



# **PLAN OGÓLNY GMINY KSIĄŻ WIELKOPOLSKI**

**UZASADNIENIE**

POZNAŃ, 2026 r.

## Spis treści

1	WSTĘP .....	3
1.1	Cel opracowania.....	3
1.2	Podstawy formalno-prawne .....	3
2	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	4
2.1	Położenie i ogólna charakterystyka .....	4
2.2	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....	6
2.3	Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego .....	6
2.4	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	8
2.5	Strefy ochrony ochronne ujęć wody .....	10
2.6	Obszary gruntów zmeliorowanych .....	14
2.7	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.....	14
2.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	14
2.9	Tereny górnicze i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin.....	15
2.10	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	16
2.11	Zabytki objęte formami ochrony .....	16
2.12	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	27
2.13	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	27
2.14	Obszary ograniczonego użytkowania.....	29
2.15	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	30
2.16	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	31
2.17	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	31
2.18	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne .....	32
2.19	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	34
2.20	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej,..... transportowej I technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami .....	34
2.21	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.....	40
2.22	Opracowanie ekofizjograficzne.....	43
3	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH .....	44
	W PLANIE OGÓLNYM.....	44
3.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	44
3.2	Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy .....	46
3.3	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	50
3.4	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością..... terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	52
4	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO .....	54
4.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i podstawowe ustalenia planu ogólnego .....	54
4.2	Strefy planistyczne .....	55
4.3	Gminne standardy urbanistyczne .....	56
4.4	Obszary uzupełnienia zabudowy .....	60
4.5	Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	62
5	ZAŁĄCZNIKI .....	62

# 1 WSTĘP

## 1.1 Cel opracowania

Sporządzenie planu ogólnego gminy ma na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego. Dokument służy określeniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy, w tym wyznaczeniu stref dedykowanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, a także terenów rolniczych, zielonych i rekreacyjnych. Celem jest harmonijne i racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, które uwzględni potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz rozwój infrastruktury. Plan ogólny stanowi podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych i administracyjnych, zapewniając spójność działań rozwojowych oraz zapobiegając chaotycznemu, niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu gminy.

W planie ogólnym gminy Książ Wielkopolski określone będą odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Proces sporządzenia dokumentu jest transparentny, przez co mieszkańcy oraz inne zainteresowane podmioty mogą być włączeni w proces kształtowania przestrzeni gminy Książ Wielkopolski.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, a także sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Dodatkowo wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne uwzględniają dotychczasową politykę przestrzenną samorządu, przede wszystkim wyrażoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która determinuje wyznaczanie nowych terenów realizujących funkcję mieszkaniową.

Część graficzna to wizualizacja danych stanowiących uwarunkowania, m.in.: przyrodnicze, kulturowe, infrastruktury technicznej, które kształtują zagospodarowanie przestrzenne i wpływają na ustalenia planu ogólnego.

## 1.2 Podstawy formalno-prawne

Plan ogólny gminy Książ Wielkopolski sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia

2023 r. w prawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr VII/45/2024 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Książ Wlkp.

## 2 UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

### 2.1 Położenie i ogólna charakterystyka

Gmina Książ Wielkopolski jest gminą miejsko-wiejską, położoną w środkowej części województwa wielkopolskiego, w powiecie śremskim. Graniczy od północy poprzez rzekę Wartę z gminami: Krzykosy oraz Zaniemyśl, od południa z gminą Jaraczewo, od wschodu z gminą Nowe Miasto nad Wartą, a od zachodu z gminami Śrem i Dolsk. Oddalona jest o 60 km od Poznania, 14 km na wschód od miasta Śrem, przy drodze wojewódzkiej nr 436 łączącej Śrem i Nowe Miasto.

Obszar gminy zajmuje powierzchnię 148 km<sup>2</sup>, a zamieszkuje ją 8111 mieszkańców<sup>1</sup>. Gmina składa się z 20 wsi sołectkich oraz miasta Książ Wielkopolski, które pełni funkcję siedziby władz gminnych.

Północna granica gminy przebiega wzdłuż rzeki Warty, a południowa wzdłuż kanału Obra. Teren wyróżnia się zróżnicowanym krajobrazem. Gmina leży na obszarze Pradoliny Warty oraz Pojezierza Krzywińskiego. Charakteryzuje się rolniczym krajobrazem, z przewagą pól. Lasy stanowią jedynie 23% jej powierzchni. W gminie występuje kilka jezior, z czego największe to Jezioro Jarostawskie.

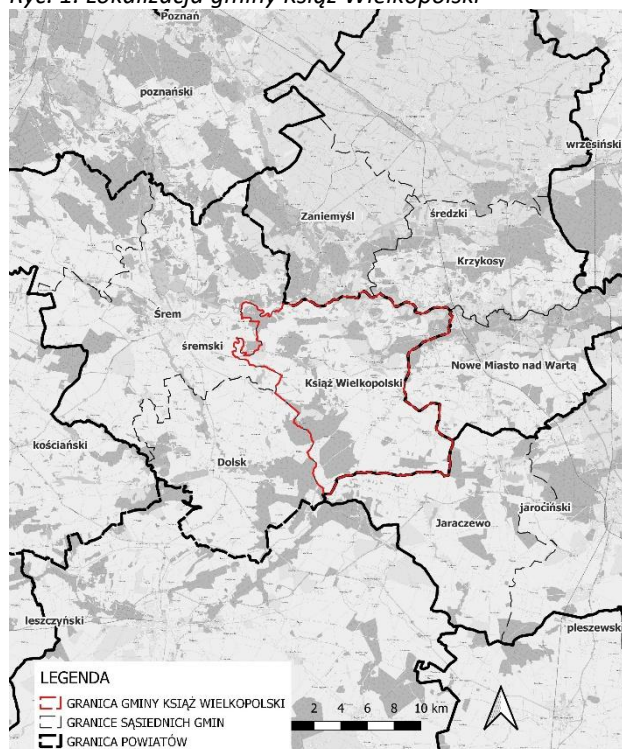
Gmina Książ Wielkopolski znajduje się z dala od głównych szlaków komunikacyjnych. Ma przede wszystkim rolniczy charakter, a dominują w niej indywidualne gospodarstwa rolne, dzierżawione grunty po dawnych Państwowych Gospodarstwach Rolnych oraz Spółdzielnie Produkcyjne.

Na terenie gminy działa 470 podmiotów gospodarczych, w większości w mieście, przy czym nie występuje tu uciążliwy dla środowiska przemysł ciężki. Dogodne warunki środowiskowe, a zwłaszcza malowniczy krajobraz, sprzyjają rozwojowi turystyki krajobrazowej i pobytowej.

---

<sup>1</sup> Dane ze strony [www.ksiaz-wlkp.pl](http://www.ksiaz-wlkp.pl)

Ryc. 1. Lokalizacja gminy Książ Wielkopolski



źródło: opracowanie własne na podstawie bdot

Tab. 1. Liczba mieszkańców gminy Książ Wielkopolski w 2025 r.

