzchniowych w starorzeczach Uroczyska Warta powinien powstrzymać lub złagodzić przebieg tych negatywnych zjawisk. Zakłada się istotną poprawę stosunków wodnych nie tylko w obrębie starorzeczy, ale także w sąsiednich ekosystemach leśnych. Struktura florystyczna ekosystemów leśnych, a zwłaszcza grądów i łągów jesionowo-wiązowych jest w wielu płatach zniekształcona w wyniku masowej obecności inwazyjnych gatunków roślin – czeremchy amerykańskiej (*Padus serotina*) oraz niecierpka drobnokwiatowego (*Impatiens parviflora*). Do częstych zaliczyć należy także grądy zniekształcone udziałem sosny w drzewostanie. Dla ekosystemów łąkowych i pastwiskowych dużym zagrożeniem jest zmiana sposobu użytkowania – zaorywanie i podsiewanie mieszanek traw, lub zaniechanie użytkowania, a także zalesianie. Z tej grupy ekosystemów szczególnie zagrożone są łąki trzęślicowe i selernicowe, których dobrze wykształcone płaty zajmują obecnie bardzo niewielkie powierzchnie. Wody rzeki Warty pod względem zanieczyszczeń należą do pozaklasowych, choć w ostatnich latach stwierdza się niewielką, stałą poprawę tego parametru. Lokalnie zanieczyszczenie powietrza spowodowane jest przez zakłady przetwórstwa drzewnego w Orzechowie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Lasy Żerkowsko-Czeszewskie (PLH300053) (Dz. U. z 2022 r. poz. 394) przedmiotami ochrony tego obszaru są siedliska przyrodnicze oraz 11 gatunków zwierząt:

- 3150 Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaeion*, *Potamion*;
- 6410 Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*);
- 6440 Łąki selernicowe (*Cnidion dubii*);
- 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*);
- 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*);
- 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe;
- 91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*);
- boleń (*Aspius aspius*);
- bóbr europejski (*Castor fiber*);

- koza (*Cobitis taenia*);
- kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*);
- kumak nizinny (*Bombina bombina*);
- pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*);
- piskorz (*Misgurnus fossilis*);
- poczwarówka zwężona (*Vertigo angustior*);
- traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*);
- trzępią zielona (*Ophiogomphus cecilia*);
- wydra (*Lutra lutra*).

Zagrożeniem na ww. obszarze są m.in.: spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych; wędkarstwo; leśnictwo, zmiana sposobu uprawy; zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenia przenoszone drogą powietrzną; drogi i autostrady.

Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 jest to obszar specjalnej ochrony ptaków. Zajmuje powierzchnię 57 104,36 ha. Obejmujący środkowy bieg rzeki Warty uznawany jest za ostoję ptaków o randze ogólnostanowiskowej. Dolina na tym odcinku ma zmienną szerokość od 500 m do ok. 5 km, wyróżnić można jej kilka fragmentów. Między Uniejowem a Kołem rzeka płynie w kierunku północnym i z obu stron ograniczona jest wałem przeciwpowodziowym. Na wysokości Koła rzeka zmienia swój bieg na równoleżnikowy. Dolina wyraźnie się rozszerza, przyjmując bardziej naturalny charakter, co umożliwia okresowe zalewy. Zmienność biegu Warty ma również odbicie w różnorodnej roślinności obszaru. Wyróżniono tu kilkanaście cennych siedlisk, w tym przede wszystkim górskie i niżowe murawy bliźniczkowe, naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne i starorzecza, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe i lasy łęgowe oraz nadrzeczne zarośla wierzbowe, murawy kserotermiczne i wydmy śródlądowe z murawami szczotlichowymi. Dno doliny zajmują ekstensywnie użytkowane łąki i pastwiska, a także grunty orne o znacznej powierzchni. Tereny między wałami porastają wikliny nadrzeczne, jak również niewielkie zadrzewienia olchowe. Ornitologicznym „punktem ciężkości” jest Nadwarciański Park Krajobrazowy, zajmujący ok. 40% powierzchni ostoi. Występuje tu ponad 230 gatunków ptaków, z czego ponad połowa to gatunki łęgowe, a 42 wymienione są w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Największa koncentracja ptactwa przypada na czas wędrówek – liczba gęgaw i gęsi zbożowych oraz białoczelnych wynosi wówczas na terenie ostoi kilkanaście tysięcy osobników, a kaczek do 20 tysięcy. Spośród notowanych tu ssaków na uwagę zasługują coraz częściej pojawiające się bobry i wydry. Świat płazów reprezentują kumak nizinny i traszka grzebieniasta, z ryb występują koza, różanka i piskorz, a z owadów kozioróg dobosz.

Przedmiotami ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 są następujące gatunki ptaków: zimorodek (*Alcedo atthis*), płaskonos (*Anas clypeata*), cyraneczka (*Anas crecca*), cyranka (*Anas querquedula*), krakwa (*Anas strepera*), gęgawa (*Anser anser*), czapla siwa (*Ardea cinerea*), bąk zwyczajny (*Botaurus stellaris*), sieweczka obrożna (*Charadrius hiaticula*), rybitwa białowąsa (*Chlidonias hybridus*), rybitwa czarna (*Chlidonias niger*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), błotniak łąkowy (*Circus pygargus*), derkacz (*Crex crex*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), kszczyk (*Gallinago gallinago*), żuraw (*Grus grus*), bączek (*Ixobrychus minutus*), rycyk (*Limosa limosa*), podróżniczek (*Luscinia svecica*), kulik wielki (*Numenius*

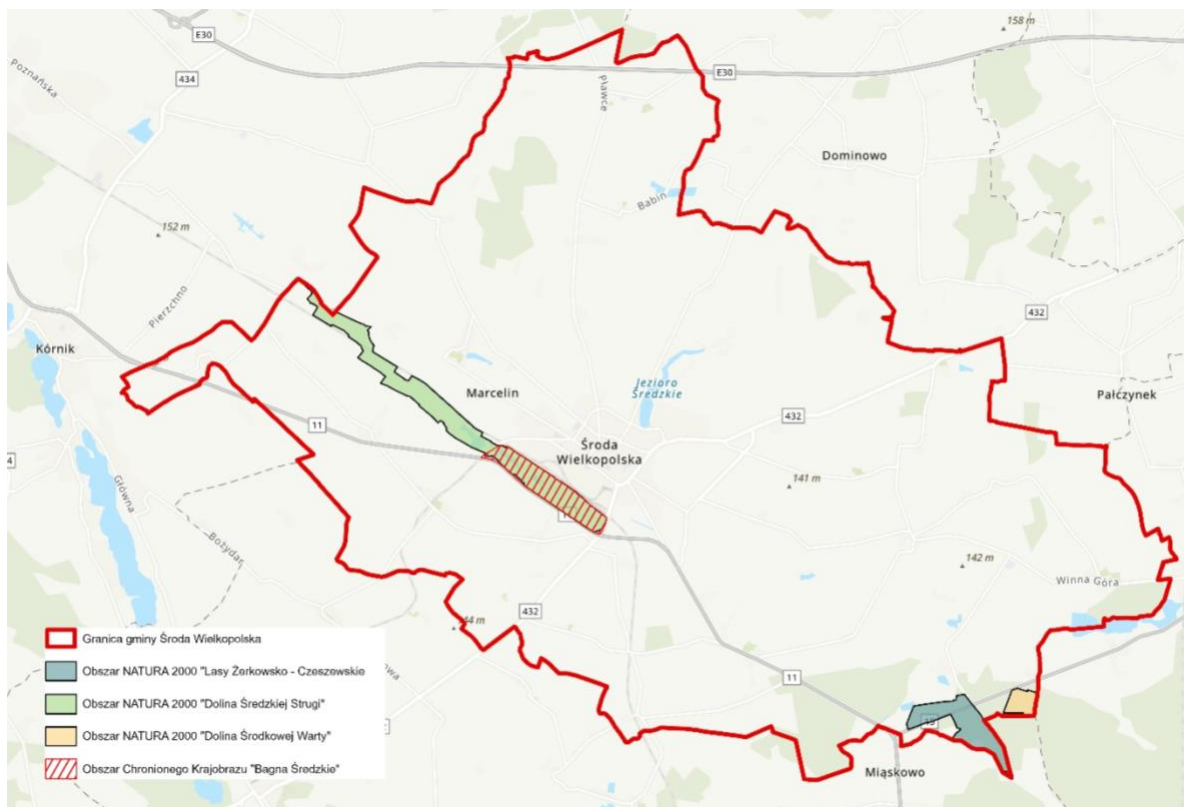
arguata), kropiatka (*Porzana porzana*), rybitwa białoczelna (*Sterna albifrons*), krwawodziób (*Tringa totanus*), dudek (*Upupa epops*).

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2022 r. poz. 1567).

W planie zadań ochronnych zidentyfikowano następujące istniejące zagrożenia dla przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000: modyfikowanie funkcjonowania wód – ogólnie; zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie; eutrofizacja (naturalna); wypełnianie rowów, tam, stawów, sadzawek, bagien lub torfowisk i torfianek; drapieżnictwo; antagonizm ze zwierzętami domowymi; zmiana sposobu uprawy; zaniechanie/brak koszenia; hodowla zwierząt (bez wypasu); intensywne koszenie lub intensyfikacja (niszczenie łągów na skutek prowadzenia prac prądotętniczych w sezonie lęgowym tj. w okresie od 15 marca do 30 czerwca); zalewanie; ewolucja biocenotyczna, sukcesja; zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska; zmniejszanie liczby starych drzew w krajobrazie rolniczym, inne zmiany ekosystemu.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Bagna Średzkie” został ustanowiony na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w dniu 20 czerwca 1995 roku, w celu zapewnienia ochrony rzadkich gatunków ptaków wodnych i błotnych którą zaktualizowano Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w dniu 23 czerwca 2005 roku. Powierzchnia obszaru to 120,3 ha. Osią „Bagien Średzkich” jest Struga Średzka, dopływ Maskawy, płynąc ze wschodu na zachód, odwadnia tereny rolnicze okolic Środy Wlkp. Teren ten charakteryzuje się dużym uwilgotnieniem, co można zaobserwować szczególnie w okresie wiosennym, kiedy woda pokrywa jego znaczną część. Gleby torfowe nie pozwalają na przenikanie większej ilości tlenu w głębsze partie ziemi, przez co zahamowane są procesy rozkładu materii organicznej, powstałej w okresie wegetacji. Nie dochodzi do procesu mineralizacji, a nie rozłożone części organiczne odkładają się w postaci torfu. Dziś występują tu tzw. torfianki, których powierzchnia dochodzi do kilku hektarów i 1,5 metra głębokości. Spośród roślinności dominują gatunki zbiorowisk łąkowych, zarośli nadbrzeżnych, szuwarów i zbiorowisk wodnych, muraw zalewowych oraz olszyn i torfowisk. 8 gatunków roślin występujących na „Bagnach Średzkich” uznaje się za ginące i zagrożone w Wielkopolsce, a 2 zagrożone w skali kraju. Najliczniejsze i najlepiej poznane są ptaki, wśród których dominują gatunki lęgowe terenów podmokłych. Najczęściej spotykane są rycyk, krwawodziób, czajka, kaczka krzyżówka, głowienka, czernica, płaskonos, cyranka i gęgawa. Ponadto na uwagę zasługują takie gatunki jak bąk, śmieszka, rybitwa czarna, remiz, perkoz rdzawoszyi, siweczka rzeczna, wąsatka i kropiatka. Na obszarze obserwowane są również gatunki ptaków nielegowych. Ptaki te odwiedzają ten teren w celu zdobycia pokarmu. Do najpopularniejszych gatunków należą: bociany białe, myszolewy i pustulki. Obszar „Bagien Średzkich” jest również miejscem odpoczynku i zdobywania pokarmu dla ptaków w czasie wiosennych i jesiennych przelotów. Najwięcej z nich zatrzymuje się tu od marca do maja, gdy znaczna część terenu jest podtopiona. Wszystkie ptaki gniazdujące na obszarze „Bagien Średzkich” są w Polsce objęte ochroną gatunkową. Siedem spośród nich jest wpisanych do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt.

Ponadto 7 innych znajduje się na liście w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Są to ptaki zagrożone w skali kontynentu.



Rycina 7. Ustawowe formy ochrony przyrody w gminie Środa Wielkopolska

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody na terenie gminy Środa Wielkopolska obejmują 12 pojedynczych okazów i jedną grupę drzew:

- buk pospolity – rośnie w parku m. Strzeszki w pobliżu pałacu;
- platan klonolistny – rośnie na skraju parku R.K.S. Szlachcin;
- lipa drobnolistna – rośnie na terenie byłego gospodarstwa przy drodze lokalnej (m. Starkówiec Piątkowski);
- wiąz szypułkowy – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- wiąz szypułkowy – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- dąb szypułkowy – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- platan klonolistny – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- jesion wyniosły (2 szt.) – rosną na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- lipa drobnolistna – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- sosna zwyczajna – rośnie na terenie parku pałacowego w Winnej Górze;
- grupa drzew (7 szt.) – rośnie przy kościele w Winnej Górze.

Ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt oraz ochrona ich siedlisk

Ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, gatunków rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. Na obszarze gminy występuje wiele gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną. Ochronę gatunkową regulują Rozporządzenia Ministra Środowiska:

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380).

