

UCHWAŁA NR LXXI/902/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 11 stycznia 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 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), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej, z dnia 24 czerwca 2021 r., uznaje się za aktualne.

§ 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi przepisów prawa i nie wymagają zmiany w tym zakresie.

§ 4. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska.

§ 5. Wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

G M I N A Ś R O D A
W I E L K O P O L S K A



**WYNIKI ANALIZ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA**

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH
OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
W LATACH 2019 – 2022

Ś R O D A W I E L K O P O L S K A
2 0 2 3

Spis treści

1. Wstęp.	4
1) Podstawa prawna opracowania.	6
2) Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska.	6
3) Założenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Środa Wielkopolska w latach 2019 – 2022”	7
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.	8
1) Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych.	8
2) Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.	11
3) Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.	12
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska.	13
1) Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	13
2) Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.	41
3) Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	43
4) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	44
5) Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	46
4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Środa Wielkopolska.	47
1) Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2019 – 2022.	47
2) Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019 - 2022.	47
3) Ocena zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium.	54
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy.	56
1) Szanse.	56
2) Zagrożenia.	56
6. Wnioski i rekomendacje.	57
1) Analiza uwarunkowań planistycznych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych wraz z zaleceniami dot. planowania przestrzennego na terenie obrębu i program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	57
2) Podsumowanie i wnioski.	68

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy Środa Wielkopolska.	35
Rysunek 2 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy Środa Wielkopolska w podziale na dominującą funkcję.	36
Rysunek 3 - Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi.	39
Rysunek 4 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na tle Studium.	42
Rysunek 5 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych w podziale na podstawę prawną uchwalenia.	45
Rysunek 6 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na obręby ewidencyjne w latach 2019 - 2022.	49
Rysunek 7 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle gminy Środa Wielkopolska.	50
Rysunek 8 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcje.	52
Rysunek 9 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na zgodność ze Studium.	55

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1 - Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w latach 1996 – 2023.	13
Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Środa Wielkopolska obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	37
Wykres 3 - Stopień pokrycia terenu poszczególnych obrębów ewidencyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	38
Wykres 4 - Stopień realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska według liczby planów miejscowych.	41
Wykres 5 – Podział wniosków w oparciu o wnioskowane funkcje.	44
Wykres 6 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na lata.	47
Wykres 7 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na obręby – bez miasta Środa Wielkopolska.	51
Wykres 8 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2019-2022 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji.	53
Wykres 9 - Wydane decyzje w latach 2019-2022 w podziale na typ decyzji według liczby decyzji.	53
Wykres 10 - Podział decyzji celu publicznego ze względu na cel decyzji.	54

SPIS TABEL:

Tabela 1 - Zestawienie uwarunkowań możliwych bądź koniecznych do aktualizacji w dokumencie Studium.	9
Tabela 2 – Zestawienie wniosków o zmianę Studium.	11
Tabela 3 - Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska.	14
Tabela 4 - Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi.	37
Tabela 5 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska.	43
Tabela 6 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska – w podziale na obręby ewidencyjne.	43
Tabela 7 – Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.	46
Tabela 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na lata.	47
Tabela 9 - Zestawienie liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Środa Wielkopolska w podziale obrębów.	48
Tabela 10 – Analiza uwarunkowań planistycznych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych wraz z zaleceniami dot. planowania przestrzennego na terenie obrębu.	58

1. Wstęp.

Ład przestrzenny - nadrzędny cel gospodarki przestrzennej – to pojęcie idealnego stanu zagospodarowania przestrzennego, odpowiadającego kryteriom: funkcjonalnym, estetycznym, społecznym, gospodarczym, technicznym i przyrodniczym. Ład przestrzenny uważany jest ogólnie za cel nadrzędny, do którego powinna dążyć gospodarka przestrzenna zarówno w skali lokalnej, jak też regionalnej i krajowej. W każdym miejscu zagospodarowanie przestrzenne cechuje się określonym stanem ładu przestrzennego. Stopień jego społecznej aprobaty wynika z oceny stanu istniejącego wobec stanu pożądanego. Dlatego kształtowanie ładu przestrzennego jest ciągłym procesem, w którym człowiek przekształca otoczenie zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego. Tworzenie ładu przestrzennego dokonuje się między innymi w trakcie formułowania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w przypadku braku miejscowych planów, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalane po 2003 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być dokładnym odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ ich ustalenia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Studium. Jednakże duży wpływ na jakość ładu przestrzennego mają również wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wobec których zgodność z ustaleniami Studium nie jest już wymagana.

Zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy w znaczącym stopniu zmienia ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688), w tym również zasady dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie przepisów prawa, nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa tj. w przypadku, gdy inwestor łącznie spełni wszystkie warunki wyszczególnione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w przypadku, gdy:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Cytowany powyżej przepis odnosi się do zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) sprzed wejścia w życie zapisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688), gdyż do czasu utraty mocy Studium, lub zastąpienia go planem ogólnym zabudowy (nie później niż do końca 2025 r.) to właśnie ten przepis będzie stosowany. Ponadto, zgodnie z art. 56 ustawy, gmina nie może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zasada dobrego sąsiedztwa jest tu często łamana, brak jest spójności funkcjonalnej poszczególnych terenów. Powstają inwestycje kolidujące ze sobą, np. zabudowa usługowa o znacznej powierzchni w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o większych gabarytach w sąsiedztwie niskich domów jednorodzinnych. Zwiększana jest też intensywność zabudowy w sposób, który nie jest uzasadniony na danym terenie. Wpływ na taką sytuację ma sposób przeprowadzania analizy dla ustalenia warunków zabudowy – obszar analizowany często wykracza poza obszar, który stanowi pewnego rodzaju całość urbanistyczną, a co za tym idzie w obszar analizy włączane są tereny często znacznie oddalone od działki objętej potencjalną inwestycją. Zgodnie ze zmianami w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada przeprowadzania analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze wyznaczonym przez 3-krotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, została ograniczona do odległości nie mniejszej niż 50 m i nie większej niż 200 m od analizowanej nieruchomości. Przepis ten będzie stosowany po wejściu w życie planu ogólnego.

Negatywnym zjawiskiem jest również lokalizacja w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy budynków na terenach, które są predystynowane do wyłączenia z zabudowy. Wynika to również ze sposobu wyznaczania obszaru analizy i gabarytów działek objętych potencjalną inwestycją. W takich przypadkach sąsiedztwo rozciąga się na odległość kilkuset metrów i wypaczone jest samo pojęcie dobrego sąsiedztwa, które z zasady miało gwarantować kontynuację funkcji i form zabudowy w obszarach o niedużej rozpiętości.

Ponadto z uwagi na to, że decyzje mogą być wydawane na terenach nie przewidzianych do zabudowy w studium, to takie decyzje będą wydawane również w sprzeczności z rozdziałem 13 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (tom I - uwarunkowania rozwoju miasta i gminy), zawierającym analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy Środa Wielkopolska (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę). Oznacza to nieplanowane wcześniej rozszerzenie terenów inwestycyjnych i konieczność realizacji inwestycji z zakresu zadań publicznych w gminie. Po utracie mocy Studium i zastąpienia go przez plan ogólny zabudowy, wydawane decyzje o warunkach zabudowy będą musiały wykazywać zgodność z zapisami planu ogólnego, tym samym będą uwzględnione takie uwarunkowania jak zapotrzebowanie na nową zabudowę. Decyzje będą wydawane wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy – art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od tej zasady obowiązywać będą wyjątki określone w ust. 2 i 3.

Dlatego w przypadku braku planów miejscowych, gminy nie mają jeszcze narzędzi umożliwiających im odmowę wydania decyzji i często ład przestrzenny w gminie kształtuje wówczas w dużej mierze popyt, a nie polityka przestrzenna gminy.

1) Podstawa prawna opracowania.

Podstawą sporządzenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących terenie Gminy Środa Wielkopolska w latach 2019 – 2022” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: *„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”* Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Po wykonaniu ww. analizy jej wyniki przedstawione zostaną przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej po uprzedniej opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Sytuacja taka musi mieć miejsce przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy. W przypadku stwierdzenia braku aktualności studium lub planów miejscowych, konieczne jest podjęcie działań zmierzających do uznania ich za aktualne, zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć ww. działania, nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej.

2) Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska.

Zasadniczą przyczyną zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna być planowa działalność inwestycyjna, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (do dnia wejścia w życie planu ogólnego), realizowana na podstawie planów miejscowych.

W gminie Środa Wielkopolska pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest zaledwie około 8,6% powierzchni gminy. Dlatego przeważającą rolę w procesach inwestycyjnych odgrywają tutaj decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W gminie Środa Wielkopolska, w latach 2019 – 2022, wydano łącznie 765 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 176 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje, które nie muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, często pozostają w sprzeczności z tym dokumentem i nierzadko stanowią podstawę do wszczęcia procedur jego zmiany.

Ocena niniejsza została opracowana na podstawie:

- oceny aktualności planów miejscowych i ich zgodności ze Studium;
- oceny zgodności ze Studium wydanych decyzji administracyjnych;
- analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy;
- oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych;
- wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Zidentyfikowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione pod kątem zgodności z polityką określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a następnie pod kątem ich korzystnego, bądź niekorzystnego wpływu na rozwój gminy.

3) Założenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Środa Wielkopolska w latach 2019 – 2022”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w dokumencie zasad oraz realizacja wyłącznie ustalonych lub dopuszczonych zmian w strukturze przestrzennej, infrastrukturalnej i przyrodniczej. Jest to główny dokument, w którym gmina wyraża politykę przestrzenną i spełnia on tę rolę do dnia wejścia w życie planu ogólnego (nie później niż do końca 2025 r.).

Wizja zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i cele rozwoju odnoszą się często do odległej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero po wielu latach. Najbardziej pożądanym zjawiskiem jest koordynacja wszystkich procesów inwestycyjnych, czyli planów miejscowych oraz decyzji administracyjnych w sposób wypełniający założenia wyrażone w Studium. Jak wiadomo, nie jest to w pełni możliwe, dlatego procesy te muszą być poddawane ciągłym obserwacjom czemu m.in. ma służyć niniejszy dokument.

Niniejsze opracowanie wykonano w oparciu o udostępnione dane przez Urząd Miejski w Środzie Wielkopolskiej.

Analizie poddano szereg dokumentów, stanowiących komponenty procesów inwestycyjnych i rozwoju gminy. Każdemu z tych komponentów został poświęcony osobny rozdział, w którym zawarto wyniki analiz w oparciu o dostępne dane. Ocena poszczególnych komponentów została zawarta w końcowych częściach każdego rozdziału.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska zostało przyjęte uchwałą XXVI/374/2002 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 20 stycznia 2002 r. i zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.). Od tego czasu dokument ten został zmieniony 8-krotnie:

- I. zmiana z 2006 r. zatwierdzona uchwałą Nr III/21/2006 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 grudnia 2006 r.,
- II. zmiana z 2008 r. zatwierdzona uchwałą Nr XV/209/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 stycznia 2008 r.,
- III. zmiana z 2010 r. zatwierdzona uchwałą Nr XLIII/700/2010 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2010 r.,
- IV. zmiana z 2011 r. zatwierdzona uchwałą Nr XVI/193/2011 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2011 r.,
- V. zmiana z 2014 r. zatwierdzona uchwałą Nr LIII/937/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 czerwca 2014 r.
- VI. zmiana z 2015 r. zatwierdzona uchwałą Nr XII/170/2015 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2015 r.,
- VII. zmiana z 2016 r. zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/618/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2016 r.
- VIII. zmiana z 2019 r. w związku z zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 listopada 2019 r.

Poszczególne zmiany Studium dokonywane w latach 2006-2021 zostały sporządzone już na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym uwzględniają nowe zadania Studium oraz wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W 2021 r. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej podjęła nową uchwałę w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (uchwała Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.). W niniejszej analizie zatem nie odnoszono się do wcześniejszych zmian Studium.

1) Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) wprowadza liczne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rewolucjonizując tym samym system aktów planowania przestrzennego oraz procedur planistycznych na poziomie gminy. Jedną z najważniejszych zmian jest wprowadzenie planu ogólnego – aktu prawa miejscowego, który podzieli gminę na strefy planistyczne i określi dla nich katalog dopuszczalnych funkcji, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy i maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na przygotowanie planów ogólnych gminy mają czas do końca grudnia 2025 r. Wygaszone natomiast będą obecne studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będzie uwzględniane w strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego. Natomiast standardy urbanistyczne dla realizacji polityki przestrzennej znajdują się we wspomnianym planie ogólnym.

W niniejszej analizie bazuje się na art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zgodnie, z którym Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu

ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa analiza obejmuje lata 2019-2022 obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska zostanie przeanalizowane pod kątem obowiązujących w tym okresie przepisów, z ewentualnymi wskazaniem zmian do uwzględnienia w planie ogólnym. Z racji jednak braku obowiązujących aktów wykonawczych tj. Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu planu ogólnego, nie jest możliwe dokładne przewidzenie jakie elementy będą musiały zawierać się w tym dokumencie.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła w sposób znaczący wymogi dotyczące sporządzania dokumentów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (dotyczy to zmian sporządzanych po 2015 r.). Zmiany te dotyczą głównie nieobowiązującego już art. 10 przywołanej ustawy w którym określa się uwarunkowania konieczne do uwzględnienia w Studium, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.¹

Art. 10 ust. 5 szczegółowo określał sposób wykonywania ww. bilansu, czyli wykonania obliczeń dla zapotrzebowania pod poszczególne funkcje zabudowy i dla chłonności terenów dotąd niezagospodarowanych a możliwych do zagospodarowania pod te funkcje. Położono nacisk na przełożenie zapotrzebowania na chłonność w taki sposób, aby chłonność ta była adekwatna do potrzeb. Taka jest intencja ustawodawcy. Co więcej, tereny przeznaczone do zabudowy muszą mieć niejako gwarancję możliwości realizacji przez gminę zadań własnych związanych z tym zagospodarowaniem (drogi publiczne, uzbrojenie terenu, placówki oświatowe itd.).

W zmianie Studium z 2021 r. w rozdziale 13 tomu I – uwarunkowania rozwoju miasta i gminy, zawarta została analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Środa Wielkopolska (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę), w której zawarto aktualne analizy ekonomiczne i społeczne, prognozę demograficzną oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dokument Studium z 2021 r. bazuje w większości na danych źródłowych z lat 2016-2021, czyli na danych, które można uznać za aktualne. Jednak ze względu na stale postępującą cyfryzację danych przestrzennych możliwe staje się coraz dokładniejsze wrysowanie zasięgów przestrzennych różnych uwarunkowań środowiskowych, historycznych czy społecznych na terenie gminy.

Analizując wprost dokument Studium, można wyróżnić poszczególne rodzaje uwarunkowań, które w sposób oczywisty wymagają aktualizacji, weryfikacji bądź też ujawnienia, ze względu zarówno na zmianę prawodawstwa, jak i na dezaktualizację niektórych danych przestrzennych lub ich uszczegółowienie czy też większą dostępność. Poniższa tabela przedstawia zestawienie tych uwarunkowań oraz formułuje konieczne aktualizujące działania. Z racji zmiany przepisów w zakresie planowania przestrzennego poniższa tabela może posłużyć jako baza przy opracowaniu planu ogólnego.

Tabela 1 - Zestawienie uwarunkowań możliwych bądź koniecznych do aktualizacji w dokumencie Studium.

Lp.	Rodzaj uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	Konieczne działania
1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, w tym dane (również statystyczne) nie ujęte w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.	Wymagana aktualizacja danych na podstawie aktualnej inwentaryzacji terenu oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w tym stopnia realizacji zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

¹ Odwołania w niniejszym rozdziale do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dot. przepisów sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz przepisów przejściowych.

Lp.	Rodzaj uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	Konieczne działania
		Wymagana aktualizacja danych statystycznych i prognozy demograficznej (dane zawarte w Studium odnoszą się do liczby ludności z 2017 r.)
2.	Granica obszaru Natura 2000: • SOO Dolina Średzkiej Strugi (PLH300057) • SOO Lasy Żerkowsko-Czeszewskie (PLH300053) • OSO Dolina Środkowej Warty (PLB300002)	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
3.	Obszar Chronionego Krajobrazu Bagna Średzkie	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
4.	Pomniki przyrody.	Położenie na rysunku studium jest aktualne.
5.	Udokumentowane złoża kopalin.	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
6.	Granice terenów oraz obszarów górniczych.	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
7.	Granica GZWP nr 143 i GZWP nr 150	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
8.	Strefy ochrony konserwatorskiej oraz archeologicznej, obiekty wpisane do GEZ (w zależności od stopnia przygotowania materiałów przez WUOZ).	Ustalenia granic na rysunku studium są aktualne.
9.	Strefy zagrożenia powodziowego	Wymagana weryfikacja granic na rysunku wraz z monitoringiem ewentualnych konfliktów przestrzennych w zakresie niedopuszczenia realizacji zabudowy na terenach zalewowych.
10.	Obiekty i strefy związane z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.	Wymagana aktualizacja na podstawie aktualnej inwentaryzacji terenu oraz aktualnego stopnia realizacji infrastruktury technicznej. Konieczne jest uwzględnienie wybranego przebiegu dalekobieżnych połączeń kolejowych wynikających z realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz wariantu przebiegu drogi ekspresowej nr S11.
11.	Grunty orne o wysokich klasach bonitacyjnych.	Ustalenia na rysunku studium są aktualne.

Nowelizacja przepisów z zakresu planowania przestrzennego przewiduje szczegółowe zasady ustalania stref dopuszczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem obszarów już istniejących oraz ścisłe kryteria wyznaczania nowych obszarów. Ma to zapobiegać częstemu przekraczaniu chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu ogólnego będzie musiał zawierać uzasadnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych wraz z obliczeniami potwierdzającymi spełnienie warunku dotyczącego chłonności terenów. Zawarta w zmianie Studium z 2021 r. analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Środa Wielkopolska (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) pozwala racjonalnie spojrzeć na potrzeby gminy oraz jest punktem wyjścia do opracowywania nowych projektów.