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców
1	miasto Książ Wielkopolski	2717
2	Brzóstownia	217
3	Chartub	70
4	Chrzastowo	460
5	Chwiańkowo Kościelne	680
6	Feliksowo	59
7	Gogolewko	15
8	Gogolewo	110
9	Jarostawki	71
10	Kielczyn	65
11	Kielczynek	398
12	Kołacin	291
13	Konarskie	65
14	Konarzyce	214
15	Łężek	118
16	Ługi	224
17	Mchy	615
18	Międzybórz	46
19	Obreda	11
20	Radoszkowo	143
21	Sebastianowo	114
22	Sroczewo	113

23	Świączyń	103
24	Włościejowice	217
25	Włościejewki	160
26	Zaborowo	280
27	Zakrzewice	357
28	Zawory	97
<b>SUMA</b>		<b>8030</b>

źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z gminy.

## 2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, reformy ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Obowiązujący dokument Strategia Rozwoju Gminy Książ Wlkp. na lata 2021-2030 został przyjęty Uchwałą Nr XXXI/199/2021 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 29 kwietnia 2021 r. co powoduje brak możliwości jego uwzględnienia przy opracowaniu planu ogólnego gminy.

## 2.3 Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku z dnia 25 marca 2019 roku, obszar gminy Książ Wielkopolski został wyznaczony jako teren, który wymaga wsparcia procesów rozwojowych. W związku z tym, planowane inwestycje i działania rozwojowe muszą być realizowane z zachowaniem równowagi pomiędzy modernizacją i budową nowej infrastruktury a ochroną lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych.

Gmina Książ Wielkopolski położona jest na terenie wiejskiego obszaru funkcjonalnego, co pociąga za sobą konieczność wdrażania rozwiązań stymulujących rozwój oraz jednoczesną ochronę cennych walorów przyrodniczych i elementów dziedzictwa kulturowego. Z uwagi na rolniczy charakter gminy, priorytetem pozostaje wspieranie rolnictwa poprzez działania zachowujące kluczowe zasoby środowiskowe, niezbędne do prowadzenia efektywnej i zrównoważonej produkcji rolnej. Ważnym elementem prowadzenia gospodarki rolnej są zasoby glebowe, które na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, zostały objęte ochroną w celu zachowania potencjału produkcji rolnej na obszarze.

Ponadto, ze względu na oddalenie gminy od głównych ośrodków gospodarczych regionu, ważne jest wspieranie działań, które wzmacniają potencjał społeczno-ekonomiczny, rozwijają sektor usług publicznych oraz przyczyniają się do modernizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w gminie.

Gmina Książ Wielkopolski znajdując się w wiejskim obszarze funkcjonalnym posiada wyznaczone cele polityki przestrzennej do których przypisano określone zasady zagospodarowania. Szczególnie istotnymi zasadami zagospodarowania w gminie są:

- regulowanie procesów osiedleńczych i przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy;

- zachowanie tradycyjnego krajobrazu jednostek osadniczych oraz krajobrazu wiejskiego;
- ochrona najlepszych jakościowo gleb, które są cennym zasobem środowiska naturalnego oraz ważnym aspektem gospodarki rolnej;
- poprawa bilansu wodnego oraz jakości wód, które są kluczowe dla zachowania cennych ekosystemów zależnych od mokradeł oraz dolin rzecznych wraz z małymi ciekami;
- efektywne wykorzystanie przy jednoczesnym zachowaniu dziedzictwa kulturowego;
- rozwój infrastruktury edukacyjnej i kulturalnej wspierającej lokalne inicjatywy społeczne;
- budowa i adaptacja terenów rekreacyjnych i sportowych dostosowanych do potrzeb mieszkańców;
- rozwój działalności pozarolniczej w postaci wsparcia obszarów wyznaczonych pod inwestycję inne niż działalność rolnicza;
- dostosowanie struktury przestrzennej miasta do rozwoju usług ponadlokalnych;
- rozwój i modernizacja sieci drogowej oraz komunikacji zbiorowej poprzez zwiększenie liczby inwestycji związanych z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej oraz zwiększania zasięgu i dostępności sieci komunikacji autobusowej do większych ośrodków osadniczych;
- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- rozwój infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, jako wsparcie dla gospodarki komunalnej.

Przez północny teren gminy przebiega rzeka Warta - największa rzeka na terenie województwa. Fragment gminy, zlokalizowany w sąsiedztwie Warty został sklasyfikowany, jako obszar zagrożony powodzią w skali dorzecza.

Ograniczone zasoby wodne, niewystarczające możliwości retencyjne oraz charakterystyczne warunki klimatyczne regionu podkreślają konieczność wdrażania działań ochronnych oraz kształtujących zasoby wodne w województwie. W efekcie, gmina Książ Wielkopolski, ze względu na specyfikę swoich warunków hydrologicznych, została wskazana, jako teren objęty ochroną i kształtowaniem zasobów wodnych.

Na terenie gminy Książ Wielkopolski przebiega fragment drogi wojewódzkiej, która jest elementem regionalnego układu komunikacyjnego. Plan województwa przewiduje modernizację oraz rozwój powiązań komunikacyjnych, mających na celu poprawę dostępności transportowej i usprawnienie komunikacji międzyregionalnej, szczególnie uwzględniając tereny wiejskie, przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego wpływu na cenne obszary przyrodnicze i krajobrazowe. Plan zawiera również wskazanie do budowy obwodnicy dla miejscowości Książ Wielkopolski.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej: doliny rzeczne, korytarze ekologiczne, tereny leśne oraz Obszary Natura 2000, które mają istotne znaczenie dla zachowania ciągłości ekologicznej regionu. Gmina Książ Wielkopolski posiadając wysokie walory środowiska przyrodniczego oraz cenne elementy dziedzictwa historyczno-kulturowego została uznana za obszar ochrony krajobrazów kulturowych.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidzianych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, dla obszaru

gminy wskazuje się szereg działań związanych z regionem wodnym Warty. Działania te polegają na odtwarzaniu retencji w dolinie rzeki Warty oraz poprawie możliwości ochronnych na terenach zagrożonych powodzią.

Kształtując strefy planistyczne w planie ogólnym gminy uwarunkowania wskazane powyżej zostały wzięte pod uwagę i były respektowane, jako istotne wyznaczniki zasięgów poszczególnych stref.