Oprócz aktów prawa krajowego, Polska, jako sygnatariusz wielu międzynarodowych i światowych konwencji i umów, zobowiązana jest do ochrony gatunkowej wynikającej bezpośrednio z pozakrajowych przepisów. Konstytutywny jest fakt członkostwa Polski w Unii Europejskiej i związane z nim ratyfikowanie dyrektyw w zakresie ochrony gatunkowej: Dyrektywa Rady z dnia 2. kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków (79/409/EWG) (zmieniona Dyrektywą z dnia 30. listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (2009/147/WE)) oraz Dyrektywa Rady z dnia 21. maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (92/43/EWG). Do kolejnych, najważniejszych umów międzynarodowych i globalnych należy zaliczyć m.in.:

- Konwencję Ramsarską o obszarach wodno-błotnych z 1971 r.;
- Konwencję Berneńską o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych z 1979 r.;
- Konwencję o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro, 1992 r.;
- Konwencję Bońską o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, 1979 r.;
- Porozumienie o ochronie nietoperzy w Europie EUROBATS, 1991 r.¹⁰

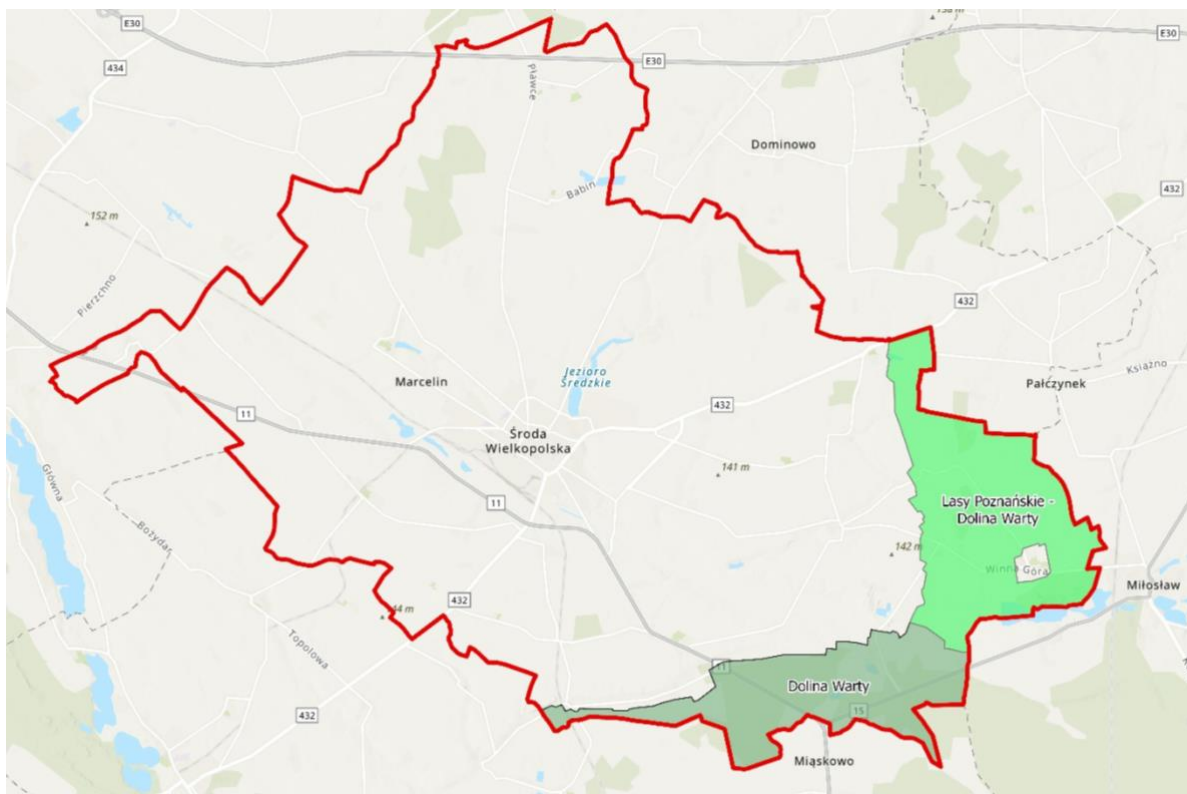
III.13.2. Inne cenne obszary i elementy chronione

Korytarze ekologiczne i siedliska przyrodnicze

Na terenie gminy znajdują się:

- Korytarz Ekologiczny „Dolina Warty” – KPnC-22A;
- Korytarz Ekologiczny „Lasy Poznańskie – Dolina Warty” – KPnC-24A;
- Siedlisko Przyrodnicze 6410 – zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*).

¹⁰ za: 1) Symonides E. 2008. Ochrona przyrody. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa; 2) Wiśniewski J., Gwiazdowicz D. J. 2004. Ochrona przyrody. Wydawnictwo Akademii Rolniczej, Poznań.



Rycina 5. Korytarze ekologiczne w gminie Środa Wielkopolska

Krajobraz

Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową, przyjętą we Florencji 20 października 2000 r., a ratyfikowaną przez Polskę 27 września 2004 r. (Dz. U. z 2006 r., nr 14 poz. 98) oraz z ustawą o ochronie przyrody ochronie¹¹ podlegają także cenne walory krajobrazowe gminy. Do obowiązków państw-stron EKK należą:¹²

- 1) prawne uznanie krajobrazów za podstawowy składnik otoczenia człowieka, dziedzictwo kulturalne i naturalne oraz fundament tożsamości mieszkańców;
- 2) ustanowienie i wdrożenie polityki krajobrazowej, zmierzającej do realizacji celów konwencji w wyniku przyjęcia „konkretnych środków”;
- 3) ustanowienie procedur uczestnictwa społeczeństwa oraz władz lokalnych i regionalnych w opracowywaniu i wdrażaniu polityki krajobrazowej;
- 4) uwzględnienie krajobrazu w polityce planowania przestrzennego, kulturalnej, środowiskowej, rolnej, społecznej i gospodarczej.

W ostatnich czasach nastąpił wzrost świadomości ekologicznej, związany z ograniczeniem dobra, jakim jest przestrzeń. W wyniku tego krajobraz wiejski coraz częściej uznawany jest za dobro publiczne także w znaczeniu ekonomicznym; jest przykładem produktu wytworzonego przez działalność rolniczą w ramach pozaproduktywnych funkcji rolnictwa (non-commodity output). Nie można zapominać także, że krajobraz jest funkcją relacji społecznych.¹³ W konsekwencji krajobraz postrzega się jako zasób, który należy chronić, aby

¹¹ ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.)

¹² za: Symonides E. 2008. Ochrona przyrody. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.

¹³ za: Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P. 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. PWN, Warszawa.

realizować cele rozwoju trwałego. Należy w tym miejscu podkreślić, że ochrona krajobrazu powinna odbywać się na wszystkich płaszczyznach, należy go zatem traktować jako element:

- (1) rzeczywistości fizycznej (matterscape),
- (2) przestrzeni społeczno-prawnej (powerscape),
- (3) mentalny (mindscape).¹⁴

Krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy Środa Wielkopolska wyznaczony został Krajobraz Priorytetowy „Koszuty” określony w „Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego”, przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Audyt jest formą bezpośredniej kontroli wybranego obszaru. Zawarty w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) reguluje właściwą ochronę krajobrazu.

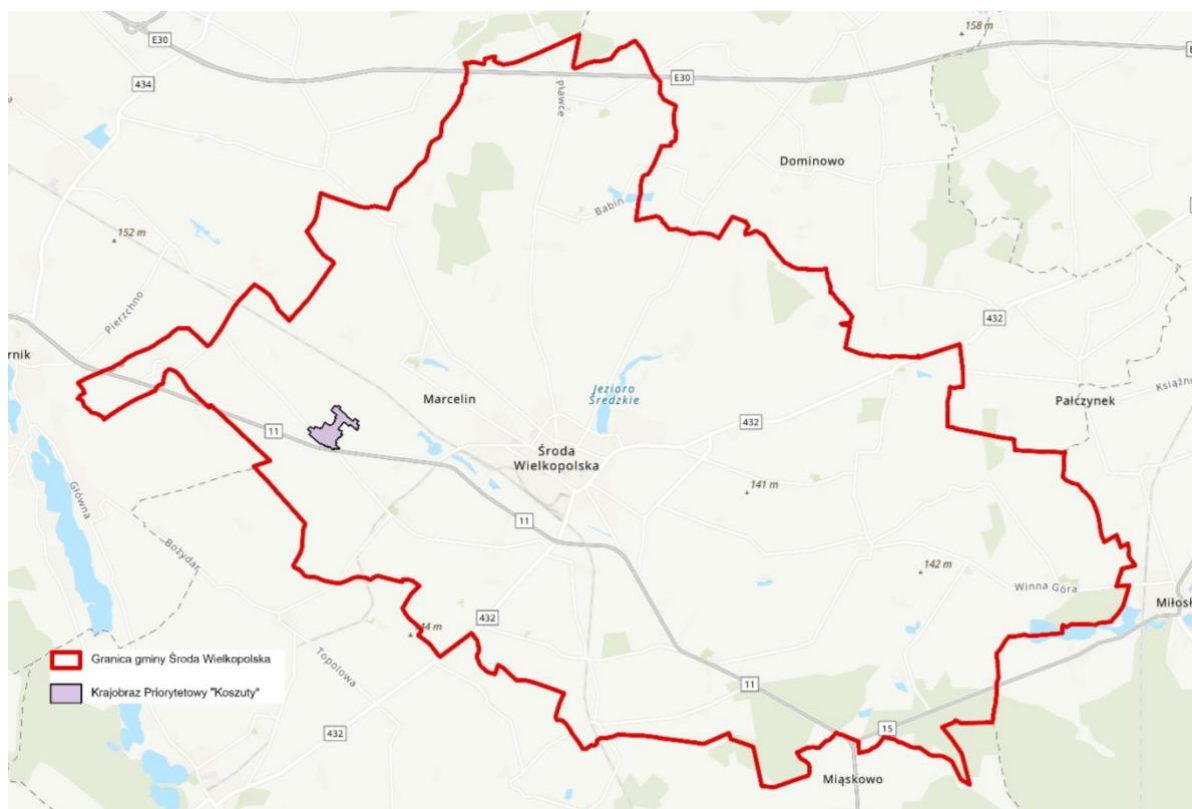
Zakres audytu krajobrazowego w szczególności określa zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego oraz rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Krajobraz Priorytetowy „Koszuty” zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Środa Wielkopolska. Wieś Koszuty jest położona w odległości około 5 km na zachód od siedziby gminy. Krajobraz sąsiaduje z krajobrazem 6d (wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości).

Metryczka Krajobrazu priorytetowego „Koszuty”:

- ID: 1425;
- KOD: 30-315.56-138;
- NAZWA: KOSZUTY;
- GRUPA: B – krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka;
- TYP: 8 – podmiejskie i osadnicze;
- PODTYP: 8c – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim;
- LOKALIZACJA: gmina Środa Wielkopolska;
- POWIERZCHNIA: 44 ha.

¹⁴ tamże.



Rycina 6. Krajobraz Priorytetowy „Koszuty” w gminie Środa Wielkopolska

III.14. Infrastruktura techniczna

Sieć wodociągowa

Gmina Środa Wielkopolska jest w 100% zwodociągowana. Na terenie gminy Środa Wielkopolska dostarczaniem wody zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. Zapotrzebowanie w wodę wszystkich miejscowości gminy Środa Wielkopolska realizowane jest z 7 stacji uzdatniania wody. Źródłem wody są studnie głębinowe zasilane z pokładów trzeciorzędowych, a w przypadku stacji uzdatniania w Brodowie, również z pokładów czwartorzędowych. Stacja Uzdatniania Wody zlokalizowana przy ul. Kórnickiej (SUW Kórnicka) – wybudowana ponad 90 lat temu Stacja Uzdatniania Wody jest głównym obiektem zasilającym sieć wodociągową miasta. Ponadto zaopatruje w wodę miejscowości: Janowo, Mączniki oraz Zielniki, Ruszkowo 1a, Kijewo 9, 9A, 9B, 10, 12. W skład ujęcia wchodzi 18 studni głębinowych o głębokości 147–159 m ujmujących wodę z trzeciorzędu – miocenu. Zmodernizowana i rozbudowana w 1997 r. osiągnęła wydajność 400 m³/h, pozwalającą zabezpieczyć zapotrzebowanie na wodę pitną dla miasta Środy Wlkp. na co najmniej 25 lat. Przeprowadzona modernizacja pozwoliła również na utrzymanie odpowiedniego ciśnienia (0,4 MPa) w sieci wodociągowej. Proces uzdatniania wody jest w pełni zautomatyzowany i całodobowo monitorowany. Na stacji uzdatniania zastosowano technologię firmy CULLIGAN. W roku 2007 r. zmodernizowano pompownię 111° wraz z rurociągami technologicznymi. W latach 2014–2015 wykonano nowy dodatkowy rurociąg tłoczny do miasta oraz zainstalowano dodatkową pompownię III°. Stacja Uzdatniania Wody przy ul. Szarytek (SUW Szpital) – niewielka wydajność stacji pozwala zaopatrzyć w wodę

mieszkańców południowo-wschodniej części miasta i szpital. Stację modernizowano od 1999 r., wymieniono rurociągi technologiczne, zainstalowano zestaw hydroforowy oraz odnowiono elewację budynku. W skład ujęcia wchodzi 1 studnia głębinowa ujmująca wodę z trzeciorzędu – miocenu. Stacje uzdatniania wody na terenie gminy Środa Wlkp.:

- Babin – stacja zaopatruje w wodę miejscowości: Babin, Bieganowo, Pławce, Podgaj, Romanowo, Staniszewo, Zielniczki, Zmysłowo. W skład ujęcia wchodzi 2 studnie głębinowe ujmujące wodę z trzeciorzędu- miocenu;
- Brodowo – modernizowana w 1998 r. i 2004 r. zaopatruje w wodę miejscowości: Brodowo, Chudzice, Chwałkowo, Dębicz, Dębiczek, Henrykowo, Kijewo, Nadziejewo, Marianowo Brodowskie, Nietrzanowo, Olszewo, Pętkowo, Pierzchnica, Pierzchno, Ruszkowo, Strzeszki, Tadeuszewo, Ulejno, Włostowo, Annopole 3 oraz miejscowości w gminie Krzykosy: Kaźmierki. W skład ujęcia wchodzi 2 studnie głębinowe ujmujące wodę z czwartorzędu oraz jedna studnia trzeciorzędowa;
- Koszuty – zmodernizowana w 2012 r. stacja wodociągowa dostarcza wodę pitną dla ponad 400 mieszkańców wioski. Modernizacja objęła wymianę ciągu technologicznego, wybudowano jeden zbiornik do magazynowania wody pitnej (100 m³), oraz odnowiono elewację budynku;
- Starkówiec Piątkowski – stacja zaopatruje w wodę miejscowości: Brzezcie, Chocicza, Czarne Piątkowo, Grójec, Połazejewo, Rumiejki, Starkówiec Piątkowski, Szlachcin, Szlachcin Huby, Winna Góra oraz Chudzice nr 1–10. W skład ujęcia wchodzi 2 studnie głębinowe ujmujące wodę z trzeciorzędu – miocenu;
- Trzebisławki – produkcja wody zaspokaja potrzeby ponad 1600 odbiorców z terenu gminy oraz odbiorców trzech wiosek: Pierzchna, Celestynowa i Kromolic, należące do gminy Kórnik. W 2007 roku przeprowadzono modernizację i dołączono poprzez nowy odcinek sieci wodociągowej odbiorców z miejscowości: Koszuty Huby, Słupia Wielka, Żabikowo, Lorenka, Jaszkowo oraz części Annopola. Modernizacja stacji uzdatniania objęła wymianę ciągu technologicznego, wybudowano dwa zbiorniki do magazynowania wody pitnej (w sumie 200 m³), odnowiono elewację budynku i usprawniono system kontrolny produkcji wody.

Sieć kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków

Gmina Środa Wielkopolska skanalizowana jest w 75,2%. Oczyszczalnie ścieków na terenie gminy Środa Wielkopolska można podzielić na trzy grupy:

- oczyszczalnia miejska w Chwałkowie,
- oczyszczalnie wiejskie o przepustowości powyżej 5 m³/d,
- oczyszczalnie wiejskie o przepustowości poniżej 5 m³/d.

Proces oczyszczania ścieków z miasta odbywa się w Gminnej Oczyszczalni Ścieków położonej w Chwałkowie. Poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej jak również poprzez system przepompowni lokalnych ścieki przepływają do Głównej Przepompowni skąd tłoczone są na oczyszczalnię. Na gminną oczyszczalnię ścieków tłoczone są ścieki z terenu miasta Środa Wielkopolska, gdzie znajduje się 15 bezobsługowych przepompowni lokalnych transportujących ścieki do sieci kanalizacyjnej, wyposażonych w system sterowania

i monitoringu drogą radiową. Dodatkowo w skład aglomeracji wchodzi część Chwałkowa, Kijewo, Dębicz, Mączniki i Janowo, z których ścieki trafiają na oczyszczalnię.

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. obsługuje 28 wiejskich oczyszczalni ścieków, do których ścieki transportowane są siecią kanalizacyjną o długości 41,7 km.

Oczyszczalnie ścieków znajdują się na terenie wsi: Bieganowo, Brodowo A, Brodowo B, Brzeziny, Chocicza, Chudzice, Czarne Piątkowo, Dębiczek, Januszewo, Koszuty, Koszuty Huby, Nadziejewo, Olszewo, Pierzchno, Połazejewo, Romanowo, Podgaj, Ruszkowo, Słupia Wielka, Starkówiec Piątkowski, Starkówiec Piątkowski + Czarne Piątkowo, Strzeszki + Pętkowo Stacja, Szlachcin, Tadeuszewo, Topola, Winna Góra, Zdziechowice, Zielniki i Żabikowo.

Główna przepompownia ścieków znajduje się w Kijewie. Do przepompowni trafiają ścieki komunalne poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej jak również poprzez system przepompowni lokalnych, skąd tłoczone są na oczyszczalnię ścieków w Chwałkowie. Bezpośrednio do oczyszczalni trafiają również ścieki z części Kijewa i Chwałkowa oraz z Dębicza, Mącznik i Janowa.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji ENEA Operator:

- linie napowietrzne 110 kV relacji:
 - GPZ Środa (SRO) – SE Kromolice (KRM),
 - GPZ Środa (SRO) – GPZ Śrem HCP (SRE),
 - GPZ Środa (SRO) – GPZ Miłosław (MAW),
- stacja elektroenergetyczna 110 kV GPZ Środa (SRO),
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN) (15kV),
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
- stacje elektroenergetyczne SN/nn.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajdują się fragmenty elektroenergetycznych linii przesyłowych:

- 2x400 kV relacji Ostrów – Kromolice wraz z pasem technologicznym o szerokości 56 metrów (po 28 metrów od osi linii w obu kierunkach);
- 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia ich użytkowania i zagospodarowania.

Odnawialne źródła energii

Tereny odnawialnych źródeł energii – elektrownie wiatrowe, obejmują istniejące elektrownie wiatrowe w miejscowościach: Chwałkowo (1), Brodowo (3), Pławce (1), Pierzchno (1), Zdziechowice (1), Pierzchno (1), Winna Góra (4). Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniając dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatom (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Przy lokalizowaniu zabudowy w strefie ochronnej OZE – EW należy zachować ustalenia obowiązujących przepisów odrębnych.

Sieć gazowa

Z sieci gazowej korzysta 71,9% mieszkańców gminy (w tym w mieście 90,4%). Sieć gazowa osiągnęła długość 145 719 m, przy czym 23 668 m stanowi czynna sieć przesyłowa, a 122 031 m czynna sieć rozdzielcza.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajduje się infrastruktura techniczna ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze stanowiąca gazociągi kopalniane – gazociągi wysokiego ciśnienia:

- DN 100 od odwiertu Kromolice – 1 do OG Kromolice, maksymalne ciśnienie robocze (MOP) 35,0MPa, rok budowy – 2011, II-ga klasa lokalizacji,
- DN 80 od OP Środa Wielkopolska do gazociągu g250 relacji OG Kromolice – OC Kaleje, MOP – 8,4MPa, rok budowy 2011 wraz ze światłowodem do transmisji danych telemetrycznych, II –gaz klasa lokalizacji,
- gazociąg DN 150 relacji strefa przyodwiertowa (SP) Miłosław – 4k – Ośrodek Produkcyjny (OP) Winna Góra, MOP – 8,4 MPa, rok budowy – 20H, wraz ze światłowodem do transmisji danych telemetrycznych, I klasa lokalizacji,
- gazociąg DN 150 relacji odwiert Miłosław – 5k/H – miejsce wpięcia do gazociągu DN 150 relacji SP Miłosław – 4k – OP Winna Góra, MOP – 8,4 MPa, rok budowy – 2017 wraz ze światłowodem do transmisji danych telemetrycznych, I klasa lokalizacji,
- rurociąg wody złożowej DN 50, na odcinku pomiędzy SP Miłosław – 4k a SP Miłosław – 5k/H, poprowadzony równolegle wraz z gazociągiem DN 150 i kanalizacją światłowodową.

Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od rurociągów w/c, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajduje się Ośrodek Grupowy (OG) „Kromolice” (dz. nr 93/10 i 93/11, obr. Trzebisławki) oraz Ośrodek Produkcyjny (OP) „Środa Wielkopolska” (dz. nr 83/52, obr. Słupia Wielka).

Przez teren gminy Środa Wielkopolska przebiegają gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia tj.:

- gazociąg DN 150 relacji Kórnik – Środa Wlkp. odgałęzienie Pętkowo (rok budowy – 2004) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,

- gazociąg DN 100 relacji Kórnik – Środa Wlkp. odgałęzienie Środa Wlkp. (rok budowy – 2004) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
- gazociąg DN 200 relacji Kórnik – Środa Wlkp. (rok budowy – 2004) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
- gazociąg DN 80 odgałęzienie Środa Wlkp. (rok budowy – 1975) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 150 odboczka Środa Wlkp. II (odcinek Żabikowo – Pętkowo; rok budowy – 1998) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 100 odgałęzienie Środa Wlkp. II (odcinek Żabikowo – Pętkowo; rok budowy – 1998) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa.

Ponadto na terenie gminy znajduje się stacja gazowa wysokiego ciśnienia Środa Wlkp. o przepustowości $Q=9000 \text{ nm}^3/\text{h}$ oraz stacja gazowa wysokiego ciśnienia Pętkowo – Strzeszki o przepustowości $Q=1600 \text{ nm}^3/\text{h}$ oraz stacja gazowa Pętkowo. Operatorem powyższych gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia jest GAZ-SYSTEM S.A.

Dystrybucja ciepła, sieć ciepła

Dział Energetyki Ciepłej z siedzibą w Środzie Wlkp. przy ul. Olimpijskiej zajmuje się sprzedażą i dystrybucją ciepła oraz eksploatacją sieci ciepłowniczej wraz z węzłami na terenie miasta Środy Wlkp. System ciepłowniczy w Środzie Wlkp. oparty jest na źródle ciepła z Cukrowni „Środa” wchodzącej w skład spółki produkcyjnej Pfeifer&Langen Polska S.A. zlokalizowana przy ul. Niedziałkowskiego 27.

Łącznie MPECWiK ogrzewa około $217\,865 \text{ m}^2$ powierzchni. W sezonie ilość sprzedawanego ciepła wynosi ok. $100\,000 \text{ GJ}$. Ciepło jest dostarczane w zależności od temperatury zewnętrznej poprzez w pełni zautomatyzowanych 29 węzłów cieplnych o różnych mocach (0,100 do 2,600 MW).

Charakterystyka długości sieci ciepłowniczej:

- Sieć wysokoparametrowa – 7,751 km – 95% sieci jest preizolowana;
- Sieć niskoparametrowa – 2,472 km – 100% sieci jest preizolowana;
- Węzły ciepłe: 24 węzły ciepłownicze (plus 5 obcych) o mocy zamówionej od 40 kW do 2440 kW.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w terenie gminy Środa Wielkopolska opiera się na założeniach „Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2023–2028 wraz z planem inwestycyjnym”. Dokument określa zasady postępowania z odpadami na obszarze województwa, zgodne z hierarchią sposobów gospodarowania odpadami, czyli z naciskiem na zapobieganie powstawaniu odpadów, ich odzysk i recykling.

Na terenie gminy odbiór odpadów od właścicieli nieruchomości zamieszkałych przekazywane do Regionu Gospodarki Odpadami tj. Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Witaszyczkach.

III.15. Infrastruktura transportowa

Na terenie gminy Środa Wielkopolska infrastrukturę transportową tworzą:

- sieć drogowo-uliczna o strukturze mieszanej (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne), po której odbywa się indywidualny transport osób, zbiorowy transport osób (autobusowy) oraz transport towarów (ciężarowy);
- parkingi;
- linie kolejowe, do których należy linia kolejowa Kluczbork – Poznań Gł., stanowiąca główny kolejowy ciąg transportowy w relacji Śląsk – Wielkopolska, wraz ze stacją Środa Wielkopolska, oraz wąskotorowa linia kolejowa Środa Wielkopolska – Zaniemyśl wykorzystywana obecnie jedynie dla ruchu turystycznego.

Przez gminę przebiega autostrada A2 (Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Siedlce – Kukuryki), droga krajowa nr 11 (Kołobrzeg – Poznań – Ostrów Wlkp. – Bytom), droga krajowa nr 15 (Trzebnica – Milicz – Krotoszyn – Jarocin – Miąskowo – Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno – Wylatowo – Strzelno – Inowrocław – Toruń – Brodnica – Lubawa – Ostróda), droga wojewódzka nr 432 (Śrem – Środa Wielkopolska – Września) oraz linia kolejowa nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny.

Sieć dróg publicznych

Przez obszar gminy Środa Wielkopolska przebiegają:

- autostrada: A2 – Autostrada Wolności – relacji Konin – Dąbie – Strykowo;
- drogi krajowe:
 - nr 11 relacji Podgaje – Piła – Ujście – Chodzież – Oborniki – Poznań – Kórnik – Jarocin – Pleszew – Ostrów Wlkp. – Ostrzeszów – Kępno – Kluczbork;
 - nr 15 relacji Milicz – Krotoszyn – Jarocin – Miąskowo – Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno – Ostróda;
- droga wojewódzka: nr 432 relacji Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – Droga 15;
- drogi powiatowe: nr 2410P, 2411P, 2481P, 3662P, 3667P, 3668P, 3669P, 3670P, 3671P, 3672P, 3673P, 3674P, 3718P, 3719P, 3720P, 3721P, 3722P, 3723P, 3724P, 3725P, 3726P, 3727P, 3729P, 3731P, 3732P, 3733P, 3767P, 3768P, 3769P, 3770P, 3771P, 3773P;
- drogi gminne.