Zgodnie z tą analizą, na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, finansowych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz prognozy demograficznej gmina Środa Wielkopolska do roku 2047 będzie wykazywała zapotrzebowanie na ok. 1 013 100 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oraz 1 533 229 m² pod zabudowę produkcyjną, usługową. Łącznie zapotrzebowanie na nową zabudowę do 2047 r., wliczając wynikające z niepewności procesów rozwojowych zwiększenie

zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%, wyniesie ok. 3 310 228 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do końca roku 2025 wyznaczających ściśle określone jednostki osadnicze wraz z rezerwą terenową pod rozwój poszczególnych miejscowości, jeszcze w oparciu o obowiązujący dokument Studium. Zaleca się weryfikację terenów dotąd przeznaczonych pod zabudowę zwłaszcza na terenach gruntów rolnych klas I-III, terenach niezabudowanych poza obszarami zwartych jednostek osadniczych, czy terenach poza obszarem aglomeracji dla sieci kanalizacji sanitarnej. Dodatkowo do czasu utraty mocy Studium możliwe jest uchwalanie miejscowych planów dotyczących:

- lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych;
- inwestycji celu publicznego,

bez obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium. Ponadto możliwe jest jeszcze opracowanie zmiany Studium zgodnie z wyjątkami wymienionymi w art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) tj. gdy zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

2) Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Od czasu uchwalenia zmiany Studium w czerwcu 2021 r. w gminie zarejestrowano 7 wniosków o zmianę Studium (wymienione w tabeli 2).

Tabela 2 – Zestawienie wniosków o zmianę Studium.

Lp.	Data wpływu wniosku	Nr działki	Obręb ewid.	Wnioskowane przeznaczenie	Możliwości uwzględnienia
1.	10.08.2021	3849/2, 3787/4, 3848/1	Środa Wielkopolska	P/U - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z OZE (fotowoltaika)	Wniosek możliwy do uwzględnienia jedynie w zakresie OZE, poprzez opracowanie MPZP, który nie musi wykazywać zgodności z obowiązującym Studium w tym zakresie.
2.	25.08.2021	57/1	Brzezie	MN - budowa domu jednorodzinnego	Wniosek do rozpatrzenia na etapie sporządzania planu ogólnego.
3.	21.10.2021	174/3	Zielniki	M - zabudowa mieszkaniowa	Wniosek do rozpatrzenia na etapie sporządzania planu ogólnego.
4.	03.11.2021	3967, 3969	Środa Wielkopolska	P/U - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	Wniosek do rozpatrzenia na etapie sporządzania planu ogólnego.
5.	19.11.2021	23	Żabikowo	P/U - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	Wniosek do rozpatrzenia na etapie sporządzania planu ogólnego.
6.	24.06.2022	232/1	Brodowo	PG - wydobywanie kruszywa naturalnego	Wniosek możliwy do uwzględnienia jeżeli wydobywanie dot. wyjątków wymienionych w art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o

					planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)
7.	28.09.2022	3978/2, 3979, 3980, 3981, 3982, 3988, 3989/8, 3975, 3976	Środa Wielkopolska	OZE	Wniosek możliwy do uwzględnienia poprzez opracowanie MPZP, który nie musi wykazywać zgodności z obowiązującym Studium w tym zakresie.

Pozostałe wnioski z lat 2019 oraz 2020 zostały rozpatrzone w ramach procedury zmiany Studium.

3) Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Ze względu na rewolucyjne zmiany przepisów z zakresu planowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska zachowa swoją aktualność do końca roku 2025. Po tym okresie będzie ono musiało zostać zastąpione planem ogólnym zabudowy. Do tego czasu dokument ten nadal stanowi podstawę do realizacji założeń planów miejscowych na terenie gminy i w tym zakresie wykazuje pełną aktualność.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska.

1) Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Środa Wielkopolska obowiązuje 108, uchwalonych od 1996 do 2022 r., miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Średnio, rocznie w gminie uchwała się 4 plany miejscowe. Wykres nr 1 prezentuje liczbę uchwalonych planów miejscowych w poszczególnych latach od 1996 do 2022 roku, a zestawienie wszystkich obowiązujących planów miejscowych znajduje się w tabeli 3. Jedynie w latach 2012 oraz 2015 nie podjęto w gminie żadnych uchwał w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast rok 2022 był rokiem o najwyższej liczbie podjętych uchwał (14 uchwał). Wzmożony ruch w zakresie opracowywania planów na przełomie 2021 i 2022 r. był pokłosiem tzw. ustawy wiatrakowej tj. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zgodnie z którą, wiatrak produkujący energię elektryczną może znajdować się w odległości od najbliższych budynków mieszkalnych nie mniejszej niż 10-krotność jego wysokości z łopatką w najwyższym punkcie (w praktyce około 1,5 km), chyba że w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczający funkcje mieszkaniowe. W takim przypadku tereny te traktowane są jako istniejąca zabudowa i ograniczenia odległościowe ich nie obowiązują. Przepisy te wchodziły w życie z końcem lipca 2022 r.

Wykres 1 - Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w latach 1996 – 2022.

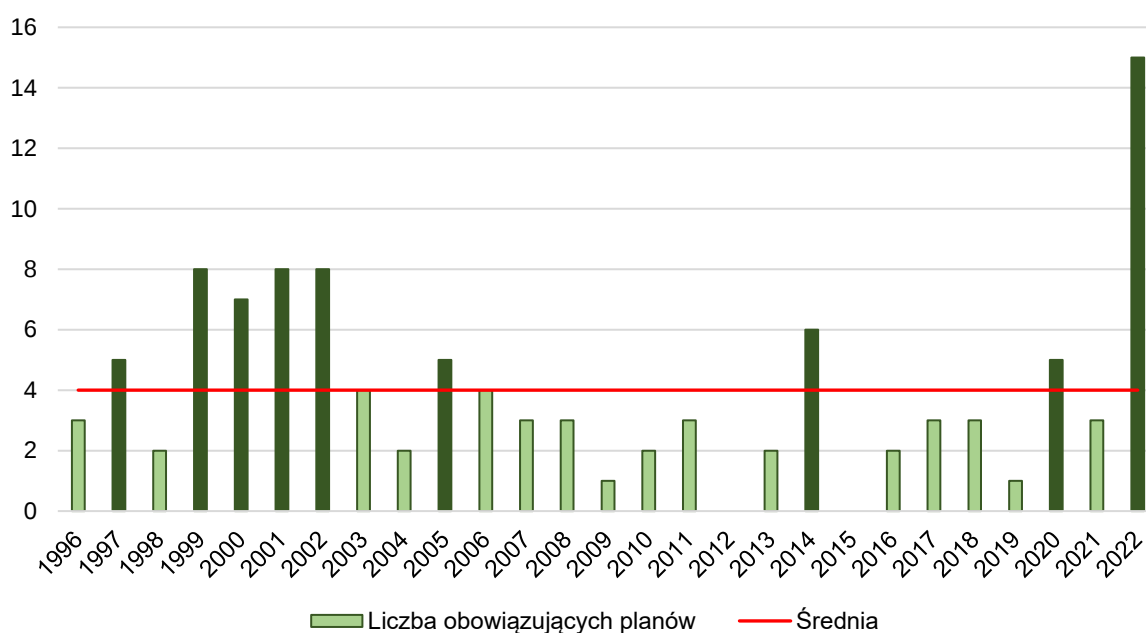


Tabela 3 - Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska.

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
1.	Brodowo	XIX/176/96	23.04.1996	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 15, poz. 159 z dnia 25 czerwca 1996 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego i upraw polowych - Brodowo II (uchwała nr XIX/176/96)	9,0273	TAK	30	mieszkaniowe
2.	Środa Wielkopolska	XXIV/241/96	26.11.1996	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 29, poz. 353 z dnia 16 grudnia 1996 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego w Środzie Wlkp., rejon ul. Topolskiej (uchwała nr XXIV/241/96)	5,0303	TAK	95	mieszkaniowe, usługowe, zieleń
3.	Starkówiec Piątkowski	XXIV/250/96	26.11.1996	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 29, poz. 354 z dnia 16 grudnia 1996 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu oświaty w Starkówcu Piątkowskim (uchwała nr XXIV/250/96)	3,6968	TAK	30	usługowe
4.	Środa Wielkopolska	XXIX/289/97	29.04.1997	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 18 poz. 158 z dnia 18 września 1997 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Środzie Wlkp. przy ul. Działkowej (uchwała nr XXIX/289/97)	0,4325	TAK	100	mieszkaniowe
5.	Środa Wielkopolska	XXIX/288/97	29.04.1997	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 18, poz.157 z dnia 18 września 1997 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych z usługami w Środzie Wlkp. przy ul. Plantaża (uchwała nr XXIX/288/97)	0,9746	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
6.	Nietrzanowo	XXXII/315/97	13.08.1997	Dziennik Urzędowy Województwa	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa	4,1798	TAK	100	wydobycie kruszywa

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Wielkopolskiego Poznańskiego Nr 18, poz. 162	Wlkp. (uchwała nr XXXII/315/97)				
7.	Środa Wielkopolska	XXVI/358/97	30.12.1997	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 1, poz. 12 z dnia 28 stycznia 1998 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Środzie Wlkp. w rejonie ulic: Kilińskiego - Topolska (uchwała nr XXVI/358/97)	4,7072	TAK	100	mieszkaniowe
8.	Środa Wielkopolska	XXXVI/359/97	30.12.1997	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 1 poz. 13 z dnia 28 stycznia 1998 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Środzie Wlkp. w rejonie ulicy Konwaliowej (uchwała nr XXXVI/359/97)	1,4913	TAK	0	produkcyjne
9.	Czarne Piątkowo	XXXVII/379/98	24.02.1998	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 5, poz. 58	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp. (uchwała nr XXXVII/379/98)	3,5413	TAK	100	wydobycie kruszywa
10.	Środa Wielkopolska	XXXVIII/392/98	07.04.1998	Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 7, poz. 73 z dnia 28 kwietnia 1998 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp. (uchwała nr XXXVIII/392/98)	2,6501	TAK	100	komunikacyjne
11.	Nietrzanowo	IV/48/99	25.01.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 20, poz. 412 z dnia 23 kwietnia 1999 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp. (uchwała nr IV/48/99)	12,6467	TAK	30	produkcyjne, zieleń
12.	Koszuty	V/56/99	26.02.1999	Dziennik Urzędowy Województwa	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	1,7598	TAK	0	produkcyjne

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Wielkopolskiego Nr 24, poz. 505 z dnia 4 maja 1999 r.	działalności gospodarczej w Koszutach gmina Środa Wlkp. (uchwała nr V/56/99)				
13.	Środa Wielkopolska	VI/80/99	22.03.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 31, poz. 643 z dnia 26 maja 1999 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu centrum usługowego przy ul. Czerwonego Krzyża w Środzie Wlkp. (uchwała nr VI/80/99)	0,8211	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
14.	Środa Wielkopolska	X/134/99	18.10.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 80, poz. 1542 z dnia 19 listopada 1999 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp. (uchwała nr X/134/99)	2,098	TAK	100	infrastruktura techniczna
15.	Jarosławiec, Januszewo, Brzeziny, Trzebisławki, Koszuty, Żabikowo	X/133/99	18.10.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 80, poz. 1541 z dnia 19 listopada 1999 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp. (uchwała nr X/133/99)	26,2124	TAK	100	infrastruktura techniczna
16.	Słupia Wielka	XI/157/99	22.11.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 87, poz. 1622 z dnia 1 grudnia 1999 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dróg gminnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Lorenka, gmina Środa Wlkp. (uchwała nr XI/157/99)	0,981	TAK	100	mieszkaniowe
17.	Szlachcin	XI/158/99	22.11.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 87, poz. 1623 z dnia 1 grudnia 1999 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Szlachcinie, gmina Środa Wlkp. (uchwała nr XI/158/99)	0,4409	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
18.	Czarne Piątkowo	XI/159/99	22.11.1999	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 87, poz. 1624 z dnia 1 grudnia 1999 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp., we wsi Czarne Piątkowo (uchwała nr XI/159/99)	2,9957	TAK	100	wydobycie kruszywa
19.	Środa Wielkopolska	XIV/191/2000	29.05.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 43 poz. 505 z dnia 19 czerwca 2000 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych położonych w Środzie Wlkp. przy ul. Józefa Dowbor-Muśnickiego (rejon ulicy Topolskiej) (uchwała nr XIV/191/2000)	0,3606	TAK	100	mieszkaniowe
20.	Środa Wielkopolska	XV/217/2000	21.08.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 64, poz. 863 z dnia 29 września 2000 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp. (uchwała nr XV/217/2000)	0,7062	TAK	100	mieszkaniowe
21.	Środa Wielkopolska	XV/221/2000	21.08.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 64, poz. 865 z dnia 29 września 2000 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej przy ul. Brodowskiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XV/221/2000)	2,8511	TAK	80	produkcyjne
22.	Środa Wielkopolska	XV/220/2000	21.08.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 64, poz. 864 z dnia 29 września 2000 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XV/220/2000)	0,1226	TAK	100	usługowe
23.	Środa Wielkopolska	XV/222/2000	21.08.2000	Dziennik Urzędowy	Miejscowy plan zagospodarowania	6,3879	TAK	100	usługowe, zielen

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Województwa Wielkopolskiego Nr 64, poz. 866 z dnia 29 września 2000 r.	przestrzennego parku miejskiego w Środzie Wlkp. (uchwała nr XV/222/2000)				
24.	Środa Wielkopolska	XVI/236/2000	18.09.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 70, poz. 944 z dnia 17 października 2000 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosza, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XVI/236/2000)	20,8196	TAK	30	mieszkaniowe
25.	Środa Wielkopolska	XVII/244/2000	30.10.2000	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 78, poz. 1046 z dnia 13 listopada 2000 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp. (uchwała nr XVII/244/2000)	0,3151	TAK	100	mieszkaniowe
26.	Czarne Piątkowo	XXI/291/2001	25.04.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 67, poz. 1221 z dnia 12 czerwca 2001 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego: złoża kruszywa naturalnego "Czarne Piątkowo III", gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXI/291/2001)	3,9292	TAK	100	wydobycie kruszywa
27.	Środa Wielkopolska	XXII/303/2001	20.06.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 83, poz. 1544 z dnia 17 lipca 2001 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Środa Wlkp. - ul. Kosynierów (uchwała nr XXII/303/2001)	10,3999	TAK	95	mieszkaniowe, usługowe
28.	Środa Wielkopolska	XXII/304/2001	20.06.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Środa Wlkp. -	1,8757	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Nr 83, poz. 1545 z dnia 17 lipca 2001 r.	Topolska III (uchwała nr XXII/304/2001)				
29.	Środa Wielkopolska	XXIII/325/2001	28.09.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 139, poz. 2776 z dnia 15 listopada 2001 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XXIII/325/2001)	0,3688	TAK	100	mieszkaniowe, produkcyjne
30.	Środa Wielkopolska	XXIV/343/2001	21.11.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4, poz. 168 z dnia 10 stycznia 2002 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., obejmującej teren położony pomiędzy ulicami Lipową i Dąbrowskiego (uchwała nr XXIV/343/2001)	1,2345	TAK	100	mieszkaniowe
31.	Brodowo	XXIV/345/2001	21.11.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4, poz. 170 z dnia 10 stycznia 2002 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp., obejmującej teren we wsi Brodowo, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXIV/345/2001)	0,8372	TAK	30	mieszkaniowe, usługowe, zieleń
32.	Tadeuszewo	XXIV/347/2001	21.11.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4, poz. 171 z dnia 10 stycznia 2002 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp., obejmującej teren położony we wsi Ruszkowo, obręb geodezyjny Tadeuszewo, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXIV/347/2001)	0,7296	TAK	50	produkcyjne
33.	Środa Wielkopolska	XXIV/344/2001	21.11.2001	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4, poz. 169 z	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., obejmującej teren położony w rejonie ulic Tuwima	0,1424	TAK	100	usługowe, zieleń

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				dnia 10 stycznia 2002 r.	i Mickiewicza (uchwała nr XXIV/344/2001)				
34.	Brodowo	XXVI/378/2002	20.02.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 54, poz. 1568 z dnia 22 kwietnia 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Brodowo, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXVI/378/2002)	3,3549	TAK	70	mieszkaniowe
35.	Środa Wielkopolska	XXVI/376/2002	20.02.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 54, poz. 1567 z dnia 22 kwietnia 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XXVI/376/2002)	1,0421	TAK	100	mieszkaniowe
36.	Środa Wielkopolska	XXVI/377/2002	20.02.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 48, poz. 1427 z dnia 10 kwietnia 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Środa Wlkp. - Topolska IV" (uchwała nr XXVI/377/2002)	5,8581	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
37.	Środa Wielkopolska	XXVI/375/2002	20.02.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 54, poz. 1566 z dnia 22 kwietnia 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, położonego w rejonie ulic Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp. (uchwała nr XXVI/375/2002)	2,9357	TAK	70	produkcyjne
38.	Środa Wielkopolska, Koszuty, Żabikowo, Słupia Wielka, Pętkowo,	XXVII/392/2002	24.04.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 77, poz. 2006 z	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korytarza napowietrznej linii WN 110kV Nagradowice - Kijewo w Gminie	37,4421	TAK	100	infrastruktura techniczna