## 2.4 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

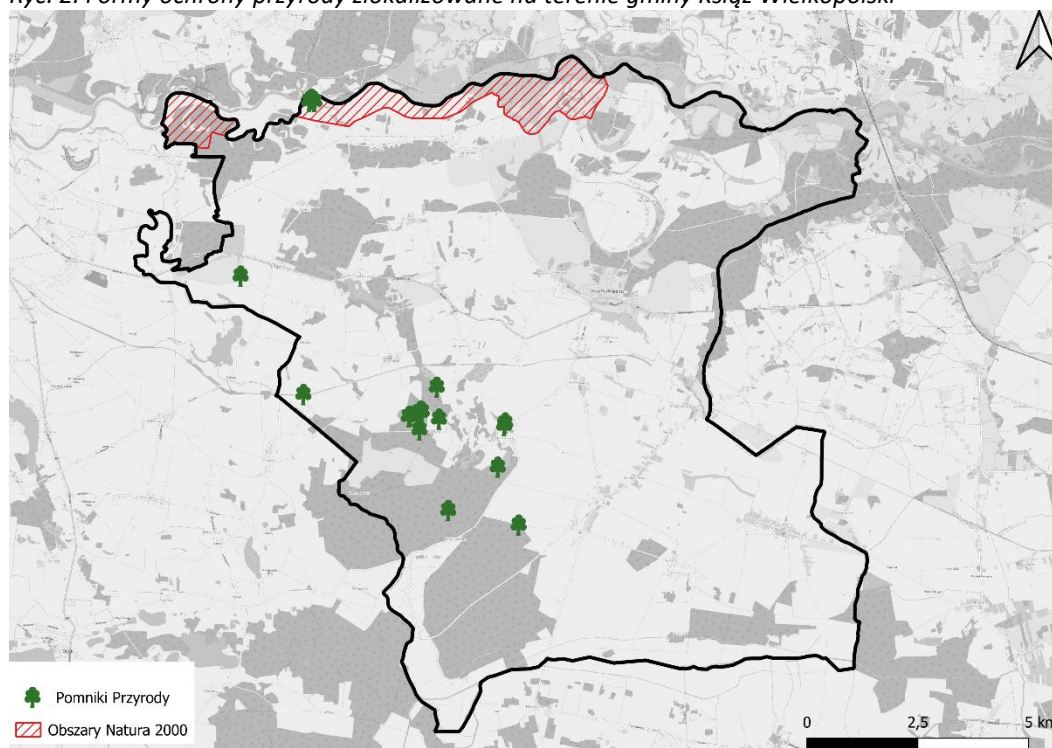
Gmina Książ Wielkopolski posiada punktowe oraz obszarowe formy ochrony przyrody. Północna część gminy położona głównie w dolinie rzeki Warty, znajdują się na Obszarze Natura 2000. Sieć Obszarów Natura 2000 na terenie gminy tworzą obszary siedliskowe oraz obszary ptasie. Obszarem specjalnej ochrony ptaków na badanym terenie jest Ostoja Rogalińska (kod PLB300017). Obszar ten znajdują się na Nizinie Wielkopolskiej, na południe od Poznania. Jego północna część wchodzi w skład Wielkopolskiego Parku Narodowego, natomiast południowa leży w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, rozciągając się wzdłuż obu brzegów Warty. Teren ten charakteryzuje się krajobrazem polodowcowym z licznymi jeziorami eutroficznymi, morenami, wydiami, rynkami i głazami narzutowymi, co sprawia, że występuje tu wyjątkowa różnorodność ekosystemów. Dominują sosnowe drzewostany z domieszką dębu, świerka, brzozy, grabu i lipy, a także tereny wilgotne, takie jak łągi wiązowo-jesionowe i bagienne lasy z olszą czarną oraz zarośla łozowe. Obszar chroni cenne siedliska ptaków, w tym miejsca łąkowe kani rudej i kani czarnej, a w okresie migracji stanowi przystanek dla dużych stad gęsi zbożowych (do 4000 osobników) oraz gęsi białoczelnej (do 7000 osobników). Ostoja Rogalińska stanowi ważne miejsce dla gniazdowania 4 rzadkich gatunków ptaków drapieżnych, dzięcioła średniego oraz rybitwy czarnej.

Rogalińska Dolina Warty (kod PLH300012), jako obszar ochrony siedliskowej, obejmuje powierzchnię ok. 14 tys. ha i stanowi unikalny fragment pradoliny Warty, gdzie meandrująca rzeka tworzy rozległe starorzecza, tereny zalewowe, zastoiska oraz bagna i łąki, co przyczynia się do niezwykle zróżnicowanej struktury siedliskowej. Przeważającą część obszaru stanowią tereny leśne, które skupiają się wokół doliny rzecznej. Ostoja charakteryzuje się obecnością lasów łąkowych (w tym łąków wierzbowych i topolowych). Pozostałe tereny znajdujące się w granicach Rogalińskiej Doliny Warty stanowią grunty orne, łąki i pastwiska. Obszar ten podobnie jak Ostoja Rogalińska, znajdują się na południe od stolicy województwa wielkopolskiego, na terenie pradoliny Warty. W ramach ochrony przyrodniczej uwzględniono ochronę 16 siedlisk przyrodniczych, w tym m.in. lasów łąkowych, łąk, torfowisk oraz starorzeczy, a także zabezpieczenie gatunków roślin i zwierząt – między innymi monumentalnych dębów, kozioroga dębosza, pachnicy dębowej oraz wybranych gatunków ptaków chronionych Dyrektywą Ptasia. Łącznie zdiagnozowano obecność 15 gatunków z załącznika II dyrektywy 92/44/EWG, która zawiera wykaz gatunków zarówno zwierząt, jak i roślin, które wymagają wyznaczenia specjalnych obszarów ochrony (SAC). Dodatkowo wdrożono działania ochronne, obejmujące monitorowanie stanu siedlisk, utrzymanie naturalnych procesów fluwialnych oraz minimalizowanie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na ten unikalny obszar Natura 2000.

Przebieg powierzchni Rogalińskiej Doliny Warty oraz Ostoi Rogalińskiej pokrywają się całkowicie na terenie gminy. Powyższe obszary zlokalizowane na terenie opracowania wynoszą jednakowo 596,7 ha, co stanowi 4% całkowitej powierzchni gminy Książ Wielkopolski. Obszary Natury 2000 położone na terenie opracowania charakteryzują się rozległymi

obszarami łąk zalewowych oraz licznymi starorzeczami, które otoczone są przez pola uprawne oraz tereny podmokłe.

Ryc. 2. Formy ochrony przyrody zlokalizowane na terenie gminy Książ Wielkopolski



źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/mobile/>

Na terenie gminy Książ Wielkopolski znajduje się 16 pomników przyrody, które w dużej większości stanowią podmioty ochrony w formie pojedynczych drzew. Duża część obiektów położonych jest w zachodniej części obszaru opracowania, na terenach leśnych. Całkowite zestawienie pomników przyrody zostało przedstawione w tabeli nr 2.