Komunikacja kolejowa

Przez gminę przebiega linia kolejowa o państwowym znaczeniu nr 272 relacji Kluczbork – Poznań. Linia ta zaliczona jest do kategorii pierwszorzędných, dwutorowa, zelektryfikowana. Stacja Środa Wlkp. posiada rozbudowany system bocznic i umożliwia przeładunki na tory wąskotorowe. W rejonie stacji Środa Wlkp. zlokalizowany jest system torów wąsko-torowych. Czynny jest wyłącznie odcinek Środa Wlkp. – Zaniemyśl.

Komunikacja autobusowa

Gmina Środa Wielkopolska posiada liczne połączenia autobusowe. W Środzie funkcjonuje 26 linii autobusowych obsługujących miasto, oraz okoliczne miejscowości. Organizatorem komunikacji publicznej jest Kórnickie Przedsiębiorstwo Autobusowe KOMBUS Sp. z o.o.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska zlokalizowanych jest 209 czynnych przystanków autobusowych, zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/857/2023 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 października 2023 r, zmieniającą uchwałę w sprawie określenia przystanków komunikacyjnych na terenie Gminy Środa Wielkopolska, warunków i zasad korzystania z nich oraz ustalenia stawki opłaty za korzystanie z tych przystanków.

III.16. Infrastruktura społeczna

Placówki oświaty i wychowania

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajduje się pięć publicznych szkół podstawowych oraz pięć niepublicznych.

Szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 – Akademicka w Środzie Wlkp.;
- Szkoła Podstawowa Nr 2 z Oddziałami integracyjnymi w Środzie Wielkopolskiej;
- Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Ignacego Łukasiewicza w Środzie Wielkopolskiej;
- Szkoła Podstawowa im. Gen. J. H. Dąbrowskiego w Starkówcu Piątkowskim;
- Szkoła Podstawowa im. gen. J.H. Dąbrowskiego w Słupi Wielkiej.

Szkoły podstawowe niepubliczne:

- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Jarosławcu;
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Pławcach;
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Brodowie;
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa ZOO Zaradni Odważni Oryginalni w Środzie Wielkopolskiej;
- Szkoła Podstawowa EDU-XXI w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczna Szkoła Muzyczna I stopnia w Środzie Wielkopolskiej.

W gminie znajdują się publiczne i niepubliczne przedszkola:

Przedszkole publiczne:

- Przedszkole Nr 3 w Środzie Wielkopolskiej.

Przedszkola niepubliczne:

- Niepubliczne Przedszkole „Bajkowy Świat” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne przedszkole „Szafranek” w Środzie Wielkopolskiej;
- Przedszkolandia Żłobkolandia Niepubliczne Przedszkole i Żłobek w Środzie Wielkopolskiej;

- Niepubliczne przedszkole „Wesołe Urwiski” w Środzie Wielkopolskiej;
- Edukacja Spółka z o.o. Niepubliczne przedszkole „Pod Kogucikiem” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „STOKROTKA” w Słupi Wielkiej z oddziałami zamiejscowymi (oddział zamiejscowy Jarosławiec, oddział zamiejscowy Pławce, oddział zamiejscowy Brodowo, oddział zamiejscowy Starkówiec Piątkowski);
- Niepubliczne Przedszkole „Tęczowa Kraina” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „Akademia Misia” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „Akademickie” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „ZOO” w Środzie Wielkopolskiej;
- Przedszkole Niepubliczne „Stokrotka” w Środzie Wielkopolskiej;
- Integracyjne Niepubliczne Przedszkole Montessori Zielona Wyspa w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne przedszkola prowadzone przez Środa XXI Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „Kasztanowy Ogród” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „Krasnal Hałabała” w Środzie Wielkopolskiej;
- Niepubliczne Przedszkole „Osiedlowe Skrzaty” w Środzie Wielkopolskiej.

Gmina posiada jeden publiczny żłobek mieszczący się w Środzie Wielkopolskiej oraz sześć niepublicznych żłobków:

- Mini Żłobek Wesoła Kraina;
- Przedszkolandia Żłobkolandia Niepubliczne Przedszkole i Żłobek Daria Doros;
- Niepubliczny Żłobek Wesołe Urwiski;
- Niepubliczny Żłobek „Krasnal Hałabała”;
- Niepubliczny Żłobek „TĘCZOWA KRAINA”;
- Integracyjny Niepubliczny Żłobek „Montessori Zielona Wyspa”;
- Niepubliczny Żłobek „Kolorowe Nutki”.

Instytucje społeczne

Na podstawie statutu uchwalonego przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej uchwałą Nr LXV/1044/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. oraz w oparciu o przepisy ustaw, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej w gminie działa Ośrodek Pomocy Społecznej w Środzie Wielkopolskiej. Ponadto w gminie funkcjonują:

- Klub Integracji Społecznej w Środzie Wlkp.;
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Środzie Wlkp.;
- Powiatowy Ośrodek Wsparcia – Środowiskowy Dom Samopomocy, Środa Wielkopolska;
- Zespół Interdyscyplinarny;
- Dom Seniora w Jarosławcu;
- Dom Pogodnej Jesieni w Środzie Wielkopolskiej;
- Dzienny Dom Senior + w Środzie Wielkopolskiej.

Instytucje Kultury

Zadania z zakresu kultury realizowane są przez gminę Środa Wielkopolska poprzez instytucje takie jak:

- Ośrodek Kultury im Marszałka Józefa Piłsudskiego w Środzie Wielkopolskiej;
- Miejską Bibliotekę Publiczną im. R. W. Berwińskiego w Środzie Wielkopolskiej oraz filie prowadzące działalność statutową Biblioteki;
 - filia w Jarosławcu z siedzibą w Niepublicznej Szkole Podstawowej w Jarosławcu,
 - filia w Pławcach z siedzibą w Niepublicznej Szkole Podstawowej w Pławcach,
 - filia w Słupi Wielkiej z siedzibą w COBORU Słupia Wielkiej,
 - filia w Starkówcu Piątkowskim z siedzibą w Szkole Podstawowej w Starkówcu Piątkowskim,
 - filia w Szpitalu Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej;
- Muzeum Ziemi Średzkiej „Dwór w Koszutach”.

Ponadto w gminie znajduje się jedna niepubliczna biblioteka.

Ośrodki ochrony zdrowia

W gminie funkcjonuje szpital i duża liczba poradni specjalistycznych. Zapewniają one dostęp do opieki medycznej w różnych specjalnościach i na różnych poziomach. Działający w Środzie Wielkopolskiej Szpital Średzki Serca Jezusowego Sp. z o.o. prowadzi następujące oddziały:

- Ratunkowy z zespołami wyjazdowymi;
- Anestezjologii i intensywnej terapii;
- Chirurgiczny,
- Ginekologiczno-Położniczy;
- Onkologiczny;
- Dziecięcy;
- Noworodkowy;
- Wewnętrzny oraz Rehabilitacji.

Dodatkowo na terenie gminy Środa Wielkopolska funkcjonuje 19 przychodni oraz 12 aptek. Ponadto przy ul. Lotniczej zlokalizowane jest Hospicjum.

Obiekty sportu i rekreacji

Na terenie gminy Środa Wielkopolska znajduje się infrastruktura sportowa, do której można zaliczyć:

- Stadion miejski wraz z boiskami bocznymi i boiskami ze sztuczną nawierzchnią do hokeja na trawie;
- Boisko do piłki nożnej z elementami infrastruktury lekkoatletycznej przy Zespole Szkół Rolniczych;
- Zespół boisk projektu Orlik 2012 r.;
- Hala sportowa przy stadionie;

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

- Hala sportowa z trybunami przy Zespole Szkół Rolniczych;
- Szkolne hale sportowe przy szkołach podstawowych nr 2 i 3, liceum ogólnokształcącym i zespole szkół zawodowych;
- Basen – pływalnia miejska przy Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego;
- Sezonowe kąpielisko miejskie nad Jeziorem Średzkim w Środzie Wielkopolskiej;
- Sezonowe sztuczne lodowisko Sp. Środa XXI.

Tabela 21. Wykaz obiektów infrastruktury sportowej

Lp.	Obiekt	Ilość
1.	Stadiony	1
2.	Boiska piłkarskie	13
3.	Boiska uniwersalne - wielozadaniowe	6
4.	Hale sportowe o wymiarach od 36x19 m	1
5.	Sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze	1
6.	Korty tenisowe	1
7.	Pływalnie kryte	1
8.	Strzelnice	1
9.	Lodowiska sztucznie mrożone	1
10.	Skateparki	1
11.	Siłownie zewnętrzne	35

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Jednostki użyteczności publicznej

- Komenda Powiatowa Policji w Środzie Wielkopolskiej;
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Wielkopolskiej (na terenie Gminy Środa Wielkopolska działają 4 jednostki OSP: Środa Wielkopolska, Mączniki, Koszuty i Brodowo);
- Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Ośrodek Wsparcia pod nazwą „Gminna Świetlica Terapeutyczno-Wychowawcza”;
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie;
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna;
- Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej;
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii;
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu Inspektorat w Środzie Wielkopolska;
- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Środzie Wielkopolska Oddział Rejonowy w Poznaniu;

- Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Poznaniu. Biuro Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej;
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Poznaniu. Oddział w Środzie Wlkp.;
- Zakład Gospodarki Komunalnej;
- Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Środzie Wielkopolskiej;
- Usługi Komunalne Sp. z o.o.;
- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;
- Zakład Pogrzebowy Anioł.

Urzędy i sądy

- Urząd Miejski w Środzie Wielkopolskiej;
- Urząd Stanu Cywilnego;
- Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej;
- Urząd Skarbowy w Środzie Wielkopolskiej;
- Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej;
- Prokuratura Rejonowa;
- Terenowy Punkt Paszportowy w Środzie Wielkopolskiej Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.

Placówki pocztowe

- Urząd Pocztowy Środa Wielkopolska nr 1;
- Filia Urzędu Pocztowego nr 1 Środa Wielkopolska;
- Agencja Pocztowa Środa Wielkopolska;
- Agencja Pocztowa Szlachcin.

III.17. Tereny zamknięte

W granicach administracyjnych gminy Środa Wlkp. znajdują się obszary zamknięte ustanowione przepisami odrębnymi, do których należą tereny kolei. Obszary te znajdują się w granicach obrębów tj.:

- Brzeziny dz. o nr ewid.: 22, 59, 71;
- Chwałkowo dz. o nr ewid.: 127, 1 62;
- Januszewo dz. o nr ewid.: 72;
- Jarosławiec dz. o nr ewid.: 54/1, 54/2, 54/3;
- Kijewo dz. o nr ewid.: 86, 87/2, 88;
- Nadziejewo dz. o nr ewid.: 6;
- Środa Wlkp. dz. o nr ewid.: 1200/2, 1200/3, 1200/4, 1287/1, 1287/3, 2681, 2696, 3076/1, 3083/11, 3083/13, 3206/1, 3206/2, 3206/3, 3257/3, 3257/7, 3257/14, 3257/16, 3257/18, 3257/21, 3257/23, 3257/25, 3257/27, 3257/29, 3854, 3991;
- Trzebiśławki dz. o nr ewid. 157.

III.18. Obszary ograniczonego użytkowania

W obszarze gminy zweryfikowano następujące ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- Strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych – Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, (t.j. Dz.U. 2024 poz. 317 ze zm.);
- Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny – utworzony na podstawie rozporządzenia Nr 40/7 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r., Nr 1, poz. 1.)
- dla obrębów Zmysłowo, Brzeziny i Koszuty.

III.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Środa Wielkopolska występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:

- rekultywacja obszarów o słabych gruntach ornych oraz terenów powyroboiskowych – zalesienia;
- rekultywacja terenu po zakończonej eksploatacji złóż kopalin w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- rekultywacja terenu składowiska odpadów w Nadziejewie;
- rekultywacja starych, nielegalnych składowisk odpadów;
- rekultywacja dzikich składowisk odpadów;
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych występujących na terenie gminy, rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska nie wyznaczono natomiast obszarów wymagających remediacji.

IV. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

IV.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c. ustawy, obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Do stref planistycznych, które zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Środa Wielkopolska należą:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) SU – strefa usługowa;
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) SP – strefa gospodarcza;
- 7) SR – strefa produkcji rolniczej;

- 8) SI – strefa infrastrukturalna;
- 9) SN – strefa zieleni i rekreacji;
- 10) SC – strefa cmentarzy;
- 11) SG – strefa górnictwa;
- 12) SO – strefa otwarta;
- 13) SK – strefa komunikacyjna.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowe, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami. z uwzględnieniem wniosków zgłoszonych przez instytucje oraz zainteresowane strony.

IV.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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 2024 r. poz. 1775), 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,

P₁₀ – 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,

P₂₀ – 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.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Środa Wielkopolska

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 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.