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
	Jarosławiec, Januszewo, Zmysłowo			dnia 5 czerwca 2002 r.	Środa Wlkp. (uchwała nr XXVII/392/2002)				
39.	Czarne Piątkowo	XXVII/393/2002	24.04.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 77, poz. 2007 z dnia 5 czerwca 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego: złoża kruszywa naturalnego oraz terenu działalności gospodarczej we wsi Czarne Piątkowo, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXVII/393/2002)	13,4341	TAK	50	produkcyjne
40.	Słupia Wielka	XXVIII/412/2002	24.06.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 99, poz. 2471 z dnia 22 lipca 2002 r.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego we wsi Annopole, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXVIII/412/2002)	1,0864	TAK	0	mieszkaniowe
41.	Szlachcin	XXVIII/415/2002	24.06.2002	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 99, poz. 2473 z dnia 22 lipca 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego we wsi Szlachcin, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XXVIII/415/2002)	0,244	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
42.	Środa Wielkopolska	IV/40/2003	06.02.2003	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 48, poz. 910 z dnia 26 marca 2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług komunikacji przy ul. Dojazd w Środzie Wlkp. (uchwała nr IV/40/2003)	0,4691	TAK	100	komunikacyjne
43.	Pętowo	IV/42/2003	06.02.2003	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 48, poz. 912 z	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej we wsi Strzeszki, działka nr 52/14,	5,2333	TAK	0	produkcyjne

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				dnia 26 marca 2003 r.	gm. Środa Wlkp. (uchwała nr IV/42/2003)				
44.	Czarne Piątkowo	VII/87/2003	05.06.2003	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 140, poz. 2641 z dnia 18 sierpnia 2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grójec, obręb geodezyjny Czarne Piątkowo, gmina Środa Wlkp. - teren eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (część działki o nr ewid. 95/3 o powierzchni 4 ha) (uchwała n	3,6186	TAK	100	wydobycie kruszywa
45.	Środa Wielkopolska	XI/151/2003	04.12.2003	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 15, poz. 451 z dnia 11 lutego 2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług handlu przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XI/151/2003)	0,5047	TAK	100	zieleń
46.	Środa Wielkopolska	XIII/174/2004	26.02.2004	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 61, poz. 1384 z dnia 5 maja 2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ewid. 3221/28, położonej w Środzie Wlkp. przy ul. Brodowskiej (uchwała nr XIII/174/2004)	0,2412	TAK	100	mieszkaniowe
47.	Zielniki	XIX/285/2004	04.11.2004	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 174, poz. 3751 z dnia 14 grudnia 2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, położonego w Zielnikach, gm. Środa Wlkp. (uchwała nr XIX/285/2004)	6,9019	TAK	70	produkcyjne
48.	Środa Wielkopolska	XXIII/337/2005	10.02.2005	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 43, poz. 1322 z	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wlkp. przy ul. Kazimierza	0,4682	TAK	100	mieszkaniowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				dnia 8 kwietnia 2005 r.	Dzikowskiego (uchwała nr XXIII/337/2005)				
49.	Koszuty	XXV/357/2005	28.04.2005	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 91, poz. 2625 z dnia 22 czerwca 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koszuty (uchwała nr XXV/357/2005)	650,3978	TAK	60	mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe, rolnicze
50.	Środa Wielkopolska	XXXI/401/2005	27.10.2005	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 180, poz. 4900 z dnia 15 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług publicznych i komercyjnych w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej i Plażowej (uchwała nr XXXI/401/2005)	88,1473	TAK	30	mieszkaniowe, usługowe
51.	Środa Wielkopolska, Janowo, Mączniki	XXXI/400/2005	27.10.2005	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 192, poz. 5290 z dnia 16 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży "Jeziora Średzkiego" (uchwała nr XXXI/400/2005)	141,5571	TAK	80	mieszkaniowe, usługowe, woda
52.	Środa Wielkopolska	XXXII/418/2005	24.11.2005	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 180, poz. 4906 z dnia 15 grudnia 2005 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Żwirki i Wigury (uchwała nr XXXII/418/2005)	0,2719	TAK	100	mieszkaniowe
53.	Środa Wielkopolska	XXXV/472/2006	16.03.2006	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Piastowskiego oraz przyległych	8,5952	TAK	100	mieszkaniowe, ogrody działkowe, zieleń

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Nr 73, poz. 1811 z dnia 17 maja 2006 r.	obszarów zieleni publicznej w Środzie Wielkopolskiej (uchwała nr XXXV/472/2006)				
54.	Romanowo	XXXVII/511/2006	29.06.2006	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147, poz. 3552 z dnia 20 września 2006 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego we wsi Romanowo, gm. Środa Wielkopolska (uchwała nr XXXVII/511/2006)	0,0911	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
55.	Środa Wielkopolska	XXXVII/510/2006	29.06.2006	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147, poz. 3551 z dnia 20 września 2006 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum usługowego przy ul. Czerwonego Krzyża w Środzie Wielkopolskiej (uchwała nr XXXVII/510/2006)	0,0109	TAK	100	produkcyjne
56.	Środa Wielkopolska	XXXVII/509/2006	29.06.2006	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 176, poz. 3850 z dnia 4 grudnia 2007 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku miejskiego w Środzie Wielkopolskiej (uchwała nr XXXVII/509/2006)	1,9341	TAK	50	usługowe, zieleń
57.	Włostowo, Środa Wielkopolska	VI/84/2007	26.04.2007	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 88, poz. 2255 z dnia 15 czerwca 2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej położonego w Kijewie i Włostowie (uchwała nr VI/84/2007)	58,7607	TAK	30	produkcyjne, usługowe
58.	Środa Wielkopolska	XIII/163/2007	29.11.2007	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 5, poz. 86 z	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej położonego w Środzie	0,1867	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				dnia 4 lutego 2008 r.	Wielkopolskiej przy ul. Brodowskiej (uchwała nr XIII/163/2007)				
59.	Środa Wielkopolska	XIII/164/2007	29.11.2007	Dziennik Województwa Wielkopolskiego Nr 6, poz. 117 z dnia 6 lutego 2008 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego w Środzie Wlkp. rejon ul. Topolskiej (uchwała nr XIII/164/2007)	2,119	TAK	50	mieszkaniowe, usługowe
60.	Środa Wielkopolska	XV/212/2008	24.01.2008	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 43, poz. 895 z dnia 28 marca 2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ulicą Strzelecką, a ulicą Topolską w Środzie Wielkopolskiej (uchwała nr XV/212/2008)	13,8048	TAK	90	mieszkaniowe, usługowe
61.	Zdziechowice, Pławce	XX/291/2008	28.08.2008	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 171, poz. 2851 z dnia 9 października 2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego - budowy dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Kromolice - Pątnów, przechodzącej przez tereny obrębów Staniszewo, Pławce i Zdziechowice w gminie Środa Wlkp.	29,0856	TAK	100	infrastruktura techniczna
62.	Środa Wielkopolska	XXVI/378/2008	30.12.2008	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 65, poz. 903 z dnia 7 kwietnia 2009 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ulicy Witosa (uchwała nr XXVI/378/2008)	7,0049	TAK	95	mieszkaniowe, usługowe
63.	Pławce, Zmysłowo	XXXIV/558/2009	29.10.2009	Dziennik Urzędowy	Miejscowy plan zagospodarowania	23,0613	TAK	10	mieszkaniowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Województwa Wielkopolskiego nr 238 poz. 4452 z dnia 31 grudnia 2009 r.	przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych we wsiach Zmysłowo i Staniszewo (uchwała nr XXXIV/558/2009)				
64.	Topola	XLVI/737/2010	28.10.2010	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 267 poz. 5166 z dnia 31 grudnia 2010 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola (uchwała nr XLVI/737/2010)	3,6886	TAK	30	produkcyjne
65.	Środa Wielkopolska	XLVI/736/2010	28.10.2010	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 267 poz. 5165 z dnia 31 grudnia 2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Środa Wielkopolska - Topolska IV - Zmiana" (uchwała nr XLVI/736/2010)	0,2755	TAK	30	usługowe
66.	Środa Wielkopolska	XVI/195/2011	24.11.2011	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 360 poz. 6404 z dnia 22 grudnia 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Ignacego Daszyńskiego (uchwała nr XVI/195/2011)	0,7614	TAK	100	mieszkaniowe
67.	Środa Wielkopolska, Janowo	XVI/194/2011	24.11.2011	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 367 poz. 6602 z dnia 28 grudnia 2011 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży "Jeziora Średzkiego" (uchwała nr XVI/194/2011)	7,0747	TAK	95	mieszkaniowe, zieleń
68.	Środa Wielkopolska	XVI/196/2011	24.11.2011	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 367 poz. 6603 z	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ulicy	2,3424	TAK	100	ogrody działkowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				dnia 28 grudnia 2011 r	Kochanowskiego (uchwała nr XVI/196/2011)				
69.	Środa Wielkopolska	XLIII/721/2013	24.10.2013	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 6723 z dnia 02 grudnia 2013 r.	Zmiana zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosza, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. (uchwała nr XLIII/721/2013)	20,1022	TAK	90	mieszkaniowe
70.	Pętkowo, Środa Wielkopolska	XLIII/722/2013	24.10.2013	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 6721 z dnia 02 grudnia 2013 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach: Kijewo, Pętkowo, Strzeszki (uchwała nr XLIII/722/2013)	26,8609	TAK	10	produkcyjne
71.	Środa Wielkopolska	L/857/2014	24.04.2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 3496 z dnia 09 czerwca 2014 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego (uchwała nr L/857/2014)	2,2121	TAK	20	mieszkaniowe
72.	Janowo	LI/899/2014	29.05.2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 4001 z dnia 14 lipca 2014 r	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego” (uchwała nr LI/899/2014)	9,7511	TAK	20	mieszkaniowe, zieleń
73.	Czarne Piątkowo	LVI/970/2014	04.09.2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 5266 z dnia 13 października 2014 r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grójec, obręb Czarne Piątkowo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LVI/970/2014)	9,1694	TAK	100	produkcyjne
74.	Środa Wielkopolska	LVI/969/2014	04.09.2014	Dziennik Urzędowy	Miejscowy plan zagospodarowania	8,2849	TAK	70	produkcyjne

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Województwa Wielkopolskiego poz. 5265 z dnia 13 października 2014 r	przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Kórnickiej (uchwała nr LVI/969/2014)				
75.	Środa Wielkopolska	LVIII/1015/2014	10.11.2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 6723 z dnia 15 grudnia 2014 r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej (uchwała nr LVIII/1015/2014)	66,7799	TAK	30	mieszkaniowe, usługowe
76.	Środa Wielkopolska	III/26/2014	19.12.2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 927 z dnia 19 lutego 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej (uchwała nr III/26/2014)	28,0885	TAK	20	mieszkaniowe, usługowe
77.	Środa Wielkopolska	XXXVIII/617/2016	24.11.2016	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 7523 z dnia 5 grudnia 2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej (uchwała nr XXXVIII/617/2016)	8,3425	TAK	95	mieszkaniowe, usługowe
78.	Środa Wielkopolska	XL/662/2016	21.12.2016	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 143, z dnia 3 stycznia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. ks. Jana Krajewskiego (uchwała nr XL/662/2016)	1,2344	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
79.	Zdziechowice	XLIII/717/2017	23.02.2017	Dziennik Urzędowy Województwa	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	2,7515	TAK	100	produkcyjne, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Wielkopolskiego poz. 1742, z dnia 2 marca 2017 r.	położonego w miejscowości Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XLIII/717/2017)				
80.	Januszewo	LI/850/2017	28.09.2017	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 6377 z dnia 6 października 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczenia pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Środa Wielkopolska - Kromolice, przez grunty miejscowości Januszewo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LI/850/2017)	6,8907	TAK	1100	infrastruktura techniczna
81.	Środa Wielkopolska	LI/849/2017	28.09.2017	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 6378 z dnia 6 października 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Doktora Kapuścińskiego (uchwała nr LI/849/2017)	0,3955	TAK	50	zieleń
82.	Środa Wielkopolska	LXV/1040/2018	25.06.2018	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Poz. 5406 z dnia 3 lipca 2018 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód (uchwała nr LXV/1040/2018)	5,7638	TAK	100	usługowe, sportowo-rekreacyjne
83.	Środa Wielkopolska	LXIX/1130/2018	25.09.2018	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 7451 z dnia 3 października 2018 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Wincentego Witosa (uchwała nr LXIX/1130/2018)	0,1929	TAK	100	mieszkaniowe, usługowe
84.	Środa Wielkopolska	LXX/1144/2018	18.10.2018	Dziennik Urzędowy	Miejscowy plan zagospodarowania	20,7772	TAK	40	produkcyjne, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Województwa Wielkopolskiego poz. 8378 z dnia 29 października 2018 r.	przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Fabrycznej (uchwała nr LXX/1144/2018)				
85.	Środa Wielkopolska	XIII/221/2019	26.09.2019	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 8520 z dnia 8 października 2019 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej - południe (uchwała nr XIII/221/2019)	18,3942	TAK	15	mieszkaniowe, usługowe
86.	Zdziechowice	XX/317/2020	23.04.2020	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 3814 z dnia 4 maja 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XX/317/2020)	3,6052	TAK	50	mieszkaniowe, usługowe
87.	Środa Wielkopolska	XX/316/2020	23.04.2020	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 3815 z dnia 4 maja 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Strzelecką i ul. Za Strzelnicą (uchwała nr XX/316/2020)	2,6352	TAK	100	sportowo-rekreacyjne, zieleń
88.	Zdziechowice, Pławce	XXI/331/2020	28.05.2020	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 4797 z dnia 10 czerwca 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XXI/331/2020)	24,3127	TAK	90	mieszkaniowe, usługowe, siedliskowe
89.	Środa Wielkopolska, Kijewo	XXI/330/2020	28.05.2020	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Kijewo i w mieście Środa Wielkopolska	40,8835	TAK	5	produkcyjne, usługowe

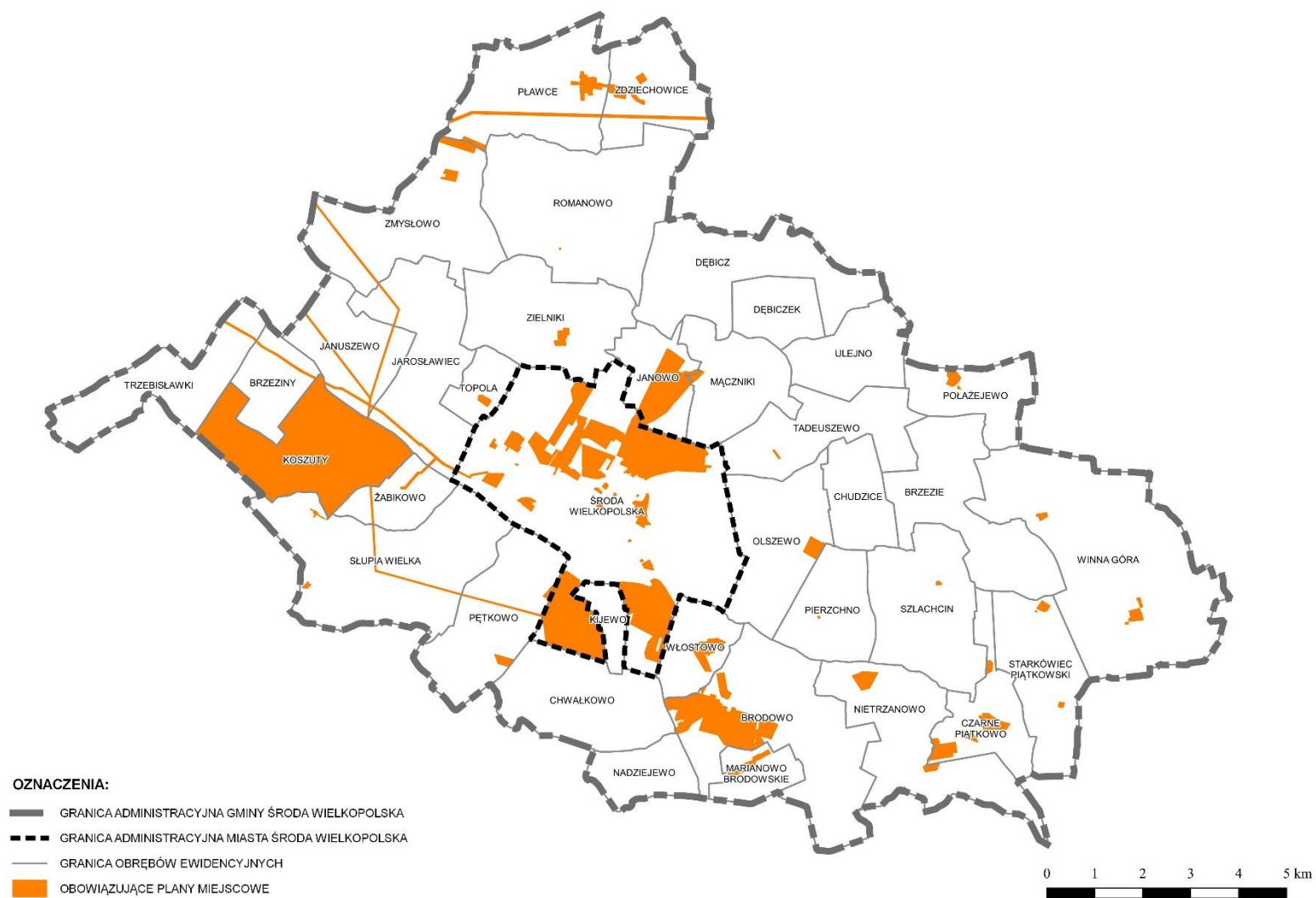
Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				poz. 4796 z dnia 10 czerwca 2020 r.	pomiędzy drogą krajową nr 11 i ulicą Podmiejską (uchwała nr XXI/330/2020)				
90.	Środa Wielkopolska	XXII/352/2020	25.06.2020	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 5540 z dnia 3 lipca 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Zaniemyskiej (II) (uchwała nr XXII/352/2020)	60,3546	TAK	0	produkcyjne, usługowe, OZE
91.	Środa Wielkopolska	XXXIX/536/2021	30.09.2021	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 7431 z dnia 7 października 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II) (uchwała nr XXXIX/536/2021)	2,5434	TAK	0	mieszkaniowe, usługowe
92.	Połążejewo	XL/551/2021	28.10.2021	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 8466 z dnia 16 listopada 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Połążejewo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XL/551/2021)	7,5979	TAK	30	mieszkaniowe, usługowe
93.	Winna Góra	XLI/574/2021	25.11.2021	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 9294 z dnia 3 grudnia 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Winna Góra, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XLI/574/2021)	7,3166	TAK	80	mieszkaniowe, usługowe, sportowo-rekreacyjne
94.	Środa Wielkopolska	XLV/602/2022	03.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 2253 z dnia 21 marca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V) (uchwała nr XLV/602/2022)	28,9385	TAK	0	produkcyjne, usługowe, OZE