Tab. 2. Zestawienie pomników przyrody położonych w gminie Książ Wielkopolski

Lp.	Rodzaj tworu	Data ustanowienia	Typ pomnika	Opis	Nr GID
1.	Drzewo	2012.12.03	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	135432
2.	Drzewo	2012.12.03	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	135430
3.	Drzewo	2012.12.03	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	135431
4.	Drzewo	2012.12.03	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	175808
5.	Drzewo	2017.01.03	Jednoobiektowy	Głaz narzutowy - Granit obw. 750 cm. wys. 150 cm	216208
6.	Drzewo	1995.01.20	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	216212

7.	Grupa Drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135419
8.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135420
9.	Drzewo	1957.01.25	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	135417
10.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	216371
11.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135424
12.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135422
13.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135423
14.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135421
15.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135425
16.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135426
17.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135427
18.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135428
19.	Grupa drzew	1995.01.20	Wieloobiektowy	grupa 12 drzew - Dąb szypułkowy - Quercus robur	135429
20.	Grupa drzew	2000.11.14	Wieloobiektowy	dwa drzewa platanu klonolistnego - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)	234832
21.	Grupa drzew	2000.11.14	Wieloobiektowy	dwa drzewa platanu klonolistnego - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)	234831
22.	Drzewo	1957.01.15	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy - Quercus robur	135418
23.	Drzewo	1995.01.20	Wieloobiektowy	Aleja 121 drzew z gatunku świerk pospolity (Picea abies)	216211
24.	Drzewo	2021.02.19	Jednoobiektowy	Wiśnia ptasia (Wiśnia dzika, Czereśnia, Trześnia) - Prunus avium (Cerasus avium)	218006

źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/mobile/>

## 2.5 Strefy ochrony ochronne ujęć wody

Znaczna część wód podziemnych występujących w Gminie Książ Wielkopolski oraz w powiecie śremskim stanowi zasób Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150, czyli Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Gmina posiada na swoim obszarze trzy ujęcia wód podziemnych dla których wyznaczono strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej. Strefy

ochronne ujęć wody to obszary, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Ustanowione strefy mają na celu zabezpieczenie jakości oraz ilości wód przeznaczonych do zaopatrzenia w wodę pitną. Chronią one ujęcia przed zanieczyszczeniami wynikającymi z działalności gospodarczej, rolniczej czy przemysłowej, a także przed degradacją ekosystemów wodnych. Zadaniem tych stref jest minimalizacja ryzyka skażenia, utrzymanie właściwych parametrów jakościowych oraz zapewnienie długoterminowej ochrony zasobów wodnych. Ustanawianie stref ochronnych ujęć wód leży w gestii wojewody, działającego na podstawie przepisów Prawa Wodnego oraz na wniosek instytucji Wód Polskich. Wojewoda ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Wojewoda Wielkopolski poprzez wydane rozporządzenie z dnia 27.12.2022 r. ustanowił strefy ochronne ujęcia wody podziemnej „Książ Wielkopolski”. Strefa posiada teren ochrony bezpośredniej, którym obejmuje powierzchnię 793 m<sup>3</sup>, stanowiąc działki o nr. ewid. 300/1, 301/1, 300/5 i 301/3 (obręb geodezyjny Książ Wielkopolski). Na terenie ochrony bezpośredniej stosuje się zakazy, nakazy i obowiązki określone w art. 127-129 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Jednocześnie ustanowiono również strefę ochrony pośredniej, która obejmuje 0,30 km<sup>2</sup>. Na powyższym terenie ochrony pośredniej zakazują się:

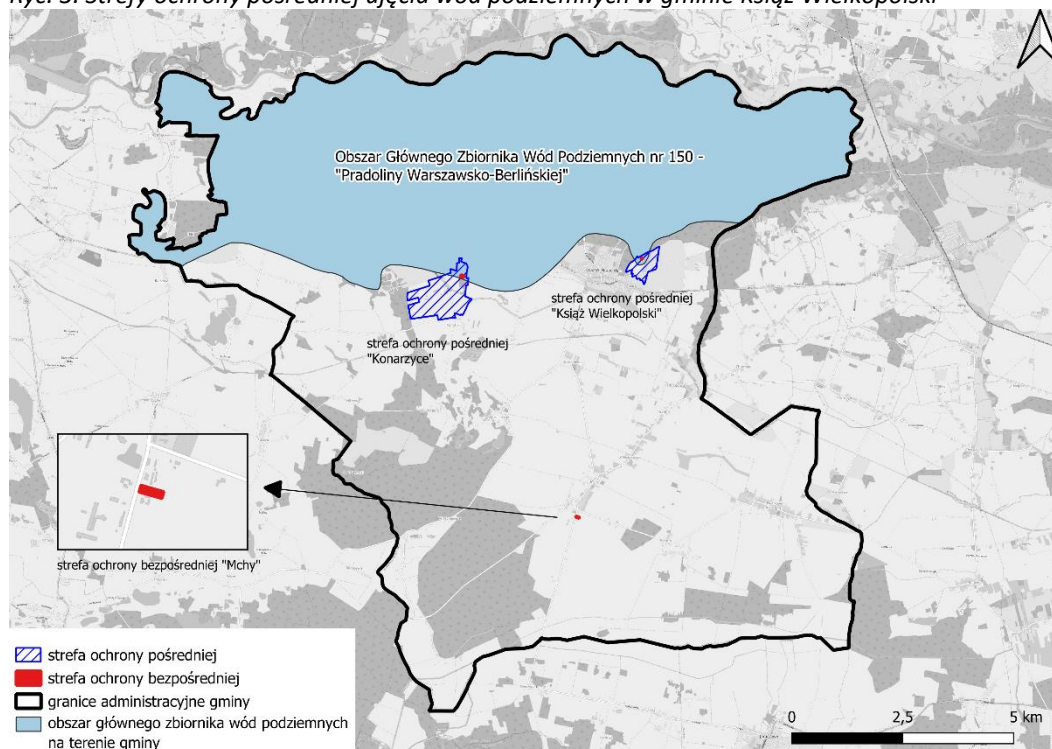
- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 4) stosowania nawozów niezgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz stosowania środków ochrony roślin, które zgodnie z zezwoleniem na ich wprowadzenie do obrotu zaklasyfikowano jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska;
- 5) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 6) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 7) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 8) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniemi usługowymi;
- 9) urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów posiadających szczelną nawierzchnię uniemożliwiającą przedostawanie się wód opadowych lub roztopowych do gruntu oraz wyposażonych w systemy odprowadzające wody opadowe i roztopowe poza teren ochrony pośredniej ujęcia „Książ Wielkopolski”;
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody z wyjątkiem:
  - a) studni służących rozbudowie i modernizacji ujęcia „Książ Wielkopolski” oraz związanych z monitoringiem tego ujęcia,
  - b) studni awaryjnych i zastępczych,
  - c) ujęć służących zwykłemu korzystaniu z wód, gdy brak technicznych możliwości przyłączenia do komunalnej sieci wodociągowej;
- 11) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 12) wydobywania kopalin;
- 13) urządzania przyzmy kiszonkowych;

- 14) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże brak negatywnego oddziaływania na stan ilościowy i jakościowy wód podziemnych;
- 15) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
- 16) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg, z wyjątkiem dróg z zastosowaniem szczelnej nawierzchni i szczelnego systemu odprowadzającego wody opadowe i roztopowe poza teren ochrony pośredniej ujęcia „Książ Wielkopolski”.