Na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w obrębie gminy Środa Wielkopolska wykorzystano „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny oraz najnowsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań pochodzące z 2023 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 liczbę zgodną z:

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

Zgodnie z danymi demograficznymi z Głównego Urzędu Statystycznego, w 2024 r. gminę Środa Wielkopolska zamieszkiwało łącznie 33 696 osób, z czego 51,3% stanowią kobiety, zaś 48,7% to mężczyźni. Średnia gęstość zaludnienia dla terenu całej gminy wynosi 162,7 os/km². Miasto Środa Wielkopolska w 2024 r. zamieszkiwało 24 312 osób, co stanowi ponad 72% ogółu mieszkańców gminy. W poniższej tabeli przedstawiono strukturę demograficzną gminy w latach 2020-2024.

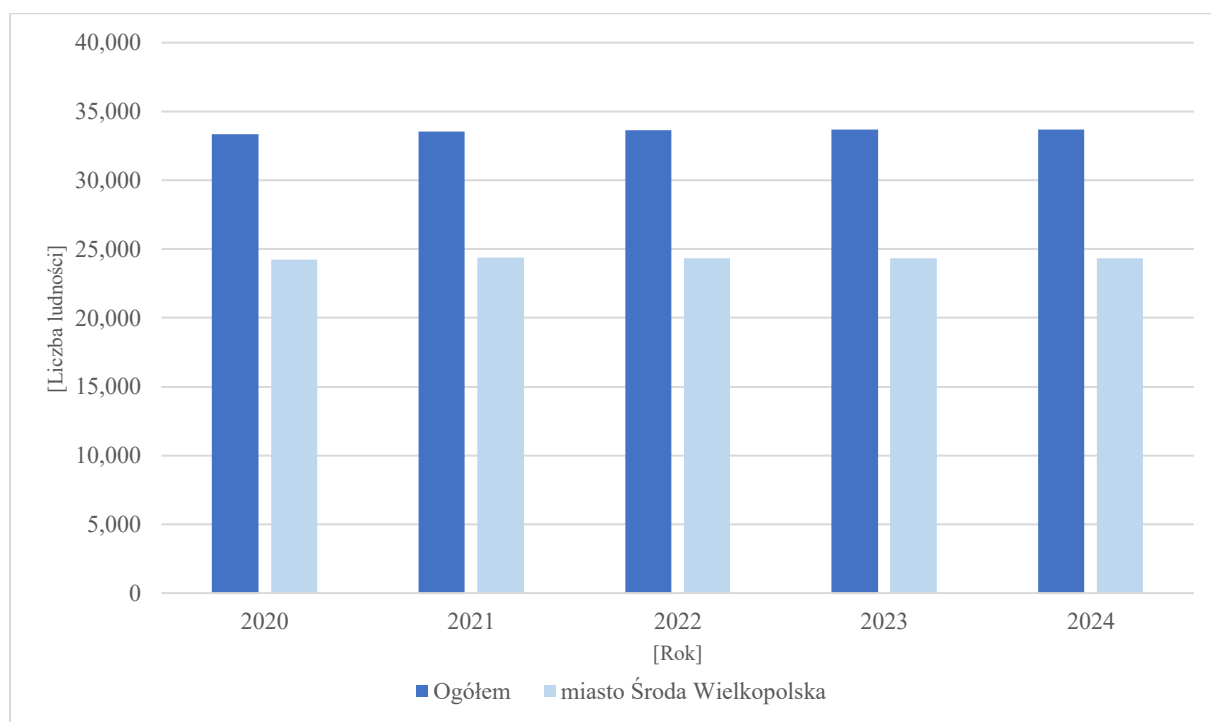
Tabela 22. Liczba ludności gminy Środa Wielkopolska w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	33 338	33 551	33 648	33 680	33 696

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

w tym:					
Kobiety	17 070	17 175	17 235	17 255	17 299
Mężczyźni	16 268	16 376	16 413	16 425	16 397
miasto Środa Wielkopolska	24 225	24 358	24 339	24 324	24 312
w tym:					
Kobiety	12 525	12 603	12 595	12 589	12 632
Mężczyźni	11 700	11 755	11 744	11 735	11 680

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



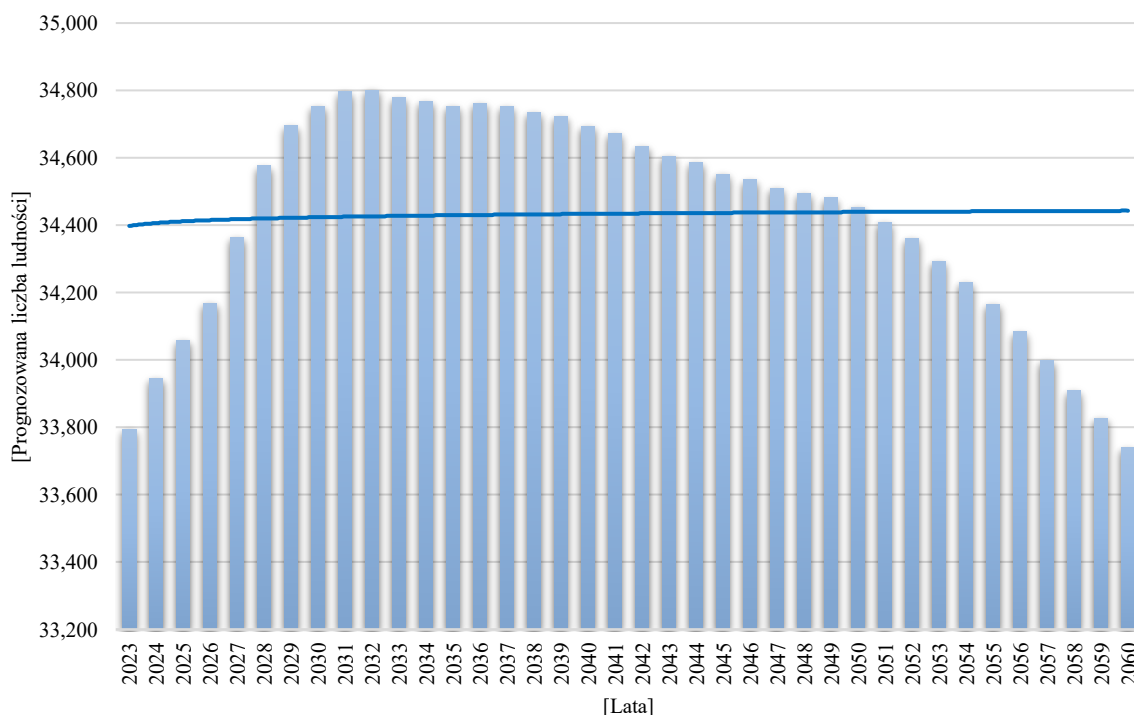
Rycina 7. Liczba ludności mieszkańców gminy i miasta Środa Wielkopolska w latach 2020-2024

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

Na przestrzeni kilku ostatnich lat zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców gminy, co jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia możliwości rozwojowych – od 2020 r. liczba ludności gminy Środa Wielkopolska zwiększyła się o 358 osób do 33 696 osób w 2024 r. Zauważalny w ostatnich latach stopniowy wzrost liczby mieszkańców jest zjawiskiem związanym m.in. z wejściem w wiek rozrodczy roczników wyżu demograficznego, korzystnym położeniem administracyjnym gminy.

Sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla gminy Środa Wielkopolska obejmuje okres do roku 2060 i przedstawiona została na poniższym wykresie.

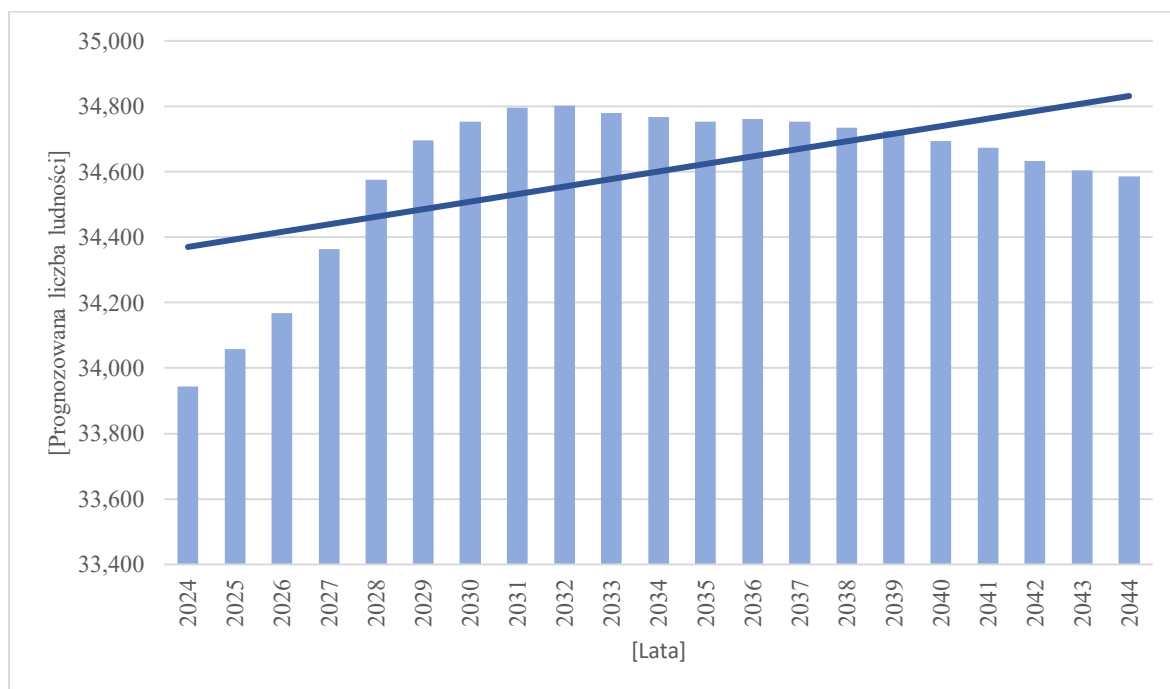
*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*



Rycina 8. Prognoza demograficzna dla gminy Środa Wielkopolska na lata 2023-2060

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

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.



Rycina 9. Prognoza demograficzna dla gminy Środa Wielkopolska na lata 2024-2044

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

Jak wynika z powyższego wykresu liczba ludności w gminie będzie sukcesywnie rosnąć, jednakże przed 2033 r. wyraźnie zaznaczy się jej stabilizacja, a następnie nastąpi niewielki spadek mieszkańców.

Ostatecznie zgodnie z prognozą demograficzną opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny przyjmuje się, że prognozowana liczba ludności gminy Środa Wielkopolska w 2044 r. (tj. horyzont prognozy) wyniesie 34 586 mieszkańców. Liczba ludności wzrośnie o 890 osób w porównaniu do 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w 2044 r. powiększono o 5%.

W związku z czym przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców w gminie Środa Wielkopolska wyniesie **36 315 osób**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Środa Wielkopolska

Główny Urząd Statystyczny podaje, że według danych z 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę wynosiła 31,9 m².

Tabela 23. Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę w wybranych latach na terenie gminy Środa Wielkopolska

Rok	2004	2014	2024
Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę	21 m ²	25 m ²	31,9 m ²

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

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

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

$$P_{20} = 3 \times 31,9 - 2 \times 25$$

$$P_{20} = 45,7 \text{ m}^2$$

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

$$P_{20} = 2 \times 31,9 - 2 \times 21$$

$$P_{20} = 42,8 \text{ m}^2$$

Tabela 24. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca

Dane	Prognozowana powierzchnia na 1 mieszkańca
-10 lat	45,7 m ²

-20 lat	42,8 m ²
---------	---------------------

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

Do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniesie **45,7 m²**, zgodnie z pierwszym wzorem, którego wynik jest korzystniejszy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Środa Wielkopolska

Na podstawie opracowanych powyżej składowych wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz danych dotyczących łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Środa Wielkopolska.

Tabela 25. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Środa Wielkopolska

Rok	2004	2014	2024
Łączna powierzchnia mieszkań	630 357 m ²	786 725 m ²	1 074 084 m ²

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

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$
$$ZAP = 36\,315 - \frac{1\,074\,084}{45,7}$$
$$ZAP = 12\,925$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Środa Wielkopolska wynosi **12 925 mieszkańców**.

IV.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, 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.

W związku z czym w pierwszej kolejności dokonano analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie gminy Środa Wielkopolska pod kątem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W gminie obowiązuje obecnie 113 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

IV.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy, w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Obszary te stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia spójnego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz efektywnego wykorzystania luk w istniejącej strukturze przestrzennej podjęto decyzję o wyznaczeniu takiego obszaru w ramach procedury sporządzania planu ogólnego

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Do wyznaczenia OUZ wykorzystano Wtyczkę APP dostępną w oprogramowaniu QGIS.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Na podstawie ww. wzoru obliczono maksymalne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie gminy Środa Wielkopolska. W gminie dopuszczalne jest zwiększenie o 184,7 ha.

$$P_p = 25\% * (1\,687,1\text{ ha} - 948,4\text{ ha})$$

$$P_p = 184,7\text{ ha}$$

W ramach optymalizacji układu przestrzennego gminy, obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono w obrębie istniejących struktur, co pozwoliło na eliminację luk w zabudowie i poprawę jej ciągłości. Przy poszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je przede wszystkim do granic działek ewidencyjnych oraz włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

W związku z tym obszar uzupełnienia zabudowy w obrębie gminy został zwiększony o 180,3 ha, co jest zgodne z maksymalną dopuszczalną powierzchnią powiększenia.