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
95.	Środa Wielkopolska	XLVI/626/2022	31.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 3167 z dnia 22 kwietnia 2022 r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną (uchwała nr XLVI/626/2022)	0,7651	TAK	0	mieszkaniowe
96.	Brodowo	XLVI/629/2022	31.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 2970 z dnia 14 kwietnia 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XLVI/629/2022)	10,1548	TAK	0	mieszkaniowe
97.	Brodowo, Marianowo Brodowskie	XLVI/630/2022	31.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 2971 z dnia 14 kwietnia 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Brodowo i Marianowo Brodowskie, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XLVI/630/2022)	22,3382	TAK	30	mieszkaniowe, usługowe, siedliskowe, rolnicze
98.	Środa Wielkopolska	XLVI/628/2022	31.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 3169 z dnia 22 kwietnia 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (IV) (uchwała nr XLVI/628/2022)	11,9992	TAK	100	produkcyjne, usługowe, OZE
99.	Środa Wielkopolska	XLVI/627/2022	31.03.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 3168 z dnia 22 kwietnia 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej – etap II (uchwała nr XLVI/627/2022)	23,0014	TAK	0	produkcyjne, usługowe, OZE
100.	Środa Wielkopolska	XLVII/643/2022	28.04.2022	Dziennik Urzędowy Województwa	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	15,483	TAK	50	mieszkaniowe, usługowe

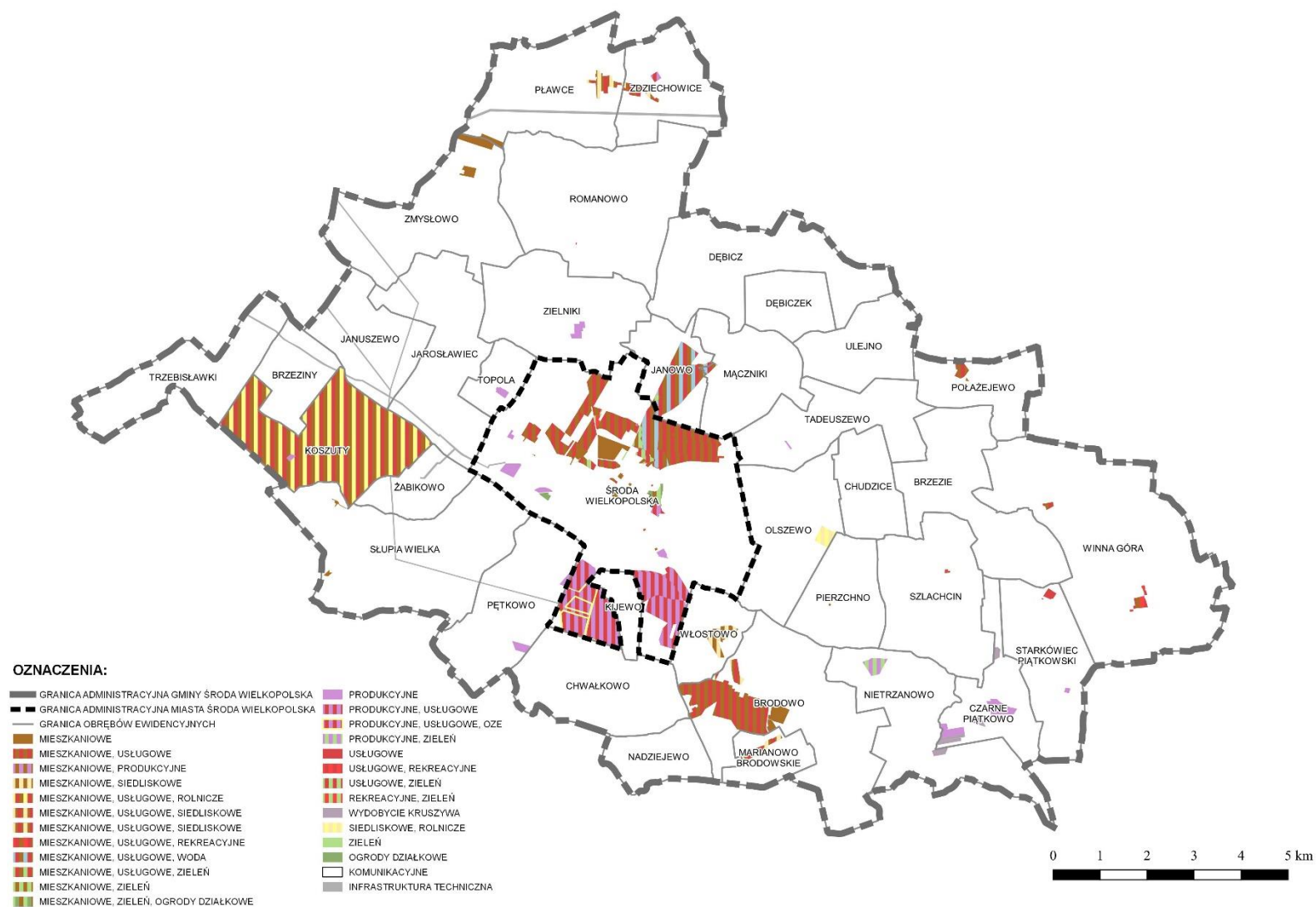
Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Wielkopolskiego, poz. 3930 z dnia 18 maja 2022 r.	położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic Gnieźnieńskiej i Lotniczej (II) (uchwała nr XLVII/643/2022)				
101.	Środa Wielkopolska	XLVII/644/2022	28.04.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 3932 z dnia 19 maja 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej (uchwała nr XLVII/644/2022)	4,3855	TAK	100	produkcyjne, usługowe
102.	Środa Wielkopolska	XLVII/645/2022	28.04.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 4035 z dnia 24 maja 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie ul. Podmiejskiej (uchwała nr XLVII/645/2022)	53,4175	TAK	0	produkcyjne, usługowe
103.	Brodowo	XLVIII/662/2022	26.05.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 4465 z dnia 7 czerwca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr XLVIII/662/2022)	125,0152	TAK	10	mieszkaniowe, usługowe
104.	Pierzchno	LI/681/2022	29.06.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 5269 z dnia 11 lipca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierzchno, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LI/681/2022)	0,1853	TAK	0	mieszkaniowe
105.	Włostowo	LI/683/2022	29.06.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 5271 z dnia 11 lipca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Włostowo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LI/683/2022)	21,5196	TAK	75	mieszkaniowe, siedliskowe
106.	Winna Góra	LI/682/2022	29.06.2022	Dziennik Urzędowy	Miejscowy plan zagospodarowania	2,2733	TAK	95	mieszkaniowe, usługowe

Lp.	Obręb	Nr uchwały	Data uchwały	Publikacja	Nazwa mpzp	Powierzchnia [ha]	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji [%]	Dominujące przeznaczenie
				Województwa Wielkopolskiego, poz. 5277 z dnia 11 lipca 2022 r.	przestrzennego terenu położonego we wsi Chocicza, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LI/682/2022)				
107.	Olszewo	LI/680/2022	29.06.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 5268 z dnia 11 lipca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Olszewo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała nr LI/680/2022)	11,9901	TAK	100	siedliskowe, rolnicze
108.	Środa Wielkopolska	LIV/714/2022	29.09.2022	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 7238 z dnia 12 października 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (III) (uchwała nr LIV/714/2022)	25,0779	TAK	5	mieszkaniowe, usługowe

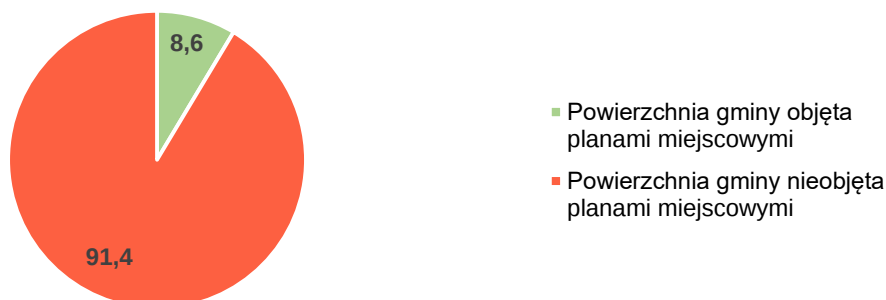
Rysunek 1 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy Środa Wielkopolska.



Rysunek 2 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy Środa Wielkopolska w podziale na dominującą funkcję.



Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Środa Wielkopolska obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Analiza powyższych dokumentów pozwala stwierdzić, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują obecnie **1 784 ha**, co stanowi pokrycie około **8,6%** powierzchni gminy.

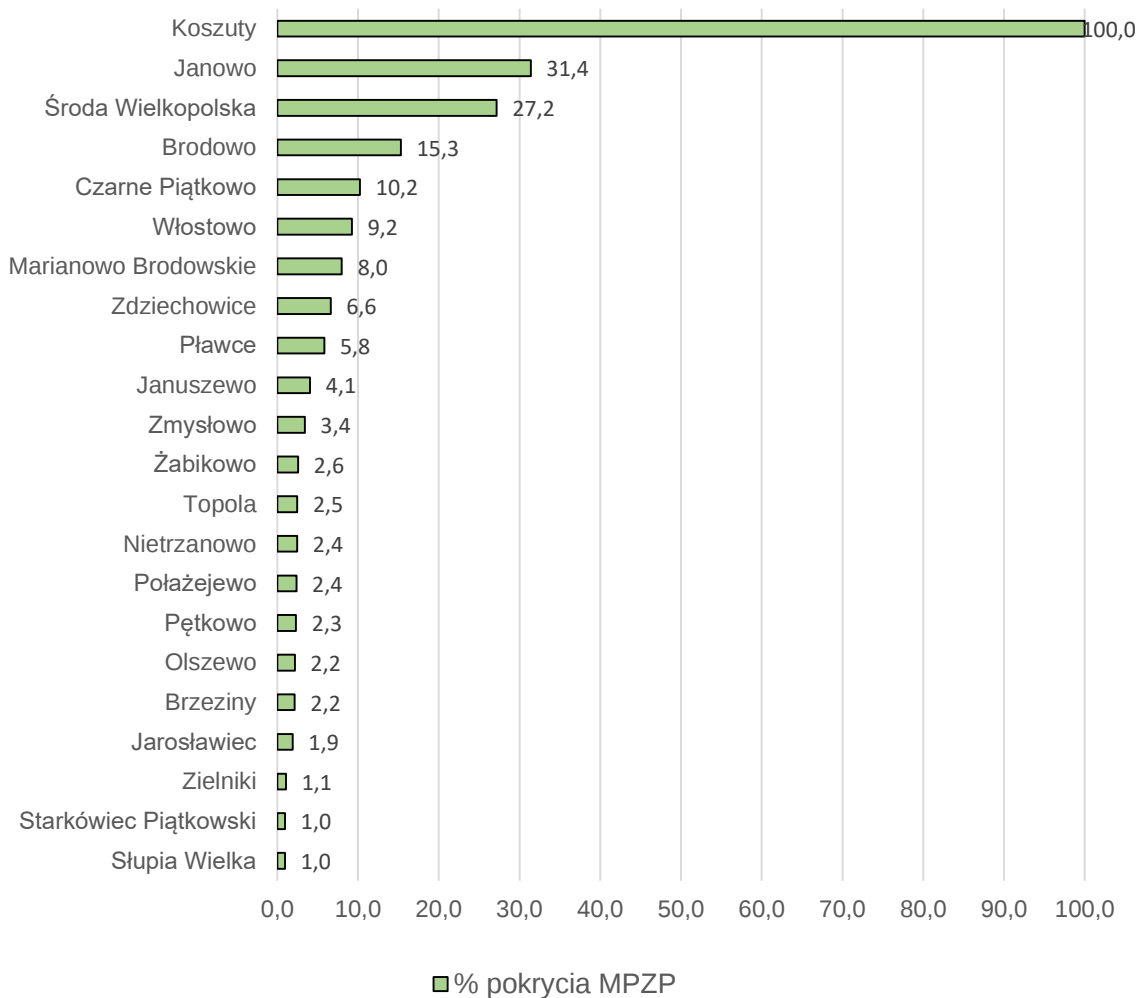
Procent pokrycia planami miejscowymi poszczególnych obrębów prezentuje tabela nr 4.

Tabela 4 - Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi.

Obręb	Pow. obręb [ha]	Pow. MPZP [ha]	% pokrycia MPZP
Brodowo	982,2126	150,4248	15,3
Brzezie	654,6066	0	0
Brzeziny	248,9629	5,3744	2,2
Chudzice	281,8366	0	0
Chwałkowo	584,2733	0	0
Czarne Piątkowo	358,1280	36,6882	10,2
Dębicz	708,1314	0	0
Dębiczek	234,8654	0	0
Janowo	286,8987	90,0443	31,4
Januszewo	404,8291	16,4757	4,1
Jarosławiec	653,3074	12,4759	1,9
Kijewo	109,6996	0,2980	0,3
Koszuty	651,5843	651,5843	100,0
Marianowo Brodowskie	171,7789	13,7339	8,0
Mączniki	424,6206	3,7815	0,9
Nadziejewo	233,3412	0,0000	0,0
Nietrzanowo	687,0622	16,8264	2,4
Olszewo	552,7640	11,9901	2,2
Pętkowo	576,9970	13,4136	2,3
Pierzchno	362,0563	0,1853	0,1
Pławce	648,2257	37,7501	5,8
Polażejewo	319,5138	7,5979	2,4
Romanowo	1039,0921	0,0911	0,0
Słupia Wielka	1004,5701	9,5493	1,0
Starkówiec Piątkowski	497,0012	4,7763	1,0
Szlachcin	640,7423	0,6849	0,1
Środa Wielkopolska	2198,5704	597,0785	27,2
Tadeuszewo	500,7592	0,7296	0,1
Topola	150,0081	3,6886	2,5

Trzebisławki	507,0341	3,0373	0,6
Ulejno	357,3502	0	0
Winna Góra	1441,2207	9,5899	0,7
Włostowo	239,5384	22,1538	9,2
Zdziechowice	404,8545	26,7691	6,6
Zielniki	642,7675	6,9019	1,1
Zmysłowo	736,3149	25,0354	3,4
Żabikowo	217,0076	5,5937	2,6
SUMA	20712,5269	1784,3238	Średnia – 8,6 %

Wykres 3 - Stopień pokrycia terenu poszczególnych obrębów ewidencyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek 3 - Procent pokrycia obszarów ewidencyjnych planami miejscowymi.



Powyższa analiza wskazuje, że mimo znacznej liczby planów miejscowych, obowiązujących na terenie gminy, stopień powierzchniowego pokrycia obrębów tymi dokumentami jest niewielki. Obręby ewidencyjne, których ponad 15% powierzchni objętych jest planami miejscowymi, zostały wyróżnione kolorem żółtym.

Ogólną średnią (8,6% pokrycia terenu) zdecydowanie zawyżają obręby Koszuty, Janowo oraz miasto Środa Wielkopolska. W Środzie plany miejscowe obowiązują głównie na przedmieściach, co jest zjawiskiem bardzo korzystnym, ponieważ jasno określony jest sposób kształtowania zabudowy na terenach dotąd niezainwestowanych. Część z planów wyznacza nowe tereny inwestycyjne (produkcyjno-usługowe), a część tereny mieszkaniowe. Opieranie polityki przestrzennej miasta jedynie o decyzje o warunkach zabudowy, mogłoby skutkować niekontrolowanym rozlewaniem się zabudowy mieszkaniowej, bez czytelnie wyznaczonego układu komunikacyjnego oraz przestrzeni publicznych, brakiem odpowiedniego zaplecza komunikacyjnego dla usług czy produkcji, czy też zabudowywaniem terenów cennych przyrodniczo.

Obręb Koszuty jako jedyny z 37 obrębów w gminie Środa Wielkopolska pokryty jest w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie procedowana jest częściowa zmiana obowiązującego planu, dostosowująca go do aktualnych przepisów prawa, uwzględniająca wyniki sporządzonego dla Województwa Wielkopolskiego audytu krajobrazowego, a także walory historyczno-kulturowe obszaru oraz wnioski osób fizycznych o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obrębu. Mimo, że plan wymagał aktualizacji, nadal jest to dokument, który w czytelny sposób wyznacza zwartą jednostkę osadniczą wsi oraz rozdziela potencjalne tereny inwestycyjne od terenów, które powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym.