„Konarzyce” to druga strefa ochrony podziemnego ujęcia wody w gminie Książ Wielkopolski. Została ona ustanowiona przez Wojewodę Wielkopolskiego w dniu 09.12.2022 r. Posiada ona strefę ochrony bezpośredniej, która obejmuje powierzchnię 3554 m<sup>2</sup> oraz działkę o nr. ewid. 240/3 (obręb geodezyjny Konarzyce). Dla ujęcia wyznaczono również ochronę pośrednią, która posiada powierzchnię o wartości 1,14 km<sup>2</sup>. Na terenie ochrony pośredniej zakazują się:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 4) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin, które zgodnie z zezwoleniem na ich wprowadzenie do obrotu zaklasyfikowano jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska;
- 5) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 6) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 7) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 8) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniemi usługowymi;
- 9) urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów posiadających szczelną nawierzchnię uniemożliwiającą przedostawanie się wód opadowych lub roztopowych do gruntu oraz wyposażonych w systemy odprowadzające wody opadowe i roztopowe;
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody z wyjątkiem:
  - a) studni służących rozbudowie i modernizacji ujęcia „Konarzyce” oraz związanych z monitoringiem tego ujęcia,
  - b) studni awaryjnych i zastępczych,
  - c) ujęć służących zwykłemu korzystaniu z wód;
- 11) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 12) wydobywania kopalin;
- 13) urządzania przyzm kiszonkowych;
- 14) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin.

Ryc. 3. Strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w gminie Książ Wielkopolski

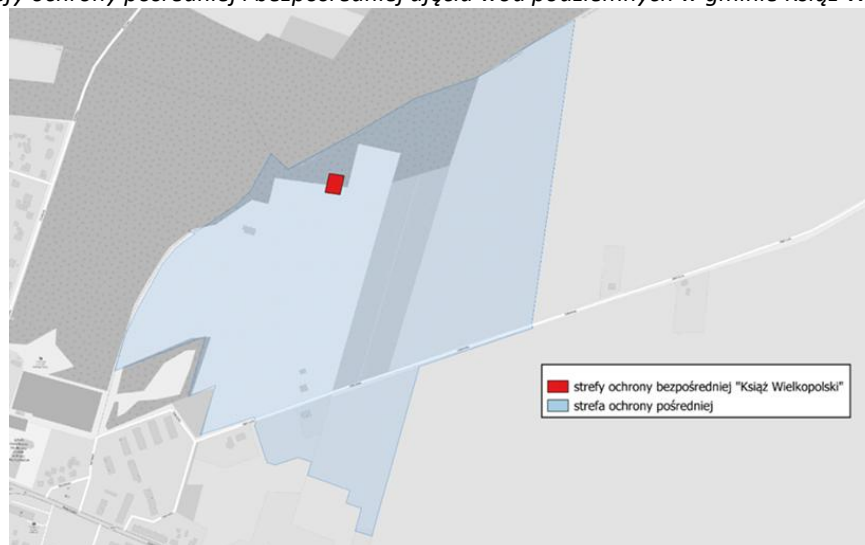


źródło: Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Konarzyce” oraz Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Książ Wielkopolski”

Na terenie gminy znajduje się również ujęcie wody w miejscowości Mchy, dla którego nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej. Ujęcie to zlokalizowane jest na działce nr 319/2 (obręb geodezyjny Mchy) i zajmuje powierzchnię 2176 m<sup>2</sup>. Podobnie jak pozostałe ujęcia wody na obszarze gminy, obiekt ten posiada własną stację uzdatniania wody oraz korzysta z zasobów wód czwartorzędowych i trzeciorzędowych.

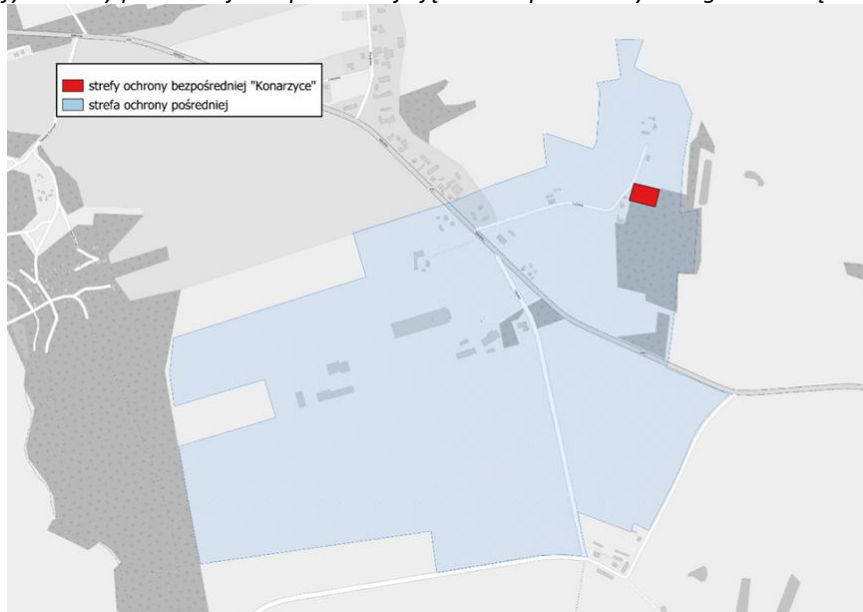
W planie ogólnym ujęcia wody zostały wskazane, jako strefy infrastrukturalne.

Ryc. 4. Strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w gminie Książ Wielkopolski



Źródła: Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Konarzyce” oraz Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Książ Wielkopolski”

Ryc. 5. Strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w gminie Książ Wielkopolski



Źródła: Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Konarzyce” oraz Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Książ Wielkopolski”

## 2.6 Obszary gruntów zmeliorowanych

Gmina Książ Wielkopolski jako obszar zdominowany przez gospodarkę rolną jest terenem na którym mogą występować liczne obszary gruntów zmeliorowanych. Do urządzeń melioracyjnych zaliczamy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, systemy nawodnień ciśnieniowych i grawitacyjnych. Dokładny opis urządzeń oraz ewidencji melioracji wodnych znajdują się w art. 196 i 197 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o prawie wodnym.

Przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego gminy Książ Wielkopolski wzięto pod uwagę uwarunkowania związane z gospodarowaniem wodą.

## 2.7 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Gmina Książ Wielkopolski nie posiada udokumentowanych terenów zagrożonych ruchami masowymi. Na badanym obszarze nie występują również osuwiska.

## 2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to wyznaczone strefy mające na celu ochronę jakości oraz zasobów wodnych. Są one ustanawiane w celu ograniczenia działań mogących negatywnie wpływać na stan wód i ich otoczenie, co jest szczególnie istotne w przypadku zbiorników wód przeznaczonych na cele komunalne, gospodarcze lub ekologiczne. Zgodnie z definicjami przyjętymi w polskim systemie prawnym, w szczególności w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478 ze zm.), zbiorniki wód śródlądowych są rozumiane jako wyodrębnione naturalne lub sztuczne akwenty wodne położone w granicach terytorium lądowego, w których występuje woda niepodlegająca