IV.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych

Zgodnie z §3 ust. 11 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, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk istniejącej zabudowy;
- 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.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Ch), przeprowadzono odrębnie dla poszczególnych stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy. W związku z art. 13d ustawy, obliczenia chłonności wykonano z podziałem na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ChMPZP) oraz na tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy (ChOUZ). Analizy dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej.

Na tej podstawie określono powierzchnię terenów niezabudowanych w poszczególnych strefach planistycznych (P_n). W ramach obliczeń uwzględniono proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową, stanowiącą profil podstawowy każdej ze stref, a pozostałymi funkcjami w granicach danej strefy. Przyjęto, że udział funkcji mieszkaniowej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 70% (U), natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną – 60% (U). Powierzchnię terenów niezabudowanych możliwych do zagospodarowania (P_n) pomnożono przez udział funkcji mieszkaniowej w danej strefie (U), a następnie przez uśrednioną intensywność zabudowy nadziemnej (I). W celu uzyskania powierzchni użytkowej uwzględniono współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy 0,7 (W_k).

Przyjęto, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P) wynosi 45,7 m²/os, zgodnie obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale IV.2.

Do obliczenia chłonności wykorzystano poniższy wzór:

$$Ch_{MPZP/OUZ} = \frac{I \times U \times W_k \times P_n}{P}$$

$$Ch = Ch_{MPZP} + Ch_{OUZ}$$

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych oraz stan rzeczywisty terenu.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 31 821,6 osób. Szczegółowe obliczenia przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Tabela 26. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Strefa	Wskaźnik intensywności (I)	Udział zabudowy mieszkaniowej (U)	Współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy (Wkc)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (Pn)	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P)	Chłonność
SW	1,8	50%	70%	168 479,3	45,7	2 340,5
SJ	1,0	60%		3 209 588,7		29 163,7
SZ	1,3	20%		81 160,8		317,4
Ch _{MPZP} =						31 821,6

Źródło: opracowanie własne.

Następnie obliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla terenów znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy. W tym celu przeprowadzono szczegółową inwentaryzację parametrów istniejących budynków oraz działek ewidencyjnych, a uzyskane wyniki poddano analizie i uśrednieniu.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 7 217,7 osób. Szczegółowe obliczenia przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Tabela 27. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy

Strefa	Wskaźnik intensywności (I)	Udział zabudowy mieszkaniowej (U)	Współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy (Wkc)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (Pn)	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P)	Chłonność
SW	1,1	50%	70%	154 302,8	45,7	1 344,6
SJ	0,5	60%		1 255 509,5		5 863,9
SZ	0,3	20%		9 559,5		9,2
Ch _{OUZ} =						7 217,7

Źródło: opracowanie własne.

W związku z powyższym chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 39 039,3 osób.

$$Ch = 31\,821,6 + 7\,217,7$$

$$Ch = 39\,039,3 \text{ mieszkańców}$$

IV.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych

Art. 13d ust. 2 ustawy wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową 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.

$$ZAP_{70\%} < Ch < ZAP_{130\%}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch - chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

$$9\,047,5 \text{ mieszkańców} < 39\,039,3 \text{ mieszkańców} > 16\,802,5 \text{ mieszkańców}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Środa Wielkopolska wynosi 12 925 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 39 039,3 mieszkańców, realizując tym samym 302% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy nie wyznacza się nowych stref planistycznych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z art. 13e ustawy, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Każdy gminny katalog stref planistycznych, obligatoryjnie określa podstawowy profil funkcjonalny każdej strefy planistycznej, a fakultatywnie, w zależności od specyfikacji terenu może określać profil dodatkowy.

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały w poniższych rozdziałach.

V.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziem na intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	14	40
2SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
3SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	12	30
4SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	14	40
5SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	14	30
6SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
7SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
8SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
9SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
10SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
11SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
12SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
13SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
14SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
15SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
16SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	10	20
17SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
18SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	12	20
19SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	12	20
20SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
21SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
22SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
23SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
24SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	10	35
25SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
26SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
27SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	35
28SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	10	35
29SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziem na intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
30SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
31SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
32SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	35
33SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	35
34SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
35SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
36SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	12	30
37SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
38SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
39SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
40SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
41SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
42SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
43SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
44SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
45SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
46SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
47SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	20
48SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
49SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
50SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
51SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
52SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
53SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
54SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
55SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	12	30
56SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	30
57SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
58SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
59SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziem na intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
60SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
61SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	25
62SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	16	30
63SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	25
64SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	40	17	25
65SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
66SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
67SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	55	27	25
68SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	55	20	25
69SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
70SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	40	17	20
71SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
72SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
73SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,6	40	27	15
74SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	40	17	25
75SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	40	17	15
76SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
77SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
78SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
79SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
80SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	6	60	20	25

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziem na intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
81SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	15
82SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	15
83SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
84SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
85SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
86SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
87SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
88SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
89SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
90SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
91SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
92SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
93SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
94SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
95SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	50	24	25
96SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
97SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
98SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
99SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
100SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziem na intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
101SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
102SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
103SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
104SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	55	17	25
105SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
106SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
107SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
108SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
109SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
110SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12,5	35
111SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	20	30
112SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
113SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	12	30
114SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
115SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
116SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
117SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
118SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
119SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
120SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
121SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
122SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
123SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	10	30
124SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	12	30
125SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
126SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
127SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
128SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	30
129SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
2SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
3SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
4SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
5SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
6SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
7SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
8SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
9SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
10SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
11SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	10	25
12SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
13SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
14SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
15SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
16SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
17SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
18SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
19SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
20SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
21SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
22SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
23SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
24SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
25SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
26SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
27SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
28SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
29SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
30SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
31SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
32SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
33SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
34SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
35SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
36SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
37SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
38SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	40
39SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	40
40SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
41SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	40
42SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	40
43SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9	30
44SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
45SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
46SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
47SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
48SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
49SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
50SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
51SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	35
52SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
53SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
54SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
55SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
56SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
57SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	35
58SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	35
59SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
60SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	35
61SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
62SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	25
63SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	25
64SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
65SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
66SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30
67SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30
68SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
69SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
70SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9,5	40

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
71SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9,5	20
72SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9,5	20
73SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
74SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9,5	40
75SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	20
76SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
77SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	9,5	40
78SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
79SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
80SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
81SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
82SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
83SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
84SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
85SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
86SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
87SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
88SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
89SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
90SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
91SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
92SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
93SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
94SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
95SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
96SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
97SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
98SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
99SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	15	30
100SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
101SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
102SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
103SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
104SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
105SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
106SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
107SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30
108SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
109SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
110SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
111SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
112SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
113SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
114SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
115SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
116SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
117SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
118SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
119SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
120SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
121SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
122SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
123SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
124SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
125SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
126SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
127SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
128SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
129SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
130SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
131SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
132SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
133SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
134SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
135SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
136SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
137SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
138SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
139SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
140SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
141SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
142SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
143SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
144SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
145SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
146SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
147SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
148SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
149SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
150SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
151SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
152SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
153SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
154SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
155SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
156SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
157SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
158SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
159SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
160SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
161SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
162SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
163SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
164SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
165SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
166SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	30
167SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
168SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
169SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
170SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
171SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
172SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
173SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
174SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
175SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
176SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
177SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
178SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
179SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
180SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
181SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
182SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
183SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
184SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
185SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
186SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
187SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
188SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
189SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	35	10	40
190SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
191SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
192SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
193SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
194SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
195SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
196SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
197SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
198SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
199SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	35
200SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	35
201SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
202SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
203SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
204SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
205SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
206SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
207SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
208SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
209SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
210SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
211SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
212SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
213SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
214SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
215SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
216SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
217SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
218SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
219SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
220SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
221SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
222SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
223SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
224SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
225SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
226SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
227SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
228SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
229SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
230SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
231SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
232SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,5	30
233SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,5	30
234SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10,5	40
235SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,5	30
236SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,5	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
237SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10,5	40
238SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10,5	40
239SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,5	30
240SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10,5	40
241SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
242SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
243SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
244SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	9	40
245SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
246SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
247SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
248SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
249SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
250SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
251SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
252SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
253SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
254SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
255SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
256SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
257SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
258SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
259SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
260SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
261SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
262SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
263SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
264SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
265SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
266SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
267SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
268SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
269SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
270SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
271SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
272SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
273SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
274SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
275SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
276SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
277SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
278SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30
279SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
280SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
281SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
282SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
283SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
284SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
285SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
286SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
287SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
288SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
289SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
290SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
291SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
292SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
293SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
294SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
295SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
296SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
297SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,5	30
298SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
299SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
300SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
301SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
302SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
303SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
304SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
305SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
306SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
307SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
308SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
309SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
310SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
311SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	15
312SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
313SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	25
314SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	9	30
315SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	40
316SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
317SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	9	30
318SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
319SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
320SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	45	12	30
321SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	25

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
322SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	25
323SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
324SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	10,5	30
325SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	10,5	30
326SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
327SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	8,5	45
328SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
329SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	8,5	35
330SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
331SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
332SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	25
333SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	12	25
334SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
335SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
336SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	25
337SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
338SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	20
339SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	20
340SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
341SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
342SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
343SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
344SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
345SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	9,5	20
346SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
347SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
348SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
349SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
350SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	45	12	15
351SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	60	12	20
352SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
353SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
354SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
355SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	20
356SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	40
357SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
358SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	80	11	10
359SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	11	20
360SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	11	15

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
361SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
362SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	45
363SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
364SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	11	15
365SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
366SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
367SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	25
368SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
369SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	10	20
370SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
371SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
372SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	25
373SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
374SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
375SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
376SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
377SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
378SJ	—	0,8	40	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
379SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
380SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
381SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
382SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
383SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
384SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
385SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
386SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
387SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
388SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60
389SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
390SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
391SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60
392SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	35
393SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	50
394SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
395SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	40
396SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
397SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
398SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	15
399SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
400SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	25
401SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	20
402SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
403SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
404SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
405SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
406SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
407SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
408SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
409SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
410SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
411SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
412SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
413SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	10	30
414SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
415SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
416SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	35
417SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
418SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
419SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
420SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
421SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
422SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	9	30
423SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
424SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
425SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
426SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
427SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
2SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
3SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
4SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
5SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
6SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
7SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
8SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
9SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
10SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
11SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	50
12SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
13SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
14SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
15SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
16SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
17SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
18SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
19SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
20SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
21SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
22SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
23SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
24SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
25SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
26SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
27SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
28SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
29SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
30SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
31SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
32SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
33SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	11	40
34SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
35SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
36SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
37SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
38SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
39SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
40SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
41SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
42SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
43SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
44SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
45SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
46SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
47SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
48SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
49SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
50SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
51SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
52SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
53SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
54SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
55SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
56SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
57SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
58SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
59SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
60SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
61SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
62SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
63SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
64SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
65SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
66SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
67SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
68SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
69SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
70SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
71SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
72SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
73SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
74SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
75SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
76SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
77SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
78SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
79SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
80SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
81SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
82SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
83SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
84SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
85SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
86SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
87SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
88SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
89SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
90SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
91SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
92SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
93SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
94SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
95SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
96SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
97SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
98SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
99SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
100SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
101SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
102SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
103SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
104SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
105SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
106SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
107SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
108SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
109SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
110SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
111SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
112SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
113SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	30	30
114SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	10	30
115SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
116SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
117SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
118SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
119SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
120SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	20
121SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	20
122SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	12	20	0,9	40
123SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
124SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
125SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
126SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
127SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
128SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
129SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
130SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
131SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
132SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
133SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
134SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
135SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
136SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
137SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
138SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
139SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
140SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
141SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
142SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
143SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
144SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
145SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
146SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
147SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
148SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
149SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
150SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	25	35
151SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
152SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
153SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
154SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
155SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	30
156SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	30
157SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	30
158SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	30
159SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	30
160SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
161SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
162SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	15	35
163SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
164SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
165SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	20
166SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
167SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
168SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
169SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
170SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
171SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
172SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
173SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
174SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
175SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
176SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
177SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
178SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
179SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
180SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
181SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
182SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
183SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
184SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
185SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
186SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
187SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
188SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
189SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
190SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
191SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
192SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
193SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
194SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
195SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
196SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
197SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
198SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
199SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
200SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
201SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
202SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
203SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
204SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
205SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
206SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
207SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
208SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
209SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
210SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
211SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
212SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
213SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
214SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
215SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
216SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
217SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
218SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
219SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
220SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
221SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
222SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
223SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
224SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
225SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
226SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
227SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
228SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
229SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
230SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
231SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
232SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
233SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
234SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
235SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
236SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
237SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
238SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
239SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
240SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
241SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
242SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
243SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
244SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
245SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
246SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
247SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9,5	30
248SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
249SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
250SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
251SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
252SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
253SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
254SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
255SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
256SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
257SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
258SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30
259SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
260SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
261SZ	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.4. Strefa usługowa – SU