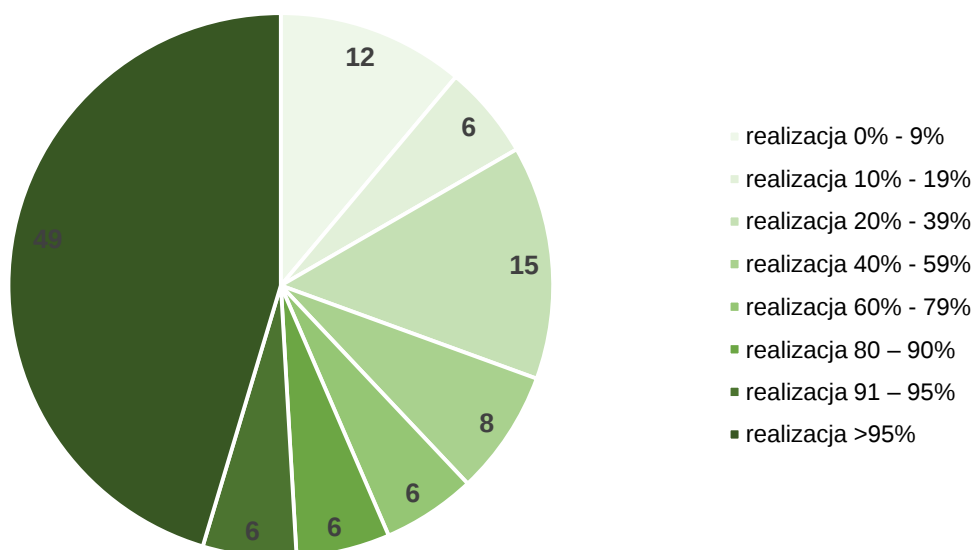
Kolejnym obrębem o dużym stopniu pokrycia planami miejscowymi jest Janowo. Na terenie obrębu obowiązujące plany miejscowe czytelnie określają sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w otoczeniu jeziora Średzkiego. Znaczący udział w pokryciu planami miejscowymi ma również obręb Brodowo, w związku z uchwaleniem w 2022 r. dużego powierzchniowo planu o dominujących funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Brodowo było jednym z obrębów położonych niemal w całości w strefach oddziaływania elektrowni wiatrowych, zatem bez uchwalenia planu miejscowego rozwój funkcji mieszkaniowych w tym obszarze nie byłby możliwy. Z racji dogodnego położenia komunikacyjnego w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11 do momentu uchwalenia planu można było odnotować na terenie obrębu wzmożony ruch inwestycyjny w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

W pozostałych obrębach sytuacja przedstawia się zdecydowanie gorzej. Naturalną konsekwencją tego stanu rzeczy jest kształtowanie zabudowy w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, co ze względu na liczne ograniczenia przestrzenne w obszarze gminy, nie zawsze będzie możliwe. Dla obrębów takich jak Olszewo, Pętkowo, Pławce, Słupia Wielka, Szlachcin, Tadeuszewo, Topola, Winna Góra, Zdziechowice, Zmysłowo czy Żabikowo, w których występują duże powierzchnie gruntów ornych o wysokich klasach bonitacyjnych (klasy II i III) uchwalenie planów miejscowych stanowi jedyną możliwość rozwoju. Zmiana sposobu użytkowania gruntu rolnego klas I-III na cele nierolnicze może nastąpić jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej, co odbywa się wyłącznie w ramach procedury sporządzania miejscowego planu. Dla tych obrębów najkorzystniejszym byłoby wyznaczenie obszarów zwartej zabudowy w ramach jednostek osadniczych wraz z ewentualną rezerwą terenową pod rozwój funkcji innych niż rolnicze i pozostawienie pozostałej części gruntów w użytkowaniu rolnym. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688), zmianie uległa również ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm). Zgodnie z jej art. 7 ust. 2a *„Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów*

rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” Zatem po wejściu w życie ogólnego planu zabudowy wyznaczającego obszary uzupełnienia zabudowy procedura zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, dla pojedynczych działek, będzie znacznie uproszczona.

Z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania przestrzennego gminy szczególnie istotny jest stopień realizacji obowiązujących planów miejscowych, który pozwoli oszacować, na jakie funkcje budowlane jest największe zapotrzebowanie, a także czy w ogóle jest jeszcze takie zapotrzebowanie. Z analiz obowiązujących dokumentów wynika, że plany miejscowe w gminie zrealizowane są **średnio w 65%**. Jednakże należy zwrócić uwagę, że mimo iż ta liczba wygląda dość optymistycznie to plany miejscowe zrealizowane w przedziale od 80 – 100 % są to przeważnie plany intencyjne, przeznaczone pod konkretne funkcje na wniosek inwestora lub realizujące np. sieci infrastruktury technicznej, czyli plany o zasadniczo niewielkiej powierzchni lub plany na wydobycie kruszywa naturalnego. Ponadto przez realizację funkcji rozumie się również utrzymanie funkcji rolniczej na terenach wyznaczonych w planie jako rola, albo zachowanie terenów zielonych jako wolnych od zabudowy.

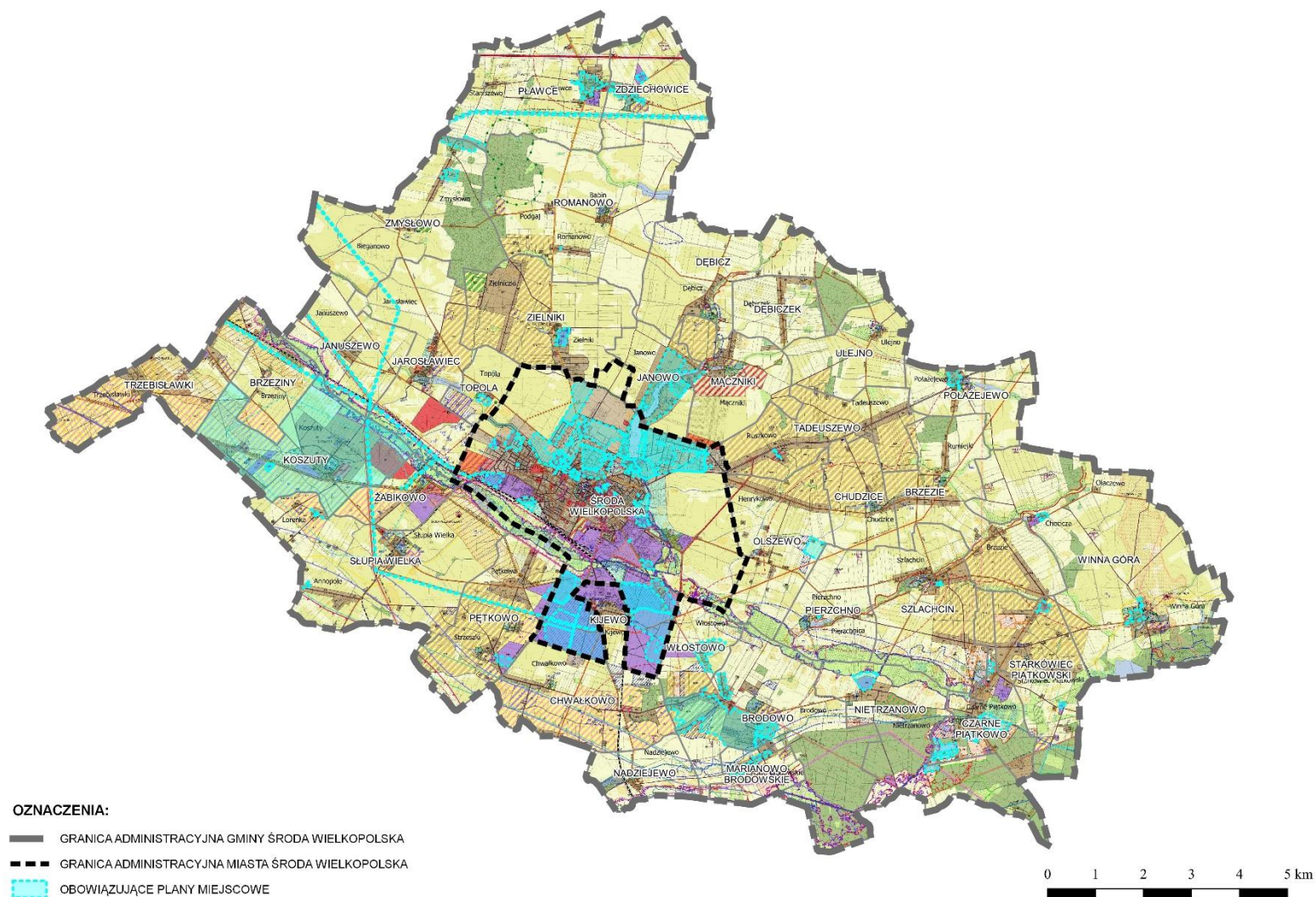
Wykres 4 - Stopień realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Środa Wielkopolska według liczby planów miejscowych.



2) Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.

Plany miejscowe obowiązujące w gminie Środa Wielkopolska wykazują pełną zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek 4 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów na tle Studium.



3) Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Środa Wielkopolska w latach 2019-2022 zarejestrowano łącznie 63 wnioski o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zestawienie prezentuje tabela 5. W poniższej tabeli wyróżniono liczbę wniosków, które nie zostały uwzględnione oraz te, które zostały już zrealizowane np. poprzez zmianę bądź opracowanie planu miejscowego, lub też są w trakcie realizacji, ze względu na przystąpienie do zmiany lub opracowania miejscowego planu.

Tabela 5 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska.

Lp.	Rok	Liczba wniosków	Liczba wniosków nieuwzględnionych	Liczba wniosków zrealizowanych (poprzez uchwalenie lub zmianę MPZP)	Liczba wniosków w trakcie realizacji (poprzez przystąpienie do sporządzenia MPZP)
1.	2019	13	4	1	0
2.	2020	13	3	2	2
3.	2021	20	3	3	5
4.	2022	17	5	1	2
SUMA		63	15	7	9

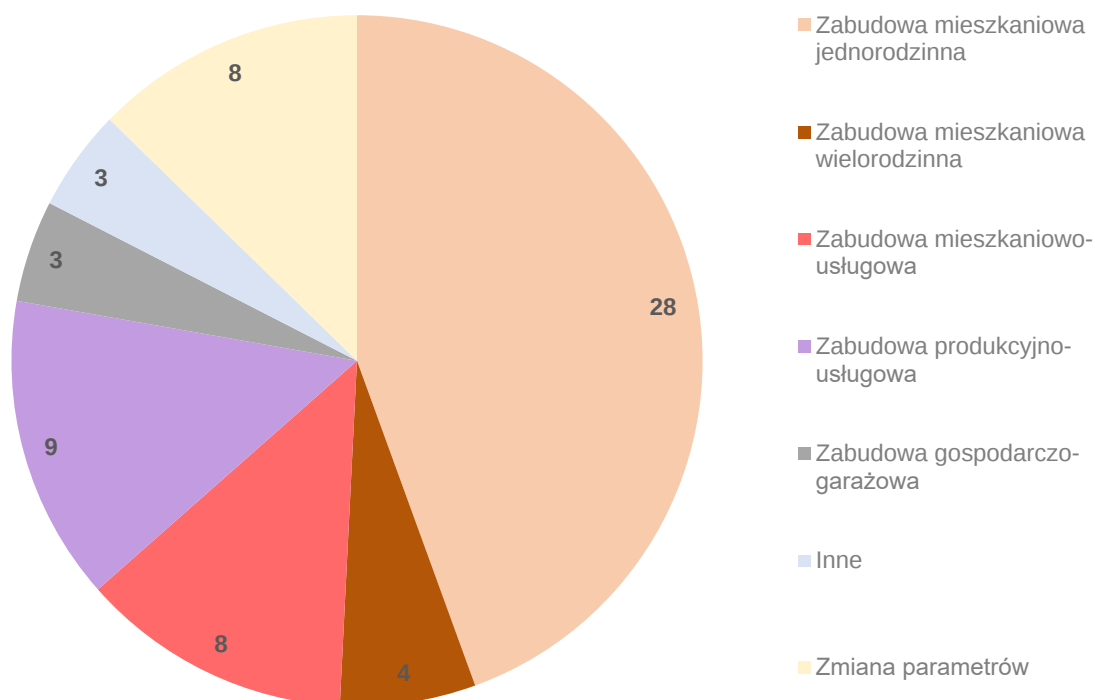
Stosunkowo mała liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu w gminie Środa Wielkopolska wynika z niewielkiego stopnia pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi. Największa liczba wniosków o zmianę planów wpłynęła dla terenów położonych w mieście Środa Wielkopolska oraz w obrębie Janowo. Pełne zestawienie przyjętych wniosków w podziale na obręby ewidencyjne prezentuje tabela 6. Sumaryczna liczba wniosków wynosi 65 a nie 63, gdyż dwa z wniosków dotyczyły działek położonych na terenie dwóch różnych obrębów ewidencyjnych.

Tabela 6 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska – w podziale na obręby ewidencyjne.

Lp.	Obręb ewidencyjny	Liczba złożonych wniosków
1.	Zmysłowo	1
2.	Włostowo	1
3.	Pławce	1
4.	Olszewo	1
5.	Pętkowo	1
6.	Starkówiec Piątkowski	1
7.	Dębicz	1
8.	Mączniki	1
9.	Żabikowo	2
10.	Marianowo Brodowskie	2
11.	Brzezcie	2
12.	Koszuty	3
13.	Chwałkowo	3
14.	Brodowo	4
15.	Janowo	12
16.	Środa Wielkopolska	29
SUMA		65

Wykres 5 prezentuje natomiast rozkład wnioskowanych funkcji. Dominującą grupę wniosków stanowią wnioski o zmianę lub opracowanie planu miejscowego na funkcje mieszkaniowe.

Wykres 5 – Podział wniosków w oparciu o wnioskowane funkcje.



4) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach analizy aktualności planów miejscowych, brano pod uwagę podstawę prawną sporządzenia planów miejscowych przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym uznano, że plany wykonane przed obowiązywaniem ustawy z roku 2003 są częściowo aktualne, ale nie w pełni, gdyż wymogi co do zakresu planu miejscowego różnią się w stosunku do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak plany te obowiązują i zasadniczo spełniają swoją rolę w zagospodarowaniu przestrzennym służąc w dalszym ciągu jako podstawa zagospodarowania terenu, mimo oczywistych niedoskonałości. Analizowano zarówno otoczenie prawne, jak i faktyczne funkcjonowanie planu jako dokumentu planistycznego. Uwarunkowania prawne zmieniły się nie tylko w zakresie wprowadzenia zupełnie nowej ustawy, ale też nastąpiły kolejne zmiany przepisów, generujące nowe wymogi dla planów miejscowych.

Przede wszystkim obecnie rysunki planów miejscowych sporządza się w mniejszej i bardziej czytelnej skali. Niedostateczna jest czytelność planów uchwalonych i opracowanych na mapach topograficznych. Jedynie ze względu na to, że plany te faktycznie obejmują w większości pojedyncze działki, można ustalić przeznaczenie terenu bez większych wątpliwości. Plany te nie zawierają również innych ustaleń rysunkowych, w tym linii zabudowy, co pozostawia realizację budynków w gestii przepisów nieurbanistycznych, a co za tym idzie, brak jest zastosowania podstawowych założeń ładu przestrzennego. Dotyczy to jednak wybranych planów miejscowych.

Rysunek 5 - Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych w podziale na podstawę prawną uchwalenia.



5) Ocena w postępowaniach w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie w gminie Środa Wielkopolska prowadzonych jest 8 procedur dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 7 – Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.

Lp.	Uchwała o przystąpieniu	Pełna nazwa MPZP
1.	XII/149/2011 z dnia 25.08.2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Koszuty i Słupia Wielka, gmina Środa Wielkopolska
2.	XLI/677/2017 z dnia 26.01.2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Koszuty
3.	XLIII/713/2017 z dnia 23.02.2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Plantaża
4.	XLIII/716/2017 z dnia 23.02.2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Żabikowo
5.	LX/986/2018 z dnia 22.03.2018 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Rumiejki, Brzezcie, Szlachcin, Chudzice i Olszewo, gmina Środa Wielkopolska
6.	XLVIII/661/2022 z dnia 26.05.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Daliowej
7.	LIX/713/2022 z dnia 29.09.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Koszuty i Brzeziny, gmina Środa Wielkopolska
8.	LVII/744/2022 z dnia 24.11.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy drodze krajowej nr 11 i ul. Brodowskiej

Ponadto w roku 2023 uchwalono dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną (uchwała nr LXVII/848/2023 z dnia 12 października 2023 r.);
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Dębicz, Mączniki i Janowo, gmina Środa Wielkopolska (uchwała LXVIII/859/2023 z dnia 26 października 2023 r.).

Dodatkowo w listopadzie przygotowywany jest do uchwalenia Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Daliowej.

4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Środa Wielkopolska.

1) Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2019 – 2022.

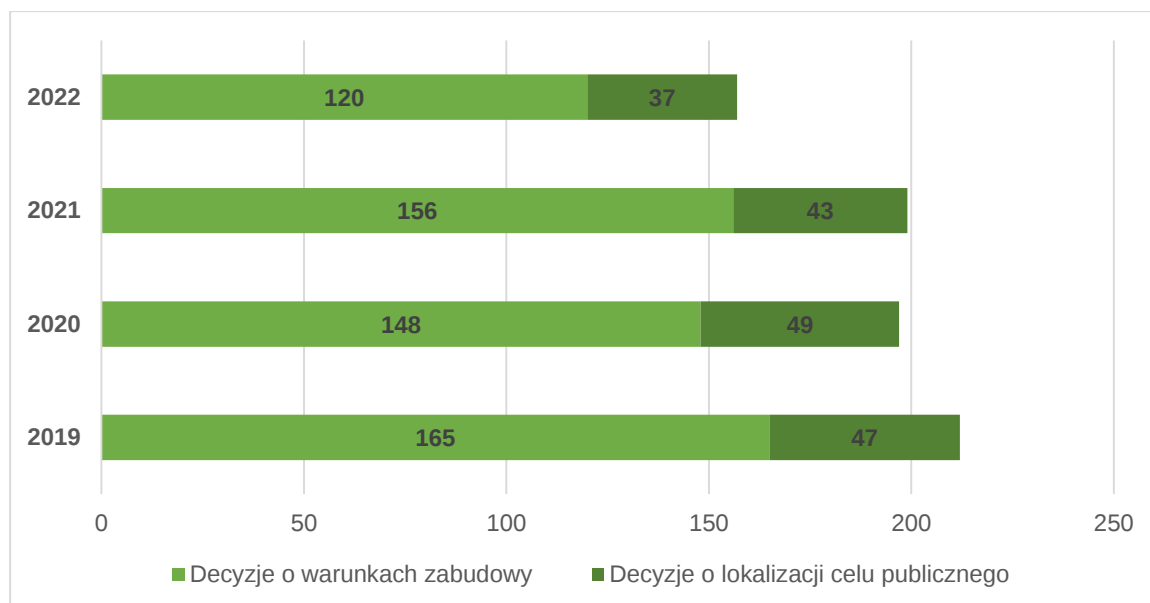
Dostępne dane wynikające z rejestru decyzji stanowią dokumentację będącą przedmiotem analiz w tym zakresie. W dalszej części rozdziału znajdują się zestawienia, które stworzono w oparciu o te dane.