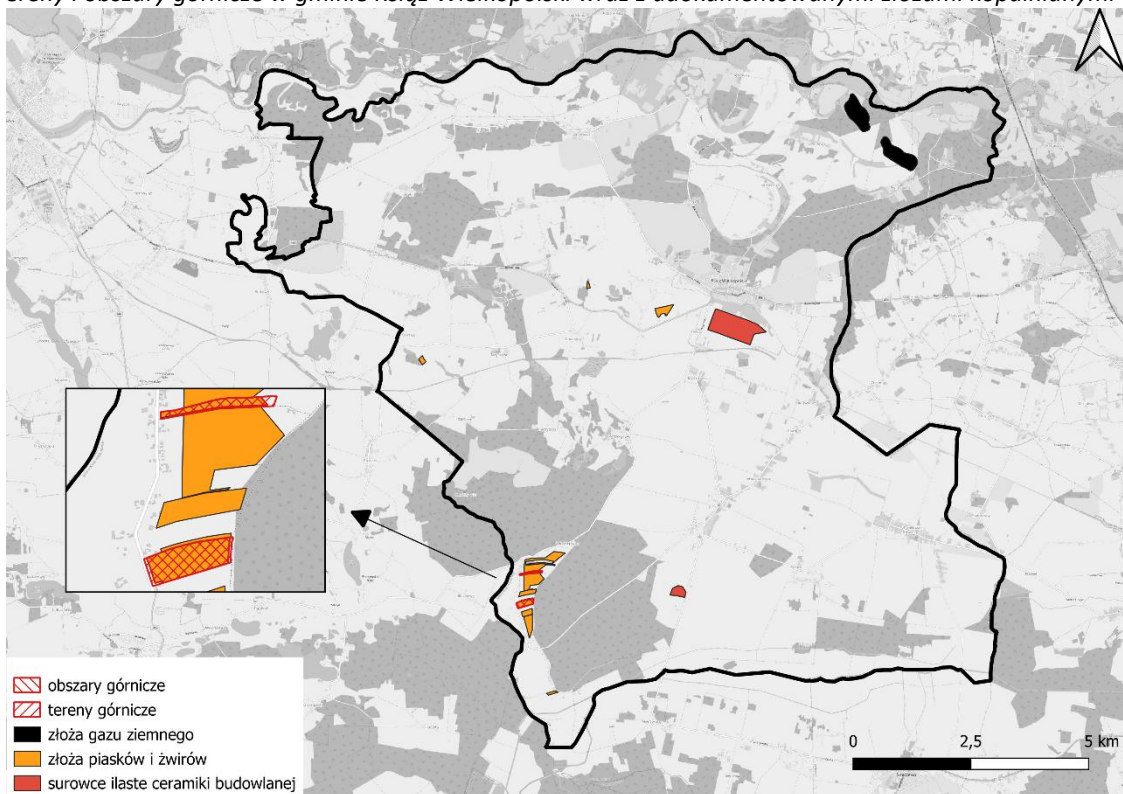
bezpośredniemu wpływowi morza. Gmina Książ Wielkopolski nie posiada obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

## 2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Książ Wielkopolski znajdują się obszary na których stwierdzono występowanie kopalin. Obszar opracowania posiada udokumentowane złoża piasków i żwirów, gazów ziemnych oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej. Łącznie gmina posiada 152,8 ha złóż kopalnych, z czego największą powierzchnię zajmują surowce ilaste ceramiki budowlanej (53,3 ha). Na obszarze opracowania znajdują się 17 złóż kopalnych w których przeważają piaski i żwiry (12 stanowisk).

Gmina posiada dwa obszary zakwalifikowane jako tereny górnicze. Do terenów tych należą złoża piasków i żwirów „Wojciechowice MW II” oraz „Wojciechowice MW”. Łączna powierzchnia tych obszarów wynosi 6,1 ha. Na terenie gminy znajdują się również dwa obszary górnicze piasków i żwirów, które zostały przypisane do tych samych złóż „Wojciechowice MW II” i „Wojciechowice MW”. Powyższe obszary górnicze posiadają powierzchnię o wartości 5,2 ha.

Ryc. 6. Tereny i obszary górnicze w gminie Książ Wielkopolski wraz z udokumentowanymi złożami kopalnianymi



źródło: <https://www.pgi.gov.pl/dane-geologiczne/geologiczne-bazy-danych.html#dane-przestrzenne>

Tab. 3. Zestawienie złóż kopalnych zidentyfikowanych na terenie gminy Książ Wielkopolski

Nr złoża	Nazwa złoża	Rodzaj kopalin	Powierzchnia (ha)
11160	Zaniemyśl	Gazy ziemne	0,05
8603	Solec (Pola złoża A)	Gazy ziemne	24,74
8603	Solec (Pole złoża B)	Gazy ziemne	23,74
20708	Włoskiejewice MW III	Piaski i Żwiry	0,99
20550	Włoskiejewice MW II	Piaski i Żwiry	1,31
20262	Włoskiejewice KW	Piaski i Żwiry	0,43
17843	Włoskiejewice MW	Piaski i Żwiry	4,05
11687	Konarzyce	Piaski i Żwiry	0,68
12191	Włoskiejewice KP	Piaski i Żwiry	2,59
12356	Włoskiejewice X	Piaski i Żwiry	1,39
8921	Jarostawki	Piaski i Żwiry	1,52
7763	Włoskiejewice V	Piaski i Żwiry	3,23
5892	Włoskiejewice I (Pole II)	Piaski i Żwiry	5,62
5892	Włoskiejewice I (Pole I)	Piaski i Żwiry	23,79
2260	Kiełczynek	Piaski i Żwiry	5,32
2276	Mchy	Surowce Ilaste Ceramiki Budowlanej	5,72
2261	Książ Wielkopolski	Surowce Ilaste Ceramiki Budowlanej	47,58

źródło: <https://www.pgi.gov.pl/dane-geologiczne/geologiczne-bazy-danych.html#dane-przestrzenne>

Na terenie gminy znajduje się udokumentowane, niezagospodarowane złożo gazu ziemnego „Solec”.

## 2.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Książ Wielkopolski nie ma uzdrowiska oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

## 2.11 Zabytki objęte formami ochrony

Na terenie gminy Książ Wielkopolski występują obiekty wpisane do Rejestru zabytków nieruchomych woj. wielkopolskiego, których lista udostępniona jest przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu.

Tab. 4 Zabytki nieruchome wpisane do Rejestru zabytków na terenie gminy Książ Wielkopolski

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Rok wpisu
1	Chrzastowo	zespół dworski, poł. XIX: - dwór, - park	1/A	1999
2	Chwałkowo Kościelne	kościół par. pw. św. Michała Archanioła, 1819,	2241/A	1992
3	Chwałkowo Kościelne	spichrz folwarczny, 1 poł. XIX	835/A	1970
4	Gogolewo	kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża, drewniany, 1779, dzwonnica, drewniana, k. XVIII, cmentarz przy kościele, XVIII	258/Wlkp/A	1932, 2005
5	Gogolewo	dwór XVIII/XIX,	1019/A	1970
6	Książ Wlkp.	kościół parafialny pw. św. Mikołaja, 1755, 1948	1159/A	1970