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
2SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
3SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
4SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
5SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
7SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
8SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
9SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
10SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
11SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
12SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	30
13SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
14SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
15SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
16SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
17SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
18SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
19SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
20SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
21SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
22SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
23SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
24SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	45	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
25SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
26SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	45	12	30
27SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	45	12	30
28SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
29SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
30SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
31SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
32SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
33SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
34SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
35SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
36SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
37SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
38SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
39SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
40SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
41SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
42SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
43SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
44SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
45SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
46SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
47SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
48SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
49SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
50SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
51SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
52SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
53SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
54SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
55SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
56SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
57SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
58SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
59SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
60SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
61SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
62SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
63SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
64SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
65SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
66SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
67SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
68SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
69SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
70SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
71SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
72SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
73SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
74SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
75SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
76SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
77SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
78SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
79SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
80SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
81SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
82SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
83SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
84SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
85SU	—	1,5	50	15	30
86SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
87SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
88SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
89SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
90SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
91SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
92SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
93SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
94SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
95SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
96SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
97SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
98SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
99SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
100SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
101SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
102SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
103SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
104SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
105SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	60
106SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	60
107SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
108SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
109SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
110SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
111SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
112SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	60
113SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
114SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
115SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
116SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
117SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
118SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
119SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
120SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
121SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
122SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
123SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	12	40	12	30
124SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
125SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
126SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
127SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
128SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
129SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
130SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
131SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SH	Teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	20,0	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.6. Strefa gospodarcza – SP

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
2SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
3SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
4SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
5SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
6SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
7SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
8SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
9SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
10SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
11SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
12SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	20
13SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
14SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
15SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
16SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
17SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	20
18SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
19SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
20SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
21SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
22SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
23SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
24SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	12	20
25SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
26SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
27SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
28SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
29SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
30SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
31SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	15	20
32SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
33SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	15	20
34SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	60	20
35SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	25	60
36SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	25	60
37SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
38SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
39SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
40SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
41SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
42SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
43SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
44SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
45SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
46SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
47SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
48SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
49SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
50SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
51SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
52SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
53SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20
54SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	25	60
55SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	12	20
56SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	25	20

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.7. Strefa produkcji rolniczej – SR

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
2SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
3SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
4SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
5SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
6SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
7SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
8SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
9SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
10SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
11SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
12SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
13SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
14SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
15SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
16SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
17SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
18SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
19SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
20SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
21SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
22SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
23SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
24SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
25SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
26SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
27SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
28SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
29SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
30SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
31SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
32SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
33SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
34SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
35SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
36SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
37SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
38SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
39SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
40SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
41SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
42SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
43SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
44SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
45SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
46SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
47SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
48SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
49SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
50SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
51SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
52SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
53SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
54SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
55SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
56SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
57SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
58SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
59SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
60SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
61SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
62SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
63SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
64SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
65SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
66SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
67SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
68SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
69SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
70SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
71SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
72SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
73SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
74SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
75SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
76SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
77SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
78SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
79SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
80SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
81SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
82SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
83SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
84SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
85SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
86SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
87SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
88SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
89SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
90SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
91SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
92SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
93SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
94SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
95SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
96SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
97SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
98SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
99SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
100SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
101SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
102SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
103SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
104SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
105SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
106SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
107SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	25	30
108SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
109SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
110SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
111SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
112SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
113SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
114SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
115SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
116SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
117SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
118SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
119SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
120SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczeni a terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
121SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
122SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
123SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
124SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
125SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
126SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
127SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
128SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
129SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
130SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
131SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
132SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
133SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
134SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
135SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
136SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
137SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
138SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
139SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
140SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
141SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
142SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
143SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
144SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
145SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
146SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
147SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
148SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
149SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
150SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
151SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
152SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
153SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
154SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
155SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
156SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
157SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
158SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
159SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
160SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
161SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
162SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
163SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
164SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
165SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
166SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
167SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
168SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
169SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
170SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
171SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
172SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
173SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
174SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
175SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
176SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
177SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
178SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
179SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
180SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
181SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
182SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
183SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30
184SR	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	25	30

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcji rolniczej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.8. Strefa infrastrukturalna – SI

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
2SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
3SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	70
4SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
5SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren	–	–	–	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
6SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
7SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
8SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
9SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
10SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
11SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
12SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
13SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
14SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
15SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
16SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
17SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
18SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
19SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
20SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
21SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
22SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
23SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
24SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
25SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
26SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
27SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
28SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	36	20
29SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	50
30SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren	–	–	36	20

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
31SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20
32SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20

Strefy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej infrastruktury technicznej oraz w ramach jej uzupełnienia. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.9. Strefa zieleni i rekreacji – SN

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-17 SN	Teren usług sportu i rekreacji, 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, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50
18-44 SN, 46-87 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50
45 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
88 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i	–	–	–	50

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
89 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50
90 SN, 105-107 SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	85
91-104 SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50

Strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.10. Strefa cmentarzy – SC

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-6 SC	Teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	30
7-11 SC	Teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	50

Strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

V.11. Strefa górnictwa – SG

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-12 SG	Teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	–
13-20 SG	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	–

Strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych.

V.12. Strefa otwarta – SO

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

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-11 SO	Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
12-40 SO	Teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
41-60 SO, 78 SO	Teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
61-77 SO	–	–	–	–	–

Strefy wyznaczono na terenach cennych przyrodniczo, niepredysponowanych do zabudowy tj. lasy, obszary chronione, tereny wód czy ciągi ekologiczne.

V.13. Strefa komunikacyjna – SK

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 komunikacyjnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1-11 SK	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	–
12 SK	–	–	–	–	–

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg klasy głównej, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego.

VI. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ I PRZYCZYNY JEGO WYZNACZENIA

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar zabudowy śródmiejskiej to obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położony w mieście.

Na podstawie art. 20 ust. 3 pkt. 1 lit. b ustawy, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dopuszczalne będzie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej określonej dla strefy planistycznej obejmującej ten teren. Ponadto wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej dopuszcza zmniejszenie wymagań z zakresu przesłaniania budynków oraz wynikających z tego norm nasłonecznienia, zmianę parametrów placów zabaw dla dzieci w ramach zabudowy wielorodzinnej, warunków technicznych dla sieci gazowych oraz urządzeń dźwigowych (wind), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1255 ze zm.).

W obrębie gminy Środa Wielkopolska obszar zabudowy śródmiejskiej został wyznaczony w planie ogólnym na terenie miasta Środa Wielkopolska, w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację istniejącej zabudowy. Cechy, które wzięto pod uwagę to m.in. powierzchnia zabudowy, wielkość działek, intensywność zabudowy oraz występujące funkcje.

VII. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie z art. 13b. ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), 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;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

VII.1. Niewystępujące uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Na obszarze gminy Środa Wielkopolska:

- 1) nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, zgodnie z ustawą 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. z 2020 r., poz. 2270);
- 2) nie są wyznaczone obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.);
- 3) nie są zlokalizowane 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 ze zm.);
- 4) nie występują obszary uzdrowisk oraz 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.);
- 5) brak jest obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120);
- 6) nie są wyznaczone obszary wymagające remediacji, zgodnie z ustawą 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 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 2024 r., poz. 1290 ze zm.);
- 7) nie są wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) oraz Programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. z 2024 r., poz. 6693 – ogłoszony 25.07.2024);
- 8) brak jest zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.);
- 9) nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.).

Z uwagi na niewystępowanie ww. uwarunkowań na terenie gminy, uznaje się, iż ustalenia w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

Przyjęte w planie ogólnym gminy Środa Wielkopolska rozwiązania wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań rozwoju opisanych szczegółowo w rozdziale III. niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano w poniższych punktach.

VII.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie ogólnym gminy Środa Wielkopolska zostały uwzględnione zadania o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z zapisów Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru

funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), zlokalizowane na jej terenie lub w jej bliskim sąsiedztwie.

1. Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- miasto powiatowe Środa Wielkopolska jako ośrodek lokalny;
- strefy wysokiej, średniej i ograniczania intensywności procesów osadniczych;
- strefa zielonych pierścieni;

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Bagna Średzkie;
- Obszar Natura 2000 – obszary ptasie – Dolina Środkowej Warty PLB 300002;
- Obszary Natura 2000 – obszary siedliskowe – Dolina Średzkiej Strugi PLH 300057 i Lasy Żerkowsko-Czeszewskie PLH 300053;
- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe;
- regionalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych;
- krajowy lądowy korytarz ekologiczny;

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy;
- obszary predysponowane do zalesień;
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji;
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych;
- wody płynące i stojące;
- ekosystemy zależne od wód (mokradła;
- zbiornik małej retencji wodnej;
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i nr 150” Pradolina Warszawa – Berlin;
- obszary chronione według ustawy Prawo wodne – obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,;
- geostanowisko;
- doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych;
- teren ochrony pośredniej ujęcia wody;
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8;
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9;
- łąki;

- złoża kopalin energetycznych – gaz ziemny;
 - złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne,
 - wody podziemne – wody lecznicze (termalne;
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
- dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - pomnik historii,
 - historyczne układy przestrzenne (układy urbanistyczne ujęte w rejestrze zabytków),
 - obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekty sakralne i rezydencjonalne,
 - centra kulturalne Wielkopolski – miasto Środa Wielkopolska jako ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym;
 - obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielkopolski System Szlaków Rowerowych;
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego, ekstensywnego i ograniczania rozwoju działalności rolniczej;
 - ośrodki obsługi rolnictwa:
 - powiatowy – miasto Środa Wielkopolska,
 - specjalistyczne – Słupio Wielka, Winna Góra,
 - obszary predysponowane do produkcji biomasy;
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- autostrada A2;
 - droga krajowa nr 15 (klasa techniczna GP);
 - droga wojewódzka nr 432 (klasa techniczna G);
 - planowana droga ekspresowa S11 o orientacyjnym przebiegu;
 - orientacyjny przebieg Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Dalekiego Zasięgu – droga wojewódzka nr 432 i planowana droga o nieokreślonej kategorii w klasie technicznej G;
 - odcinek drogi krajowej nr 11 przeznaczony do zmiany kategorii;
 - Środa Wielkopolska – miasto wymagające budowy obwodnicy;
 - linia kolejowa nr 272 o znaczeniu państwowym (prędkość docelowa 160 km/h);
 - wąskotorowa linia kolejowa;
 - orientacyjny przebieg planowanej linii Kolei Dużych Prędkości;
 - Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T:
 - sieć kompleksowa TEN-T,
 - Korytarz Morze Północne – Bałtyk,
 - lądowisko sanitarne;
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- linie elektroenergetyczne WN 400 kV i 110 kV;
 - główny punkt zasilania;

- gazociągi wysokiego ciśnienia (w tym kopalniane);
 - stacje redukcyjno-pomiarowe pierwszego stopnia;
 - orientacyjna lokalizacja planowanej regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów – w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi;
 - instalacje w trakcie realizacji – stacje demontażu pojazdów samochodowych, instalacje do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i remontowych;
 - sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa, węzeł szkieletowy i węzły dystrybucyjne;
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych;
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i osuwiska (wg rejestru powiatów);
 - odcinki autostrady A2, drogi krajowej nr 11 i linii kolejowej nr 272 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym;
 - napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych;
 - obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła i drobiu.
2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego:
- 1) w zakresie kształtowania zielonego pierścienia metropolii:
- zielony pierścień metropolii – Obszar Natura 2000 – Dolina Średzkiej Strugi PLH300057, tereny otwarte – rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny łąk i pastwisk, wyspy leśne, tereny osadnicze, zielony pierścień przecięty autostradą A2;
- 2) w zakresie kształtowania spójnego systemu przyrodniczego:
- międzynarodowe i krajowe oraz lokalne obszary węzłowe;
 - regionalne, ponadlokalne i lokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych;
 - krajowy lądowy korytarz ekologiczny;
- 3) w zakresie rozwoju efektywnego systemu komunikacyjnego:
- sieć powiązań komunikacyjnych – typ główny, uzupełniający i podstawowy;
 - orientacyjny przebieg Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Dalekiego Zasięgu;
 - klasyfikacja techniczna dróg – drogi klasy A2, GP nr 15, G nr 432 i Z;
 - orientacyjny przebieg dróg klasy Sil i G;
 - planowane węzły drogowe;
 - Środa Wielkopolska – miasto wymagające budowy obwodnicy;
 - klasyfikacja techniczna linii kolejowych – linia kolejowa nr 272 o maksymalnej prędkości do 160 km/h, pozostałe linie kolejowe (wąskotorowe);
 - planowany przebieg linii Kolei Dużych Prędkości;
 - infrastruktura transportu lotniczego – lądowisko sanitarne;
 - system dróg rowerowych;

- 4) w zakresie zintegrowanego systemu transportu zbiorowego:
 - istniejące i planowane stacje i przystanki kolejowe;
 - główna linia autobusowa między miastami powiatowymi;
 - ponadlokalny węzeł przesiadkowy Środa Wielkopolska;
 - strefa II obsługi kolejną o częstotliwości połączeń co 30 minut;
 - strefa III obsługi kolejną o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej;
- 5) w zakresie obszarów ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych:
 - obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszary Natura 2000, zielony pierścień metropolii, lądowe drogi migracji zwierząt, tereny łąk, strefa występowania gruntów ornych klasy I-III o najwyższej przydatności do produkcji rolnej;
 - obszary i miejsca ograniczeń związane z bezpieczeństwem publicznym – obszary ograniczeń wysokości zabudowy wokół lotnisk oraz lotniczych urządzeń naziemnych, strefa ochrony pośredniej ujęcia wody, strefy bezpieczeństwa od obiektów liniowych infrastruktury technicznej, ujęcie wody;
- 6) w zakresie obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych:
 - obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – lasy, zieleń urządzone, wody powierzchniowe, ekosystemy zależne od wód, korytarze ekologiczne dolin rzecznych;
 - obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym – tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 7) w zakresie rozwoju efektywnych struktur osadniczych:
 - obszary predysponowane dla rozwoju struktur osadniczych – obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem kanalizacji aglomeracyjnych, obszary rozwoju w otoczeniu węzłów autostradowych i węzłów dróg krajowych;
 - obszary i miejsca dla rozwoju zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją – miejsca związane z tożsamością regionalną, miejsca ekspozycji krajobrazu;
 - obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych – obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym;
 - obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych – obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Do obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych należą obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (m.in. obszary chronione, lasy, zieleń urządzone, wody powierzchniowe, korytarze ekologiczne dolin rzecznych oraz obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym – obszary szczególnego zagrożenia powodzią).