Tabela 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na lata.

Rok	Liczba dwz	Liczba dcp	Ogółem
2019	165	47	268
2020	148	49	246
2021	156	43	242
2022	120	37	194
SUMA	589	176	765

Z powyższego zestawienia wynika, że średnio rocznie w gminie wydaje się ok. 150 decyzji o warunkach zabudowy a ok. 45 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Średnią liczbę decyzji o warunkach zabudowy zdecydowanie zaniża rok 2022.

Wykres 6 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na lata.



Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymują się w gminie na mniej więcej stałym poziomie i średnio stanowią one 20% wszystkich wydanych decyzji, co świadczy o zwiększonym inwestowaniu gminy w zadania własne.

2) Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019 - 2022.

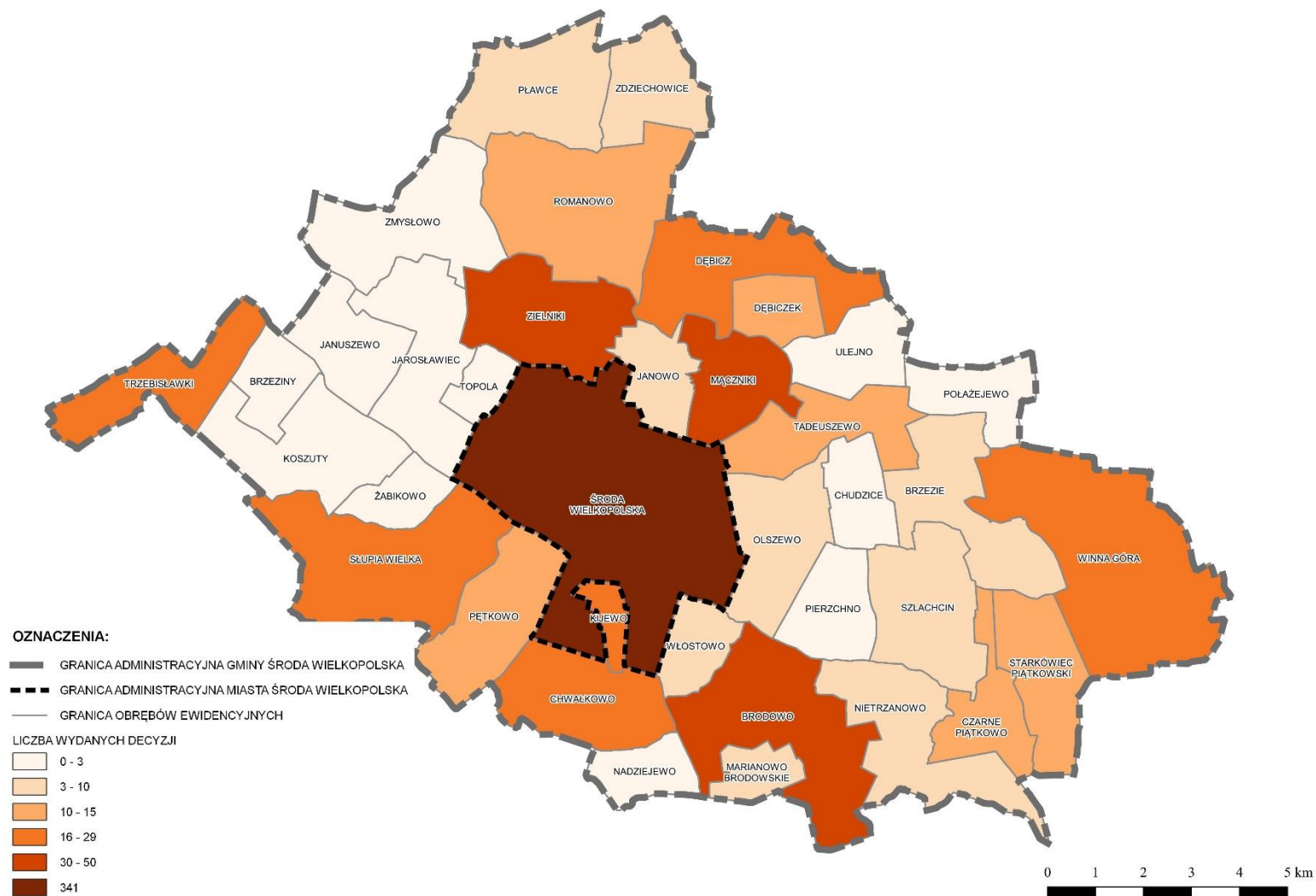
Liczbę wydanych decyzji w podziale na obręby w latach 2019-2022 przedstawia tabela 9. Poniższa tabela pozwala przeanalizować dynamikę procesów inwestycyjnych w poszczególnych obrębach.

Tabela 9 - Zestawienie liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Środa Wielkopolska w podziale obrębów.

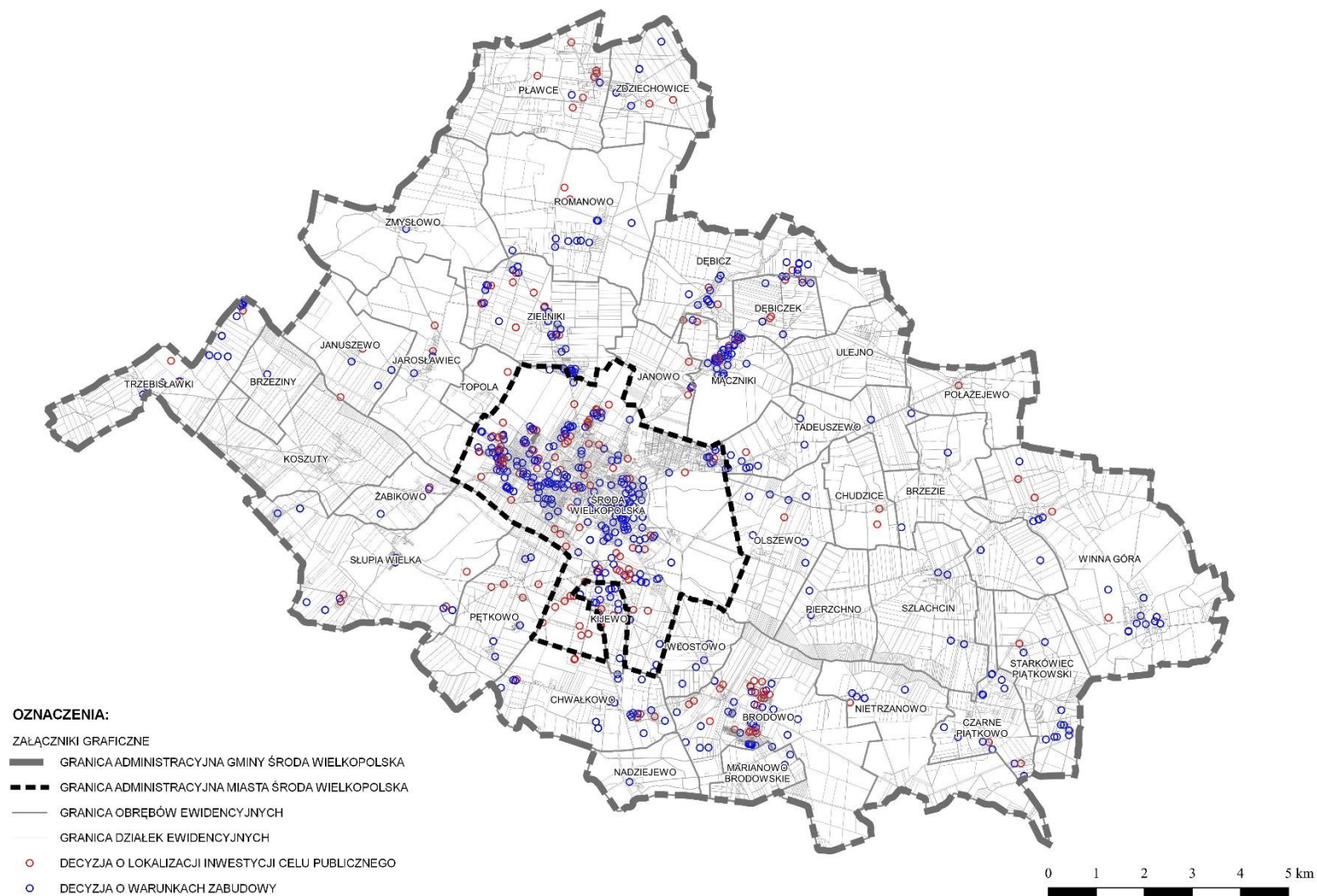
lp.	Obręb	Decyzje o warunkach zabudowy				
		2019	2020	2021	2022	Ogółem
1.	Brodowo	18	1	5	6	30
2.	Brzezcie	2	0	0	3	5
3.	Brzeziny	0	1	0	0	1
4.	Chudzice	0	0	0	0	0
5.	Chwałkowo	10	3	4	4	21
6.	Czarne Piątkowo	5	3	2	2	12
7.	Dębicz	3	4	5	5	17
8.	Dębiczek	0	4	1	3	8
9.	Janowo	0	1	0	2	3
10.	Januszewo	0	1	2	0	3
11.	Jarosławiec	1	0	1	0	2
12.	Kijewo	2	4	5	4	15
13.	Koszuty	0	0	0	0	0
14.	Marianowo Brodowskie	0	0	3	1	4
15.	Mączniki	10	11	11	9	41
16.	Nadziejewo	0	0	1	0	1
17.	Nietrzanowo	3	1	2	0	6
18.	Olszewo	4	0	3	1	8
19.	Pętkowo	0	1	3	3	7
20.	Pierzchno	0	1	0	1	2
21.	Pławce	2	0	0	0	2
22.	Połażejewo	0	0	0	0	0
23.	Romanowo	1	4	3	3	11
24.	Słupia Wielka	6	3	3	1	13
25.	Starkówiec Piątkowski	6	1	1	2	10
26.	Szlachcin	0	4	2	0	6
27.	Środa Wielkopolska	68	74	72	51	265
28.	Tadeuszewo	3	5	6	0	14
29.	Topola	0	0	0	0	0
30.	Trzebisławki	3	6	4	3	16
31.	Ulejno	0	0	0	0	0
32.	Winna Góra	7	3	4	4	18
33.	Włostowo	2	2	0	1	5
34.	Zdziechowice	2	3	0	1	6
35.	Zielniki	7	6	13	8	34
36.	Zmysłowo	0	1	0	0	1
37.	Żabikowo	0	0	0	2	2
	SUMA	165	148	156	120	589

W powyższej analizie nie brano pod uwagę postępowań dotyczących przeniesienia decyzji, umorzenia decyzji oraz zmian w wydanych wcześniej decyzjach.

Rysunek 6 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na obręby ewidencyjne w latach 2019 - 2022.

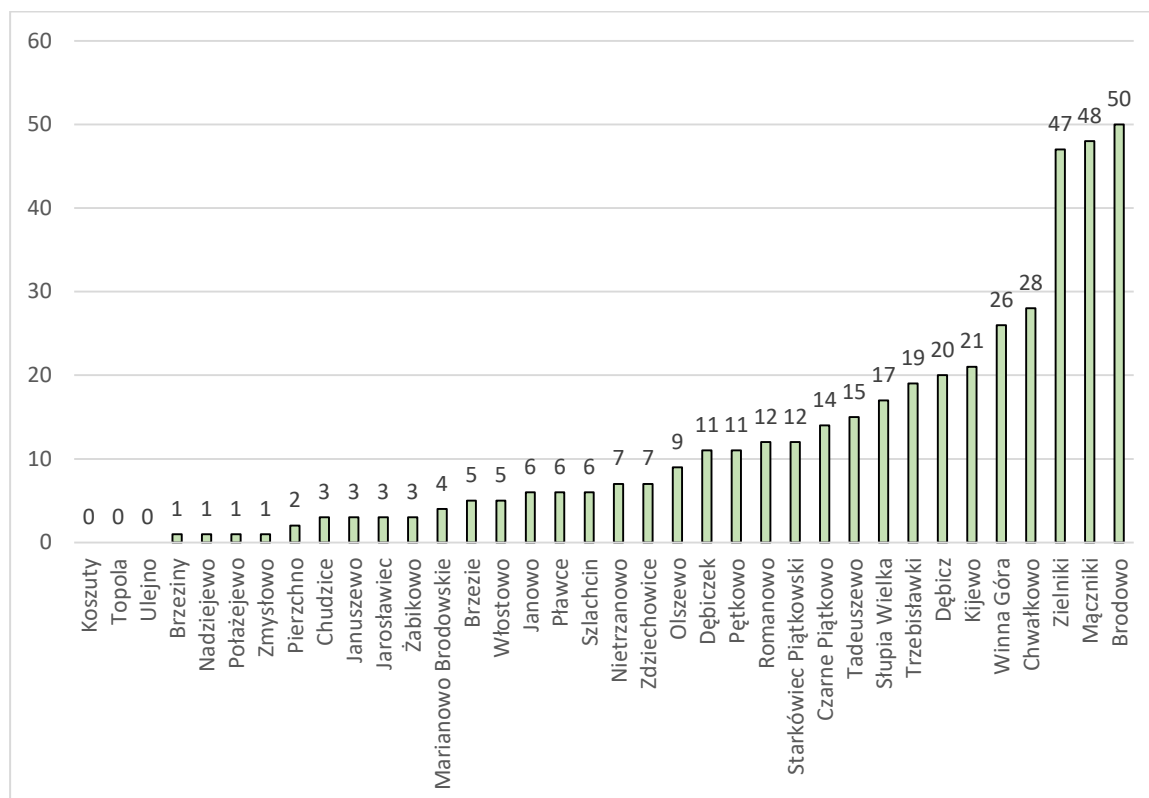


Rysunek 7 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle gminy Środa Wielkopolska.



W tabeli 9 oznaczono kolorem pola z wartością 0, dla uzmysłowienia w jakich obrębach i w jakich latach nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy. Jest pośród nich obręb Koszuty o 100% pokryciu obrębu planami miejscowymi, w związku z czym nie jest już tam wymagane wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, oraz obręby Ulejno i Topola charakteryzujące się ogólnym, niskim ruchem inwestycyjnym i wysokim udziale gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych.

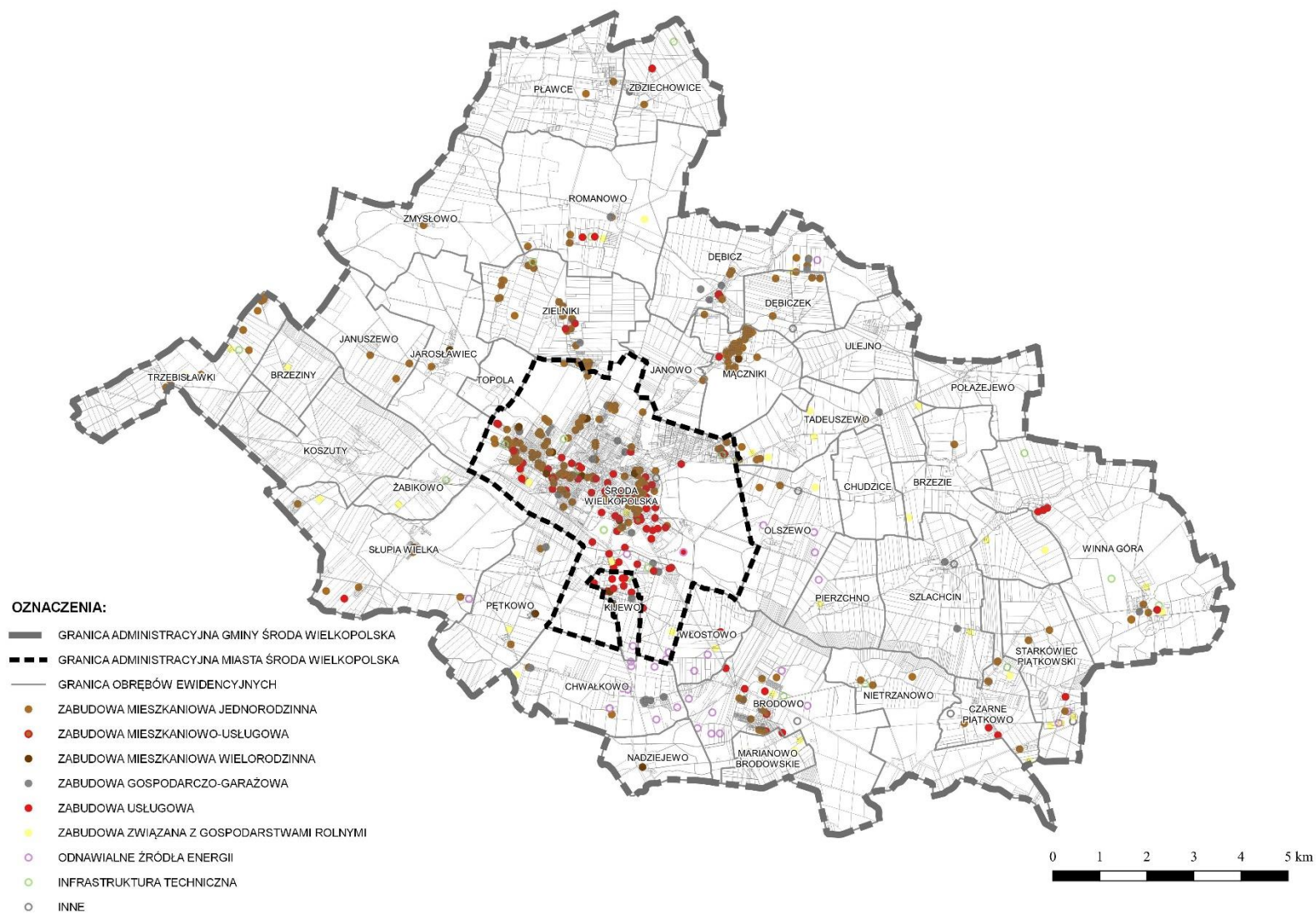
Wykres 7 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Środa Wielkopolska w podziale na obręby – bez miasta Środa Wielkopolska