7	Książ Wlkp.	kościół ewangelicki, obecnie rzymsko - katolicki pw. św. Antoniego Padewskiego, 1914	2592/A	1996
8	Mchy	kościół parafialny pw. św. Marcina, XVI,	2423/A	1933
9	Mchy	ogrodzenie	172/A	1968
10	Mchy	plebania, 1 poł. XIX,	850/A	1970
11	Mchy	zespół pałacowy: - pałac, k. XVIII, XIX, - park, 2 poł. XVIII, XIX, - spichrz, 1809, 1937	2490/A 171/A	1952, 1968
12	Świączyn	zespół folwarczny: - gorzelnia, 1890; - stodoła, 4 ćw. XIX, - budynek inwentarski, 4 ćw. XIX - spichrz, po 1840 (nie istnieje), - 2 obory, po 1840, - stodoła, po 1840, - szopa, po 1840, - wozownia, po 1840, - kuźnia, po 1840, - stajnia, po 1840, - rządówka, po 1840	68/Wlkp/A	2001
13	Włociszewki	zespół kościoła parafialnego: - kościół pw. NMP Wniebowziętej, pocz. XVI - cmentarz przy kościele - plebania, pocz. XX	871/Wlkp/A	1932, 2012
14	Włociszewki	zespół dworski, XIX, : - dwór - park	799/Wlkp/A	1970, 1989, 2010
15	Zaborowo	zespół dworski: - dwór, pocz. XX, - park, k. XIX,	2313/A 2120/A	1994, 1987

źródło: Rejestr zabytków nieruchomości woj. Wielkopolskiego stan na dzień 30 czerwca 2024 r. na podstawie opracowania Narodowego Instytutu Dziedzictwa

W Gminnej Ewidencji Zabytków wskazano ponad 220 obiektów nieruchomości, które wpisane zostały do rejestru zabytków, widniejące w Gminnej Ewidencji Zabytków Książa Wielkopolskiego.

Tab. 5. Obiekty nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Lp.	Miejscowość	Nazwa
<b>Układ urbanistyczny</b>		
1	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	Zespół Kościoła Par. P.W. Św. Mikołaja
1.1	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	kościół, mur., 1755, rozbud. 1948 - 1949
1.2	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	plebania, ul. K. Świerczewskiego, mur., k. XIX
2	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	kościół ewangelicki, ob. rzym. - kat. p.w. św. Antoniego, mur., 1914.
3	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	zespół dworca PKP
3.1	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dworzec, mur., pocz. XX
3.2	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 26, mur., pocz. XX
3.3	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 27, mur., 1 ćw. XX
3.4	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	budynek gospodarczy nr 28, mur., pocz. XX
4	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	poczta, ul. Kościuszki, wł. UMIG, mur., ok. 1930
5	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	willa, ob. Ośrodek Zdrowia, ul. Wiosny Ludów 20, mur., 1933

6	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	strażnica pożarowa, ul. Wolności 1, mur., 1. 20 XX
7	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	zespół folwarczny, ul. Nowomiejska
7.1	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	czworak nr 1, mur., 1910 - 1920
7.2	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	sześciorak nr 2, mur., 1 ćw. XX
7.3	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	budynek gospodarczy, mur., 1910 - 1920
7.4	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	czworak nr 3, mur., 1 ćw. XX
7.5	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	obory, mur., 1 ćw. XX
7.6	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	spichlerz, mur., poł. XIX
7.7	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	kuźnia, stolarnia i paszarnia, ob. magazyn, mur., k. XIX
7.8	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	gorzelnia, mur., 1 ćw. XX
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. DĄBROWSKIEGO		
8	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., 1 ćw. XX
9	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 1 ćw. XX
10	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 4, mur., l. 30 XX
11	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 5, mur., 1 ćw. XX
12	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 6, mur., 2 ćw. XIX
13	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 7, mur., 1910 - 1920
14	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., k. XIX
15	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 10, mur., pocz. XX
16	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 11, mur., l. 20 XX
17	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom ul. Dąbrowskiego róg Kościuszki, mur., pocz. XX
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. GOGOLEWSKA		
18	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 6, mur., l. 20 XX.
19	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 14, mur., l. 30 XX.
20	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 18, mur., l. 20 XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI PLAC KOSYNIERÓW		
21	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 1, mur., 3 ćw. XIX.
22	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., 4 ćw. XIX.
23	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 1 ćw. XX.
24	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 7, mur., ok. pół. XIX.
25	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., l. 20 XX.
26	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 9, mur., l. 30 XX.
27	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 10, mur., 3 ćw. XIX.
28	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 11, mur., l. 20 XX.
29	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 12, mur., 4 ćw. XIX.
30	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 13, mur., 1. 20 XX.
31	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 14, mur., 1 ćw. XX.
32	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 15, mur., 1 ćw. XX.
33	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 16, mur., pocz. XX.
34	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 17, mur., 1 ćw. XX.
35	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 18, mur., pół. XIX.
36	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 19, mur., 1 ćw. XX.
37	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 20, mur., 2 ćw. XIX.
38	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 21, mur., 2 ćw. XIX.
39	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 22, mur., 1842.
40	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 23, mur., pocz. XX.

41	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 24, mur., 1 ćw. XX.
42	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 25, mur., 3 ćw. XIX.
43	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 26, mur., 4 ćw. XIX.
44	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 28, mur., l. 20 XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. KOŚCIUSZKI		
45	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., 1916.
46	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 5, mur., l. 20 XX.
47	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 6, mur., pocz. XX.
48	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., k. XIX.
49	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 13, mur., l. 20 XX.
50	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 17, mur., 1 ćw. XX.
51	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 21, mur., l. 20 XX.
52	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 23, mur., l. 20 XX.
53	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 25 - plebania, mur., 1. 20 XX.
54	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 27, mur., 3 ćw. XIX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. OGRODOWA		
55	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., XIX/XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. POLNA		
56	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., pocz. XX.
57	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., l. 20 XX.
58	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 20, mur., l. 20 XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. POWSTAŃCÓW		
59	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 1, mur., 1 ćw. XX.
60	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 1 ćw. XX.
61	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 4, mur., 1 ćw. XX.
62	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 5, mur., l. 20 XX.
63	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 7, mur., 4 ćw. XIX.
64	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., l. 20 XX.
65	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX.
66	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 10, mur., 4 ćw. XIX.
67	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 11, mur., 4 ćw. XIX.
68	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 12, mur., 1910 - 1920.
69	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 14, mur., XIX.
70	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 16, mur., l. 20 XX.
71	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 17, mur., l. 30 XX.
72	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 19, mur., l. 30 XX.
73	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 18, mur., l. 30 XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. JANA PAWŁA II		
74	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., l. 20 XX.
75	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 3 ćw. XIX.
76	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 4, mur., pocz. XX.
77	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 6, mur., 1907.
78	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 7, mur., l. 20 XX.
79	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., 3 ćw. XIX.
80	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 9, mur., pocz. XX.