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.

VII.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Środa Wielkopolska występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Są to: Obszar Natura 2000 „Dolina Średzkiej Strugi”, Obszar Natura 2000 „Lasy Żerkowsko-Czeszewskie”, Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Bagna Średzkie” oraz Pomniki Przyrody.

Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych objęto przede wszystkim strefami otwartymi. Ujęcie obszarów chronionych w innych strefach planistycznych podyktowane zostało z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także polityki przestrzennej gminy. Zapisy planu ogólnego nie naruszają przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz są zgodne z nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

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

Na terenie gminy Środa Wielkopolska występują:

- 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 raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 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 raz na 10 lat ($p=10\%$);
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Ustalenia planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. 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 inne przeznaczenie.

VII.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Środa Wielkopolska istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie.

Zapisy planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska nie naruszają przepisów odrębnych oraz są zgodne z zasadami prawidłowego funkcjonowania, utrzymania oraz rozwoju sieci urządzeń melioracji wodnych.

VII.6. Strefy ochronne ujęć wody

Dla ujęć wód podziemnych zlokalizowanych na terenie gminy Środa Wielkopolska ustanowione zostały strefy ochronne obejmujące tereny ochrony pośredniej i bezpośredniej.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wód podziemnych oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

VII.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy występują tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – gazu ziemnego, kruszyw naturalnych i wód leczniczych.

Dla tych terenów plan ogólny gminy Środa Wielkopolska wyznacza strefy górnictwa oznaczone symbolem SG.

VII.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy występują udokumentowane złoża kopalin. Natomiast nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Dla tych terenów plan ogólny gminy Środa Wielkopolska wyznacza strefy górnictwa oznaczone symbolem SG.

VII.9. 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

W planie ogólnym gminy Środa Wielkopolska strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zaprojektowano uwzględniając występujące:

- 1) tereny objęte obszarowymi wpisami do rejestru zabytków tj. historyczny układ urbanistyczny miasta Środa Wielkopolska wpisany do rejestru zabytków pod nr 247/Wlkp/A decyzją z dnia 06.09.2005 r.;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Ustalenia planu ogólnego zabezpieczają historyczną zabudowę oraz umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie oraz są zgodne z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.). 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.

VII.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Środa Wielkopolska znajdują się obszary zamknięte ustanowione przepisami odrębnymi, do których należą tereny kolei.

Tereny te zostały włączone w planie ogólnym do strefy komunikacyjnej. Na obszarze gminy, z uwagi na ich niewystępowanie, nie zostały wyznaczone tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r.

VII.11. Obszary ograniczonego użytkowania

W obszarze gminy zweryfikowano następujące ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- Strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych – Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 317 ze zm.);
- Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny – utworzony na podstawie rozporządzenia Nr 40/7 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r., Nr 1, poz. 1.)
- dla obrębów Zmysłowo, Brzeziny i Koszuty.

Zapisy planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska są zgodne oraz nie naruszają ww. przepisów dotyczących obszarów ograniczonego użytkowania.

VII.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Dla gminy Środa Wielkopolska został sporządzony Program Rewitalizacji dla Gminy Środa Wielkopolska do roku 2035 przyjęty uchwałą Nr XXIII/277/2026 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 6 marca 2026., w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Środa Wielkopolska do roku 2035.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:

- rekultywacja obszarów o słabych gruntach ornych oraz terenów powyroboiskowych – zalesienia;
- rekultywacja terenu po zakończonej eksploatacji złóż kopalin w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- rekultywacja terenu składowiska odpadów w Nadziejewie;
- rekultywacja starych, nielegalnych składowisk odpadów;
- rekultywacja dzikich składowisk odpadów;
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych występujących na terenie gminy, rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów.

Na terenie gminy Środa Wielkopolska nie wyznaczono natomiast obszarów wymagających remediacji.

Zapisy planu ogólnego nie kolidują z ww. działaniami i są zgodne z obecnym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi (m.in. zgodnie z ustawą 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 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 2024 r., poz. 1290 ze zm.), ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278 ze zm.).

VII.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Środa Wielkopolska występują grunty rolne stanowiące użytki klasy II-III oraz grunty leśne.

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w przypadku istniejących zabudowań. Umieszczenie ich w innych strefach wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

VII.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W rozdziale III niniejszego opracowania opisane zostały istniejące obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

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 muszą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

VII.15. Krajobrazy priorytetowe oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

Na terenie gminy Środa Wielkopolska wyznaczony został Krajobraz Priorytetowy „Koszuty” określony w „Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego”, przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

W „Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego” dla Krajobrazu Priorytetowego „Koszuty” zostały określone rekomendacje i wnioski:

- I. Dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków:

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

1. Obszary do objęcia formami ochrony przyrody (o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) – nie określa się;
 2. Obszary objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony – nie określa się;
 3. Obszary do objęcia formami ochrony zabytków (o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) – nie określa się.
- II. Dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:
1. Poziom regionalny

Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej i dbałość o ład przestrzenny	Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z zachowaniem rozwoju zrównoważonego, z uwzględnieniem ochrony i zachowania walorów krajobrazowych
	Racjonalny rozwój zurbanizowanych struktur przestrzennych
	Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych wynikających z ukształtowania terenu
	Zachowanie zwartej charakteru zabudowy poprzez uzupełnianie zabudowy w jednostce osadniczej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego
	Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona walorów przyrodniczych	Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający ochronę unikatowych wartości środowiska przyrodniczego
	Zapewnienie ciągłości i trwałości systemu przyrodniczego województwa, w tym zachowanie i odtwarzanie ciągłości przestrzennej obszarów kluczowych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przestrzeni przyrodniczej
	Ochrona gleb przed zanieczyszczeniami
	Ochrona powierzchni ziemi, w tym ograniczanie przekształceń rzeźby terenu
	Rozwój turystyki krajoznawczej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Rozwój obszarów rekreacji i wypoczynku z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Ochrona potencjału kulturowego	Utrzymanie ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych
	Wzmacnianie działań ochronnych obiektów i obszarów zabytkowych
	Podnoszenie rangi ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów zabytkowych
	Kształtowanie struktur przestrzennych z zachowaniem zgodności z cechami i wartościami zasobów dziedzictwa kulturowego
	Ograniczanie przekształceń elementów tradycyjnego krajobrazu wiejskiego, w tym historycznych cech zabudowy regionalnej oraz

	rozplanowania wiejskich jednostek osadniczych (zagród i podziałów gruntów), zieleni przydrożnej, zadrzewień śródpolnych oraz małej architektury
	Rewaloryzacja oraz modernizacja obiektów zabytkowych, w tym adaptacja do nowych funkcji, z zachowaniem walorów krajobrazowych i architektonicznych
	Zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
	Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z poszanowaniem historycznych układów i zespołów cennych kulturowo
	Rozwój turystyki kulturowej z uwzględnieniem walorów krajobrazowych
Rozwój infrastruktury technicznej i transportowej	Budowa i modernizacja dróg, w tym dróg rowerowych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego
	Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego
	Lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru

2. Poziom lokalny

- 1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
 - a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej jako dominujących,
 - b) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej wsi, w tym: zespołu dworskiego i sakralnego,
 - c) zmiana lub poprawa zagospodarowania obszaru o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu: obszaru dawnego gościńca „Tołstoki”, z uwzględnieniem zachowanych wartości kulturowych oraz elementów estetyczno-widokowych,
 - d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania:

akcent krajobrazowy – obiekt:

 - kościół parafialny pw. św. Katarzyny i Najświętszego Serca Jezusowego,
 - trzy wiatraki typu koźlak,
 - dwór,

akcent krajobrazowy – element liniowy:

 - ciąg zadrzewień w zachodniej części krajobrazu,
 - ciąg zadrzewień w północno-zachodniej części krajobrazu,

akcent krajobrazowy – obszar:

- zespół dworski,
 - e) realizacja nowego zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy,
 - f) ograniczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,
 - g) możliwość rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym placów, skwerów, ulic, w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności, dostępności komunikacyjnej, możliwości zastosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych, wkomponowania nowej zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem ich wartości historycznych oraz walorów krajobrazowych,
 - h) zachowanie i ochrona zieleni przydrożnej i skupiskowej, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,
 - i) ograniczenie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.
- 2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu.
- 3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) w nawiązaniu do utrwalonych linii zabudowy, charakterystycznych przy poszczególnych ulicach, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych.
- 4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
- a) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z uwzględnieniem w szczególności wysokości budynków i sposobu ich sytuowania względem dróg lub granic działek,
 - b) wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 9 m. Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych

niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług publicznych, sportu obsługi produkcji rolniczej, działalności gospodarczej (w tym produkcji i magazynów) oraz zabudowy mieszkaniowej, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.

- 5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
 - a) rekomenduje się formy nowej zabudowy, a także przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej oraz do form zabudowy istniejącej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym bryły budynków oraz specyficznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów, z dopuszczeniem innych rozwiązań
 - b) możliwość realizacji zabudowy o nowoczesnych formach architektonicznych z uwzględnieniem charakteru zabudowy dla poszczególnych ulic.
- 6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
 - nie określa się.
- 7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:
 - a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji,
 - b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym ze szczególnym uwzględnieniem historycznej zabudowy sąsiedniej.
- 8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
 - a) rekomenduje się zachowanie elewacji ceglanych, a w przypadku ich częściowego uszkodzenia lub zniszczenia zaleca się odtworzenie elewacji np. poprzez wykorzystanie cegły rozbiórkowej,
 - b) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.
- 9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
 - a) dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych, występujących przy poszczególnych ulicach lub w kwartałach zabudowy,
 - b) jeżeli wzdłuż ulicy nie występują powtarzające się charakterystyczne cechy dachów możliwa jest realizacja dachów o dowolnych parametrach,
 - c) lokalizowanie urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych itp. w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.
- 10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów

jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- a) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,
 - b) ograniczanie lokalizowania:
 - wolnostojących: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów,
 - urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych,
 - urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach,
 - urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na terenach zieleni,
 - c) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,
 - d) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane jako wolnostojące nie mogą zakłócać odbioru wizualnego obiektów, w szczególności zabytkowych, z przestrzeni publicznych,
 - e) wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych.
- 11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:
- a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:
 - ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew oraz wypełnianie zielenią wysoką i niską powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,
 - dla nowych nasadzeń w parku rezydencjonalnym oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,
 - b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:
 - wykluczanie lokalizacji obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, możliwe jest lokalizowanie obiektów takich jak: kontenery, przykrycia namiotowe, stragany m.in. sezonowo lub na czas organizacji eventów,
 - c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:
 - nie określa się.
- 12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- a) lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,
 - b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.
- 13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
- a) zachowanie ciągu widokowego poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,
 - b) zachowanie przedpola ekspozycji w postaci terenów rolnych (poza granicami krajobrazu, w krajobrazie 6d-2139) poprzez wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury.

III. 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:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - 1) Możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
 - 2) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
 - 1) Zachowanie i ochrona zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w parku rezydencjonalnym, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie zadrzewienia oraz stosowanie gatunków rodzimych wprowadzanych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
 - 2) Rekomenduje się poprawę lub zmianę zagospodarowania terenu o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym – dawnego gościńca „Tośtoki” oraz jego otoczenia, w celu przywrócenia ich społeczności lokalnej jako miejsca atrakcyjnego, z wykorzystaniem i podkreśleniem zachowanych wartości kulturowych, w tym wykorzystania obiektów pod nowe funkcje;
 - 3) Rekomenduje się odnowę nieużytkowanych obiektów zabytkowych, obiektów ujętych rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków.
3. Koordynacji 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:
 - 1) Zachowanie i ochrona obiektów i obszarów zabytkowych;
 - 2) Zachowanie i utrzymanie w dobrej kondycji drzewostanu w zabytkowym parku rezydencjonalnym, uzupełnianie zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych wprowadzanych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
5. – nie określa się.

Dla krajobrazów priorytetowych w planie ogólnych wskazano w większości strefę otwartą oraz zgodnie z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem pod inne strefy.

VII.16. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Zostało ono wykonane zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 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).

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.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

VII.17. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego gminy Środa Wielkopolska wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy 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 2024 r. poz. 1775) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Środa Wielkopolska wynosi 12 925 mieszkańców. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref planistycznych, zgodnie z art. 13d ustawy.