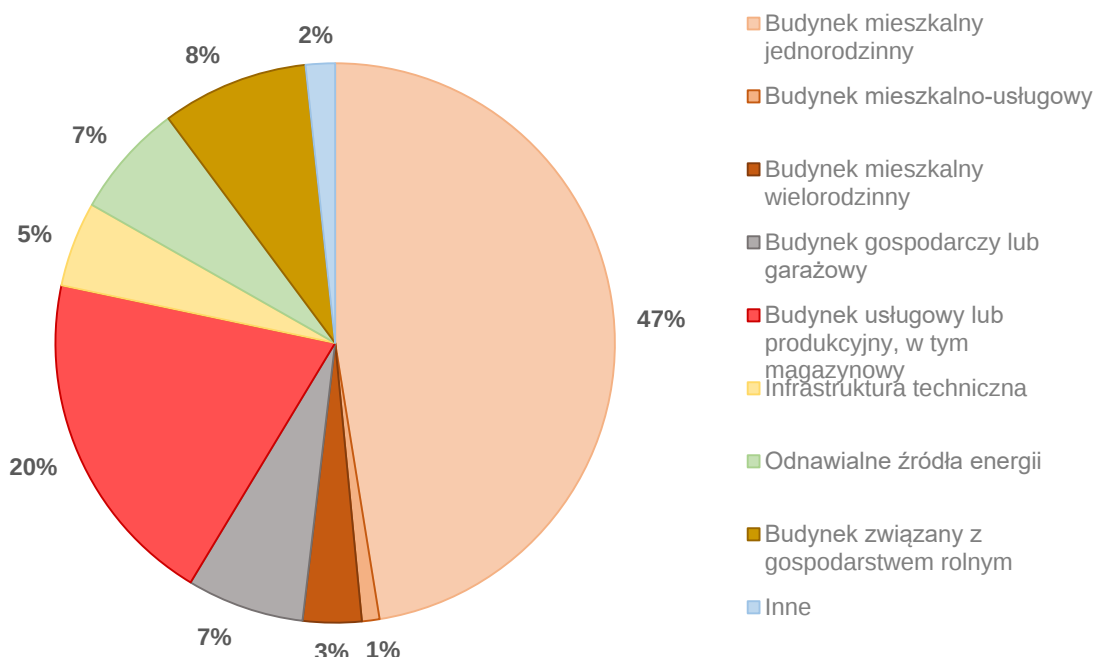
Dla czytelności wykresu nr 7 nie umieszczono na nim danych dotyczących miasta Środa Wielkopolska. Zdecydowana większość decyzji była wydana w samym mieście Środa Wielkopolska (341 decyzji), dla którego dynamika procesów inwestycyjnych jest zdecydowanie największa. Podobnie rzecz się ma w przypadku obrębów Zielniki i Mączniki, które bezpośrednio sąsiadują z terenami miejskimi. Są to ponadto obręby charakteryzujące się stosunkowo niewielkimi ograniczeniami przestrzennymi takimi jak występowanie lasów czy gruntów ornych o wysokich klasach bonitacyjnych, lub też terenów zalewowych. Ze względu na ich niewielki procent pokrycia planami miejscowymi, dominujący udział w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej odgrywają decyzje o warunkach zabudowy, a co za tym idzie zabudowa może rozwijać się chaotycznie. Może to mieć bezpośrednie przełożenie na narastające konflikty przestrzenne i społeczne, a także na rosnące koszty wyposażenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w odpowiednią infrastrukturę techniczną.

Zależności pomiędzy rodzajami funkcji na jakie były wydane decyzje o warunkach zabudowy przedstawia wykres 8, a ich rozmieszczenie przestrzenne rysunek 8.

Rysunek 8 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcje.

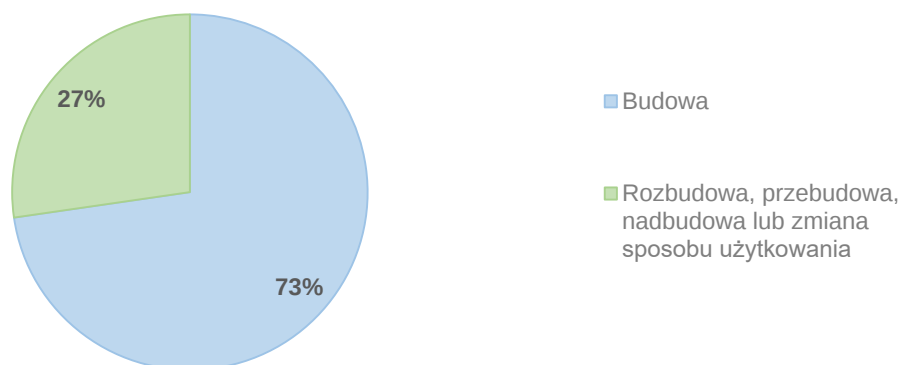


Wykres 8 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2019-2022 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji



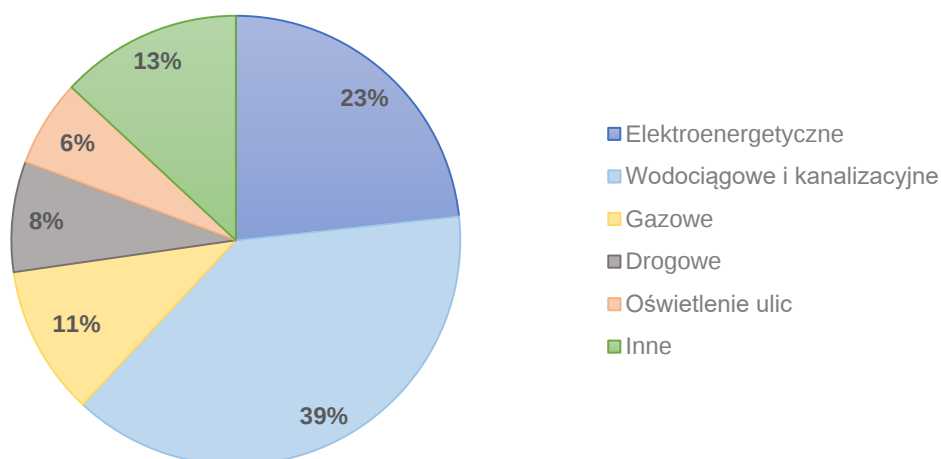
Zgodnie z powyższym, ponad 47% decyzji wydawanych jest na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a łącznie na cele mieszkaniowe wydanych zostało 51% wszystkich decyzji. Dodatkowo aż 7% decyzji wydanych zostało na zabudowę uzupełniającą funkcje mieszkaniowe, czyli na zabudowę gospodarczo-garażową. Jest to ogromny odsetek, biorąc pod uwagę niewielki procent pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Pod rozważę zatem należy wziąć konieczność opracowania nowych planów miejscowych na cele mieszkaniowe, zwłaszcza w obrębach takich jak Zielniki czy Mączniki. Decyzje wydane na cele zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej, w tym magazynowej stanowią 20% wszystkich wydanych decyzji.

Wykres 9 - Wydane decyzje w latach 2019-2022 w podziale na typ decyzji według liczby decyzji



Wykres 9 prezentuje analizę typu wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Większość, bo aż ponad 73% decyzji wydanych zostało na budowę nowych budynków, co przekłada się bezpośrednio na duży ruch inwestycyjny w niektórych częściach gminy.

Wykres 10 - Podział decyzji celu publicznego ze względu na cel decyzji



Podział funkcjonalny decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na cel decyzji jest stosunkowo równomierny (wykres 10). Wśród decyzji przeważają te z zakresu instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, które stanowią 39 % wszystkich decyzji celu publicznego. Inwestycje te zostały zakwalifikowane w jedną grupę, ponieważ, w większości, są to decyzje łączone, dotyczące zarówno rozbudowy sieci wodociągowej, jak i sieci kanalizacyjnej. Drugą najliczniejszą grupą decyzji są te dotyczące instalacji z zakresu sieci elektroenergetycznych.

3) Ocena zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium.

Zasadniczo niezgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium w największym stopniu polegają na zezwoleniu na zabudowę inną niż zagrodową na terenach rolnych, ponieważ, mimo że Studium w swoich ustaleniach nie zawiera zakazu zabudowy na terenach rolnych, jego celem jest umożliwienie ewentualnego rozwoju dla gospodarstw rolnych, a nie tworzenie nowych osiedli mieszkaniowych na terenach rolniczych. Sytuacja ta może być powodem konieczności zrewidowania polityki przestrzennej i w chwili obecnej niemożliwej już zmiany Studium w przypadku chęci sporządzenia planu miejscowego dla terenu wykazującego niezgodność i uwzględnienia wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w tym dokumencie. Nie jest to odosobniony przypadek, ponieważ ustawowy brak konieczności zgodności decyzji ze Studium skutkuje pogłębiającą się dysharmonią zakładanego rozwoju przestrzennego od faktycznego. M. in. w tym celu została znowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a rolę studium przejmie plan ogólny zabudowy, którego zasięgi stref funkcjonalnych będą weryfikowane.

W przypadku gminy Środa Wielkopolska, trudno jednak mówić o niezgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium, ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem na tyle liberalnym, że wyznaczone zostały w nim zarówno tereny rolniczo-mieszkaniowe, rolniczo-produkcyjno-usługowe oraz rolnicze z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej. Takie szerokie spektrum możliwego zagospodarowania terenów rolniczych nie pozwala kwalifikować wydanych decyzji na zabudowę terenów rolniczych jako niezgodnych z obowiązującym Studium. Decyzje jednoznacznie niezgodne z tym dokumentem stanowią marginalny procent wszystkich decyzji i dotyczą dopuszczenia realizacji zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, czyli na terenach przeznaczonych w studium pod uprawy rolne.

Rysunek 9 - Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na zgodność ze Studium.



5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy.

1) Szanse.

Miasto Środa Wielkopolska, jako siedziba powiatu średzkiego, posiada pełną infrastrukturę związaną z usługami tzw. wyższego rzędu tj. administracyjnymi, oświatowymi, kulturalnymi, itp. Jest również bardzo dobrze wyposażone we wszelkiego rodzaju obiekty sportowo-rekreacyjne i tereny zielone. Wszystko to stwarza dogodne warunki zamieszkania. Ogromną zaletą jest bliskość Poznania, wraz z dogodnym dojazdem drogą krajową nr 11 oraz kolejną.

Dogodna dostępność transportowa tj. bliskość zjazdu na autostradę A2, drogi krajowe nr 11 i 15 oraz linia kolejowa o znaczeniu państwowym, stanowią podstawę do lokalizacji różnego typu firm produkcyjnych czy usługowych na terenie gminy. Sytuację tę jeszcze poprawi realizacja drogi ekspresowej nr S11, której każdy z wariantów przebiegu przecina gminę Środa Wielkopolska. Jest to sytuacja wyjątkowo korzystna, ponieważ duże zakłady produkcyjne, z tytułu opłat od podatku od nieruchomości, generują znaczące wpływy do budżetu gminy, a co za tym idzie gmina ma zwiększone środki na realizację zadań własnych.

2) Zagrożenia.

Gmina Środa Wielkopolska jest gminą różnorodną w swojej strukturze przestrzennej. Niektóre z obrębów, ze względu na dogodne położenie komunikacyjne gminy poddane są bardzo dużej presji inwestycyjnej. W innych natomiast ruch budowlany jest znikomy. Silna presja inwestycyjna zawsze stanowi zagrożenie w rozwoju przestrzennym gminy, gdyż struktura przestrzenna gminy kształtowana jest wtedy w dużej mierze popyt, a nie realne możliwości infrastrukturalne gminy.

Co do ograniczeń zagospodarowania obszarów w gminie, występują uwarunkowania przyrodnicze oraz techniczne uniemożliwiające swobodne kształtowanie polityki przestrzennej gminy. Dotyczy to przede wszystkim występujących w gminie gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych (klasy II-III) o znacznych powierzchniach, terenów zagrożenia powodziowego czy też elektrowni wiatrowych, które posiadają strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Zagrożeniem realizacji polityki przestrzennej może być zaprzestanie sukcesywnego wykonywania planów miejscowych. Nie bez znaczenia jest tutaj również fakt licznych zmian w obowiązujących przepisach prawa. W chwili obecnej, rozwój gminy przebiega dwutorowo – tj. za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy miały, zgodnie z intencją ustawodawcy, jedynie stanowić uzupełnienie w stosunku do planów miejscowych i nie zmuszać gmin do sporządzania planów na obszarach stanowiących jedynie uzupełnienie zabudowy. Okazało się jednak, że inwestycje realizowane są częściej dzięki decyzjom, a nie dzięki planom miejscowym. Co więcej, stopień realizacji planów miejscowych statystycznie przedstawia się dużo słabiej niż stopień realizacji decyzji. Rzeczywistość prawna planowania przestrzennego poddawana jest wielu zmianom. Niepewność legislacyjna nie sprzyja rozwojowi, w tym rozwojowi przestrzennemu. Sytuacja ta ma swoje odzwierciedlenie również w gminie Środa Wielkopolska.

6. Wnioski i rekomendacje.

1) Analiza uwarunkowań planistycznych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych wraz z zaleceniami dot. planowania przestrzennego na terenie obrębu i program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kompleksowa analiza dokumentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na stwierdzenie, że w gminie konsekwentnie realizowane są założenia dotyczące objęcia coraz większej powierzchni gminy planami miejscowymi. Jednakże są to działania nadal niewystarczające, w stosunku do rosnącej presji inwestycyjnej opierającej się głównie na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Szczególnie narażone na taką presję są tereny w mieście Środa Wielkopolska oraz tereny w obrębach Zielniki, Mączniki oraz Janowo.

Analiza uwarunkowań planistycznych zawarta w tabeli 10, pozwoliła na wyodrębnienie grup obrębów ewidencyjnych o podobnych cechach przestrzennych. Pierwszą grupę stanowią obręby, w których obowiązują plany miejscowe klarownie wyznaczające zasięgi jednostek osadniczych. Do tej grupy można zaliczyć obręby takie jak Brodowo, Janowo, Koszuty, Pławce, Połazejewo, Winna Góra czy Włostowo. Polityka przestrzenna dla tych obrębów powinna opierać się o konsekwentną realizację zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicach miejscowych planów oraz monitoring ich realizacji. Zaleca się również w przypadku obrębów Janowo i Winna Góra opracowanie dodatkowych miejscowych planów.

Kolejną grupę stanowią obręby, dla których nie uchwalono planów miejscowych do końca lipca 2022 r., a położone są w zasięgach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w otoczeniu istniejących elektrowni wiatrowych. Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się, zatem opracowanie planów miejscowych, uwzględniających zmniejszone strefy, wyznaczające jednostki osadnicze. Sytuacja ta dotyczy obrębów Brzeziny, Chudzice, Marianowo Brodowskie, Nadziejewo, Pierzchno, Szlachcin, Ulejno czy Zdziechowice.

Obręby Brzeziny, Czarne Piątkowo, Dębiczek, Januszewo, Jarosławiec, Kijewo, Nietrzanowo, Olszewo, Pętkowo, Romanowo, Słupia Wielka, Starkówiec Piątkowski, Tadeuszewo, Topola, Trzebisławki, Zmysłowo i Żabikowo stanowią natomiast grupę o ogólnym niskim ruchu inwestycyjnym w latach 2019-2022 (często z powodu konkretnych uwarunkowań przyrodniczych). Dla tych obrębów zaleca się opracowanie, do końca 2025 r., planów miejscowych wyznaczających jednostki osadnicze wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości, jeszcze w oparciu o stare przepisy dotyczące zgodności planów miejscowych ze Studium.

Kolejną grupę stanowią obręby Dębicz, Mączniki oraz Zielniki, charakteryzujące się wzmożoną presją inwestycyjną. Dla tych obrębów opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest kluczowe.

Indywidualanie należy podejść natomiast do samego miasta Środa Wielkopolska, które jako główny ośrodek administracyjny powiatu średzkiego, będzie wymagało rozwiązania różnorodnych problemów planistycznych, oraz do obrębu Chwałkowo, którego rozwój jest silnie uwarunkowany wyborem wariantu przebiegu drogi krajowej S11.

Tabela 10 – Analiza uwarunkowań planistycznych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych wraz z zaleceniami dot. planowania przestrzennego na terenie obrębu

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
1.	Brodowo	6	Niski 0-30% Jedne plan zrealizowany w 70%	11 decyzji niegodnych ze Studium	Duży udział w powierzchni obrębu	Niewielki udział gruntów chronionych w powierzchni obrębu	DK 11	Na północy i południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	Wydane decyzje oraz plany miejscowe na fotowoltaikę – do tej pory brak realizacji. Istniejące elektrownie wiatrowe.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Na północy od DK11 zabudowa szeregowa na decyzjach niezgodnych ze Studium.	Duży powierzchniowo, obowiązujący plan na zabudowę. Niski stopień realizacji wynika z uchwalenia MPZP w 2022 r. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.
2.	Brzezcie	0	-	Wszystkie zgodne ze Studium	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Duży udział w powierzchni obrębu.	Drogi powiatowe Gazociąg wysokiego ciśnienia	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowością w ramach zwartych jednostek osadniczych.
3.	Brzeziny	1	Plan na infrastrukturę techniczną	Wszystkie zgodne ze Studium	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Kolej Gazociąg wysokiego ciśnienia	Na północy obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Natura 2000	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
4.	Chudzice	0	-	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Gazociąg wysokiego ciśnienia	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowością w ramach zwartych jednostek osadniczych.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
5.	Chwałkowo	0	-	2 decyzje niegodne ze Studium	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Średni udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Kolej Gazociąg wysokiego ciśnienia	-	Wydane decyzje oraz plany miejscowe na fotowoltaikę – do tej pory brak realizacji. Istniejące elektrownie wiatrowe.	Warianty przebiegu drogi S11. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Rozwój obrębu zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
6.	Czarne Piątkowo	6	100 % plany na wydobycie kruszywa	2 decyzje niegodne ze Studium	Średni udział w powierzchni obrębu.	Bardzo mały udział w powierzchni obrębu.	KD 15 Droga powiatowa	Występują strefy zagrożenia powodziowego . Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium. Częściowo nachodzą na tereny przeznaczone pod zabudowę	-	-	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy. Korekta zasięgów zabudowy w zakresie stref zagrożenia powodzią.
7.	Dębicz	0	-	7 decyzji niegodnych ze Studium 4 decyzje częściowo zgodne	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Średni udział w powierzchni obrębu.	Drogi powiatowe	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Rosnący ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
8.	Dębiczek	0	-	2 decyzje niegodne ze Studium 1 decyzja częściowo zgodna	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	-	-	-	-	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
9.	Janowo	2	80 – 95% wysoki stopień realizacji funkcji wyznaczonych w MPZP	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Bardzo mały udział w powierzchni obrębu.	Drogi powiatowe		-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Jezioro Średzkie w centralnej części obrębu	Duży powierzchniowo, obowiązujący plan na zabudowę, obejmujący tereny wokół jeziora. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP. Przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy poza obszary wyznaczone w MPZP. Rozważenie opracowania MPZP po zachodniej stronie drogi powiatowej.
10.	Januszewo	2	100% plany na infrastrukturę techniczną	1 decyzja niegodna ze Studium	-	Bardzo mały udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Kolej Gazociąg wysokiego ciśnienia	Na południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Natura 2000	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
11.	Jarosławiec	2	100% plany na infrastrukturę techniczną	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Bardzo mały udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Kolej	Na południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Natura 2000	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
12.	Kijewo	0	-	1 decyzja niegodna ze Studium	-	Średni udział w powierzchni obrębu. Głównie na terenach wyznaczonych w Studium jako rola.	Droga powiatowa Sąsiedztwo DK11 i DW432 Kolej Linia elektroenergetyczna 110kV	-	Wydane decyzje na fotowoltaikę – do tej pory brak realizacji.	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Opracowanie miejscowego planu pod tereny produkcyjno - usługowe w północno-zachodniej części obrębu, ze względu na korzystne uwarunkowania dla rozwoju tej funkcji, a częściowy brak możliwości zabudowy ze względu na występowanie gruntów rolnych klasy III. Pozostała część obrębu – brak możliwości rozplanowania zabudowy na tereny rolne ze względu na występowanie gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych – wyznaczenie w planie ogólnym zabudowy zwartej jednostki osadniczej. Do czasu opracowania planu ogólnego zabudowy – brak konieczności wykonywania prac planistycznych.
13.	Koszuty	3	Średnio około 50%. Plan realizuje	-	-	Średni udział w powierzchni obrębu, jednak	DK 11 Droga powiatowa	Na północy obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Natura 2000 Krajobraz priorytetowy (audyt krajobrazowy)	W opracowaniu jest zmiana obowiązującego miejscowego planu. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
			się w dużej mierze poprzez pozostawienie gruntów rolnych w użytkowaniu rolniczym, a także poprzez realizację infrastruktury technicznej oraz zabudowy w ramach jednostki osadniczej wsi.			zmiana obowiązującego MPZP i rozszerzenie zasięgów zabudowy będzie wymagała uzyskania zgody Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Linia elektroenergetyczna 110kV Gazociąg wysokiego ciśnienia				
14.	Marianowo Brodowskie	1	30% - dużo wolnych terenów do zabudowy w ramach obowiązującego MPZP	1 decyzja niegodna ze Studium 1 decyzja częściowo zgodna	Niewielki udział w powierzchni obrębu.	-	-	Na południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy. Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium.	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Warianty przebiegu drogi S11 Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych – brak możliwości rozlewania się zabudowy mieszkaniowej poza obszar wyznaczony w MPZP. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP. Rozwój obrębu zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
15.	Mączniki	1	80% - dla całego MPZP, w obrębie Mączniki realizacja	11 decyzji niegodnych ze Studium dot. realizacji	-	Średni udział w powierzchni obrębu. Głównie na	Droga powiatowa	-	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Wzmożony ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. W celu ograniczenia niekontrolowanego rozlewania się zabudowy mieszkaniowej.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orze klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyj na	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowa nia	
			około 30%. Dużo wolnych terenów do zabudowy w ramach obowiązuj ącego MPZP	zabudowy na terenach rolnych		południu obróbu.					Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
16.	Nadziejewo	-	-	Wszystkie zgodne ze Studium	-	-	Droga powiatowa Kolej	Na południu obróbu – tereny wyłączone z zabudowy.	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obróbach.	Warianty przebiegu drogi S11 Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowością w ramach zwartych jednostek osadniczych. Rozwój obrębu zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
17.	Nietrzanowo		100 % plan na wydobycie kruszywa 30% na produkcję. Zrealizowa na część tylko w zakresie gruntów wyłączony ch z zabudowy.	Wszystkie zgodne ze Studium	Duży udział w powierzch ni obróbu	-	DK11 Droga powiatowa	Występuję strefy zagrożenia powodziowego . Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium.	-	Natura 2000	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
18.	Olszewo	1	100% - plan w większości	1 decyzja niegodna	-	Duży udział w	Drogi powiatowe	Na południu obróbu – tereny	Wydane decyzje na fotowoltaikę –	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
			na zakaz zabudowy, uwzględniający istniejącą zabudowę.	ze Studium		powierzchni obrębu	Linia elektroenergetyczna 110kV	wyłączone z zabudowy.	do tej pory brak realizacji. Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.		jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
19.	Pętkowo	3	100% plany na infrastrukturę techniczną 0-10% palny na produkcję	1 decyzja niegodna ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obrębu	DK 11 DW 432 Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 110kV Gazociąg wysokiego ciśnienia	Na północy obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Natura 2000 Obszar Chronionego Krajobrazu Warianty przebiegu drogi S11.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Rozwój obrębu zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
20.	Pierzchno	1	0%	1 decyzja niegodna ze Studium	-	Średni udział w powierzchni obrębu.	Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 110kV	Na południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	Istniejące elektrownie wiatrowe.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowością w ramach zwartych jednostek osadniczych.
21.	Pławce	3	50-90% Wysoki stopień realizacji.	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obrębu	Autostrada A2 Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 2x400kV	-	Istniejące elektrownie wiatrowe.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Strefa ochrony Bielika.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych – brak możliwości rozlewania się zabudowy mieszkaniowej poza obszar wyznaczony w MPZP. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.
22.	Polażejewo	1	30% - dużo wolnych terenów do zabudowy w ramach	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Średni udział w powierzchni obrębu.	DW 432 Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 110kV	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych – brak możliwości rozlewania się zabudowy mieszkaniowej poza obszar wyznaczony w MPZP. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
			obowiązujący MPZP								
23.	Romanowo	1	100%	1 decyzja niegodna ze Studium 1 decyzja częściowo zgodna	Średni udział w powierzchni obrębu.	Średni udział w powierzchni obrębu.	Drogi powiatowe	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Strefa ochrony Bielika.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
24.	Słupia Wielka	4	100% plany na infrastrukturę techniczną 0% - plan pod zabudowę mieszkaniową	1 decyzja niegodna ze Studium 2 decyzje częściowo zgodne	-	Duży udział w powierzchni obrębu	DK 11 Droga powiatowa Kolej Linia elektroenergetyczna 110kV Linia elektroenergetyczna 2x400kV Gazociąg wysokiego ciśnienia	Na północy obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Natura 2000 Obszar Chronionego Krajobrazu Warianty przebiegu drogi S11	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy. Rozwój obrębu zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
25.	Starkówiec Piątkowski	3	100% plan pod produkcję 30% plan pod usługi	4 decyzje niegodne ze Studium	Średni udział w powierzchni obrębu.	Średni udział w powierzchni obrębu.	DK 11 Droga powiatowa	Występuję strefy zagrożenia powodziowego. Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium. Częściowo nachodzą na tereny przeznaczone pod zabudowę	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty orne klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowania	
26.	Szlachcin	2	100%	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obrębu	Droga powiatowa	Na południu obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowości w ramach zwartych jednostek osadniczych.
27.	Środa Wielkopolska	68	Zróżnicowany stopień realizacji	9 decyzji niezgodnych ze Studium dot. realizacji zabudowy na terenach rolnych oraz OZE	-	N.D. – grunty w granicach administracyjnych miasta	DK 11 DW 432 Droga powiatowa Kolej	Występuję strefy zagrożenia powodziowego. Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium.	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach.	Centralny ośrodek administracyjny gminy Natura 2000 Obszar Chronionego Krajobrazu	Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP. Rozważenie opracowania MPZP w obszarach występowania dwz niezgodnych z ustaleniami Studium.
28.	Tadeuszewo	1	50%	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Bardzo duży udział w powierzchni obrębu	DW 432	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obrębach	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
29.	Topola	1	30%	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obrębu. Głównie na północy obrębu.	Droga powiatowa	-	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
30.	Trzebisławki	1	100% plan na infrastrukturę techniczną	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Średni udział w powierzchni obrębu	DK 11 Droga powiatowa Kolej	Na północy obrębu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Natura 2000 Warianty przebiegu drogi S11.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty ornie klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyj na	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowa nia	
											Rozwój obszaru zależy od wybranego wariantu przebiegu drogi S11.
31.	Ulejno	-	-	-	Niewielki udział w powierzchni obszaru.	Średni udział w powierzchni obszaru	Droga powiatowa	-	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obszarach	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych. Zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiają z zmniejszenie stref ochronnych do 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych. Zaleca się wyznaczyć strefy ochronne i opracować MPZP umożliwiający rozwoju miejscowości w ramach zwartych jednostek osadniczych.
32.	Winna Góra	2	80-95% Wysoki stopień realizacji.	3 decyzje częściowo zgodne ze Studium	Średni udział w powierzchni obszaru	Duży udział w powierzchni obszaru	Droga powiatowa	Występuję strefy zagrożenia powodziowego. Wymagana korekta zasięgów stref zagrożenia powodziowego w stosunku do Studium.	Istniejące elektrownie wiatrowe.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP. Rozważenie opracowania MPZP na pozostałą część miejscowości Winna Góra.
33.	Włostowo	1	75% Wysoki stopień realizacji.	1 decyzja niezgodna ze Studium w zakresie OZE	-	Średni udział w powierzchni obszaru	DK 11 Linia elektroenergetyczna 110kV	Na północy obszaru – tereny wyłączone z zabudowy	Elektrownie wiatrowe w sąsiednich obszarach.	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp. Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.
34.	Zdziechowice	4	50-90% Wysoki stopień realizacji.	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Duży udział w powierzchni obszaru	Autostrada A2 Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 2x400kV		Istniejące elektrownie wiatrowe.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych.	Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych – brak możliwości rozlewania się zabudowy mieszkaniowej poza obszar wyznaczony w MPZP. Konsekwentna polityka w realizacji zabudowy w obszarze wyznaczonym w granicy MPZP. Monitoring stopnia realizacji MPZP.
35.	Zielniki	1	70%	2 decyzje niezgodne ze	-	Średni udział w	Droga powiatowa	-	-	Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Wzmożony ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową

Lp.	Obręb	MPZP (liczba)	MPZP (stopień realizacji)	DWZ i DCP (zgodność ze Studium)	Uwarunkowania planistyczne						Zalecenia
					Grunty leśne	Grunty ornie klas II- III	Infrastruktura techniczna i komunikacyj na	Zagrożenie powodziowe	Odnawialne źródła energii	Inne uwarunkowa nia	
			Wysoki stopień realizacji	Studium dot. realizacji zabudowy na terenach rolnych		powierzchni obróbu. Głównie na wschodzie obróbu.					pod ewentualny rozwój miejscowości. W celu ograniczenia niekontrolowanego rozlewania się zabudowy mieszkaniowej. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy. Rozważenie opracowania MPZP w obszarach występowania dwz niezgodnych z ustaleniami Studium.
36.	Zmysłowo	2	100% plan na infrastrukturę techniczną 10% plan pod usługi	Wszystkie zgodne ze Studium	Średni udział w powierzchni obróbu	Duży udział w powierzchni obróbu	Droga powiatowa	-	-	-	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.
37.	Żabikowo	2	100% plany na infrastrukturę	Wszystkie zgodne ze Studium	-	Bardzo duży udział w powierzchni obróbu	DK 11 Droga powiatowa Linia elektroenergetyczna 110kV Linia elektroenergetyczna 2x400kV Gazociąg wysokiego ciśnienia	Na północy obróbu – tereny wyłączone z zabudowy	-	Natura 2000 Sąsiedztwo miasta Środa Wlkp.	Niski ruch inwestycyjny w latach 2019 – 2022. Opracowanie MPZP wyznaczającego jednostkę osadniczą wraz z rezerwą terenową pod ewentualny rozwój miejscowości. Reszta obrębu wyłączona z zabudowy.

2) Podsumowanie i wnioski.

W niniejszym opracowaniu kompleksowo przeanalizowano dane dotyczące wydawanych w gminie decyzji administracyjnych, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska. Analizie poddano również wnioski o zmianę planu miejscowego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska wykazuje brak aktualności w zakresie zasięgów stref zagrożenia powodziowego, oraz ze względu na zmienione przepisy z zakresu planowania przestrzennego, traci swoją aktualność z końcem 2025 r. Do tego czasu obowiązujące Studium dla sporządzania planów miejscowych zgodnych z wyznaczonymi kierunkami stanowi aktualny dokument, ponieważ jako takie spełnia swoje zadanie – tj. jego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych. Działania podjęte przez gminę są stopniowo realizowane i prowadzą do pokrycia priorytetowych dla gminy terenów planami miejscowymi. O ile będą one konsekwentnie prowadzone, działania te przyczynią się do stopniowej eliminacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Jest to działanie słuszne, ponieważ w obecnej rzeczywistości prawnej jedynie przez sporządzanie planów miejscowych można w klarowny sposób zrealizować politykę przestrzenną, której założenia zawiera Studium. Ważnym jest również fakt, że obowiązywanie miejscowego planu znacząco przyspiesza procesy inwestycyjne.

Wnioski dotyczące obowiązujących planów miejscowych:

- plany miejscowe dzielą się zasadniczo na 2 grupy: częściowo aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- plany obowiązujące są zgodne ze Studium, a plany uchwalone przed rokiem 2004 nie naruszają jego ustaleń zgodnie z zapisami obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- stopień ich realizacji przebiega w sposób nierównomierny,
- planami miejscowymi pokryty jest obecnie niewielki procent powierzchni gminy,
- gmina dąży do coraz większego udziału planów miejscowych w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – sukcesywnie zwiększa się powierzchnia obejmowana planami miejscowymi, a obecnie w toku jest aż 10 procedur sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do objęcia planami miejscowymi kluczowych rejonów miasta Środa Wielkopolska, oraz obrębów Dębicz, Mączniki oraz Zielniki ze względu na rosnącą presję inwestycyjną,
- należy dążyć do sporządzania planów miejscowych pełniących funkcje ochronne, co będzie przeciwdziałało presji inwestycyjnej na tereny oddalone od zwartych jednostek osadniczych lub na terenach cennych przyrodniczo,
- należy dążyć do sporządzania planów dla jednostek osadniczych, zapobiegających rozlewaniu się w zabudowy w niekontrolowany sposób na tereny rolne. Precyzyjnie delimitujący zasięg jednostki osadniczej.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- zabudowa mieszkaniowa w gminie realizowana jest głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy,
- na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lokalizowane są głównie budynki mieszkalne oraz budynki im towarzyszące (zabudowa gospodarczo-garażowa),

- liczba decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się rokrocznie na podobnym poziomie,
- powiększanie ilości terenów zabudowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nie jest zgodne ze Studium, a tym samym nie jest ujęte w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę”, co skutkuje jeszcze większym przeszacowaniem chłonności terenów w stosunku do możliwości ich zabudowy.

Reasumując, działania gminy Środa Wielkopolska w zakresie realizacji polityki przestrzennej należy uznać za słuszne, a dokumenty planistyczne mimo braku pełnej aktualności, mogą nadal stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych czy też wydawania pozwoleń na budowę. Sukcesywne opracowywanie jak największej ich ilości planów miejscowych, pozwoli na ograniczenie kształtowania zabudowy na podstawie decyzji administracyjnych. Istotne jest również sporządzenie planów miejscowych dla przestrzeni publicznych czy miejsc strategicznych dla rozwoju gminy. Szczególnie istotna, w przypadku gminy Środa Wielkopolska jest weryfikacja zasięgów terenów przeznaczonych pod zabudowę, głównie na obszarach wiejskich.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXXI/902/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 11 stycznia 2024 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska**

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których wyżej mowa, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna dnia 6 grudnia 2023 r. zaopiniowała pozytywnie ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Środa Wielkopolska w latach 2019-2022, nie wnosząc żadnych uwag.

Pojęcie aktualności studium lub planu miejscowego należy odróżnić od zgodności z przepisami odrębnych ustaw, gdyż problematykę tę reguluje przepis art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie którego należy przyjąć, że w przypadkach niezgodności tych aktów z przepisami odrębnych ustaw, zachodziłaby konieczność zmiany studium (w możliwym zakresie i do czasu jego obowiązywania) lub planu miejscowego w związku ze zmianą ustaw, jak i konieczność ich zmiany w związku z uchwaleniem nowych ustaw.

Nieaktualność studium lub planów miejscowych związana jest, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uznaje, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne. Jednocześnie stwierdza potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) nastąpią zmiany w zakresie realizowanych w gminie dokumentów planistycznych. Zachodzi konieczność sporządzenia planu ogólnego gminy, który to dokument będzie podstawą sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W świetle obowiązujących przepisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.