81	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 10, mur., l ćw. XX.
82	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 12, mur., pocz. XX.
83	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 13, mur., pocz. XX.
84	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 14, mur., pocz. XX.
85	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 15, mur., l. 30 XX.
86	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 16, mur., 1910 - 1920.
87	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 17, mur., 1 ćw. XX.
88	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 18, mur., XIX/XX.
89	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 19, mur., 3 ćw. XIX.
90	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 20, mur., l. 20 XX.
91	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 21, mur., pocz. XX.
92	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 22, mur., pocz. XX.
93	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 23, mur., pocz. XX.
94	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 24, mur., l. 20 XX.
95	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 25, mur., XIX/XX.
96	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 26, mur., l. 20 XX.
97	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 27, mur., 1 ćw. XX.
98	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 29, mur., 3 ćw. XIX
99	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 30, mur., 1 pół. XIX.
100	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 31, mur., 1 ćw. XX.
101	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 33, mur., 1 ćw. XX.
102	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 35, mur., l. 20 XX.
103	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 37, mur., 1 ćw. XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. WIOSNY LUDÓW		
104	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., l. 30 XX.
105	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 11, mur., 4 ćw. XIX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. WOLNOŚCI		
106	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., 1 ćw. XX.
107	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 1 ćw. XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. WICHURY		
108	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 1, mur., 4 ćw. XIX.
109	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., l. 30 XX.
110	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 3, mur., 4 ćw. XIX.
111	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 4, mur., k. XIX.
112	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 5, mur., XIX/XX.
113	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 7, mur., 2 pół. XIX.
114	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 10, mur., l. 20 XX.
115	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 12, mur., pocz. XX.
116	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 17, mur., pocz. XX.
117	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 18, mur., l. 20 XX.
118	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 19, mur., 1931.
119	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 23, mur., l. 30 XX.
120	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 25, mur., l. 30 XX.
M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI UL. ZAKRZEWSKA		
121	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 2, mur., 1 ćw. XX.

122	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 4, mur., 1900-1910.
123	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 6, mur., pocz. XX.
124	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX.
125	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	dom nr 12, mur., pocz. XX.
126	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	młyn, ul. Wiosny Ludów 16, mur., ok. 1920.
127	M. KSIĄŻ WIELKOPOLSKI	wieża ciśnień, ul. Kolejowa, mur., 1907.
128	BRZOSTOWNIA	zespół dworski
128.1	BRZOSTOWNIA	dwór, ob. budynek administracyjny, mur., pocz. XX.
128.2	BRZOSTOWNIA	dworek, ob. budynek mieszkalny, mur., k. XIX.
128.3	BRZOSTOWNIA	czworak, ob. dom nr 10, mur., 1904,
128.4	BRZOSTOWNIA	stajnia, mur., 1892,
128.5	BRZOSTOWNIA	obora, ob. obora i stajnia, mur., 1912,
128.6	BRZOSTOWNIA	obora, ob. ubojnia, mur., 1 ćw. XX.
128.7	BRZOSTOWNIA	stodoła, mur., 1 ćw. XX.
128.8	BRZOSTOWNIA	spichlerz i stodoła, mur., 4 ćw. XIX i 1 ćw. XX.
128.9	BRZOSTOWNIA	ogrodzenie, mur., 1 ćw. XX.
128.10	BRZOSTOWNIA	park krajobrazowy, 1 pół. XIX
129	BRZOSTOWNIA	dom nr 22, mur. - szach., 4 ćw. XIX.
130	CHRZĄSTOWO	zespół dworski
130.1	CHRZĄSTOWO	dwór, ob. szkoła, mur., 1 ćw. XX,
130.2	CHRZĄSTOWO	szeciorak, ob. dom nr 37, mur., 1 ćw. XX
130.3	CHRZĄSTOWO	stodoły, mur., 4 ćw. XIX
130.4	CHRZĄSTOWO	park krajobrazowy, 1 pół. XIX.
131	CHRZĄSTOWO	zagroda nr 17
131.1	CHRZĄSTOWO	dom, mur., 1910.
131.2	CHRZĄSTOWO	obora, mur., 1910.
131.3	CHRZĄSTOWO	chlew i parownik, mur., 1910.
132	CHRZĄSTOWO	dom nr 26, mur., 1910 - 1920.
133	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA, mur. 1819, zakrystia i wieża dobud. 1891, wieża ukończona - 1904.
134	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	zespół szkoły:
134.1	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	szkoła nr 54, mur., 1 ćw. XX
134.2	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	budynek nr 54a, mur., 1900 - 1910
135	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	przedszkole nr 36, mur., 1903.
136	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	zespół dworski
136.1	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	dwór, mur., 1 poł. XIX, 1 ćw. XX - część wschodnia rozebrana i zastąpiona piętrową przybudówką
136.2	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	dwojak, mur., 1901.
136.3	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	trojak, mur., 1893.
136.4	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	dwojak, mur., 1876.
136.5	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	2 sześcioraki, mur., 1914.
136.6	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	2 dwojaki, mur., 1907.

136.7	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	czworak, mur., 1920, h. sześciorak, mur, 1903. i. stajnia, mur., 1876.
136.8	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	stajnia, mur., 1903.
136.9	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	obora, ob. tuczarnia, mur., 1890.
136.10	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	obora, ob. chlewnia, mur., 1890.
136.11	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	obora, mur., 1879.
136.12	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	stodoła, mur., 1890.
136.13	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	obora, mur., 1879.
136.14	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	stodoła, mur., 1890.
136.15	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	spichlerz, mur., 1870.
136.16	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	ogrodzenie, mur., k. XIX.
137	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 16, mur., 1900-1910.
138	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 30, mur., 1900 - 1910.
139	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 35, mur., 1910 - 1920.
140	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 43, mur., l. 20 XX.
141	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 57, mur., 1 ćw. XX.
142	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 60, mur., 1910 - 1920.
143	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 65/66, mur., l. 20 XX.
144	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 70, mur., l. 30 XX.
145	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 79, mur., 1900-1910.
146	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	DOM NR 84, mur., 1911.
147	CHWIAŁKOWO KOŚCIELNE	WIATRAK KOŻLAK, drewn., pół. XVIII.
148	GOGOLEWO	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. PODWYŻSZENIA KRZYŻA ŚW.
148.1	GOGOLEWO	kościół, drewn., 1779.
148.2	GOGOLEWO	dzwonnica, drewn., k. XVIII.
149	GOGOLEWO	SZKOŁA, mur.-rygl.-drewn., 1910 - 1920.
150	GOGOLEWO	ZESPÓŁ DWORSKI
150.1	GOGOLEWO	dwór, mur., XVIII/XIX.
150.2	GOGOLEWO	obora, mur., 1932.
150.3	GOGOLEWO	stodoła, mur., pocz. XX.
150.4	GOGOLEWO	park krajobrazowy, XVIII/XIX i k. XIX.
151	GOGOLEWO	DOM NR 4, mur., 1912.
152	GOGOLEWO	DOM NR 14, mur., l. 20 XX.

153	JAROSŁAWKI	ZESPÓŁ DWORSKI
153.1	JAROSŁAWKI	dwór, mur., 4 ćw. XIX, przebud. 1 poł. XX.
153.2	JAROSŁAWKI	rządcówka, ob. Obora, mur., 4 ćw. XIX.
153.3	JAROSŁAWKI	spichlerz, mur., przed 1890
153.4	JAROSŁAWKI	kuźnia, mur., pocz. XX.
153.5	JAROSŁAWKI	park krajobrazowy, 4 ćw. XIX.
154	KIEŁCZYN	ZAGRODA NR 16
154.1	KIEŁCZYN	dom, szach. - glin., 1854.
154.2	KIEŁCZYN	budynek gospodarczy, szach. - glin., 1870.
155	KIEŁCZYN	ZAGRODA NR 21
155.1	KIEŁCZYN	dom, mur., 1904.
155.2	KIEŁCZYN	obora, mur., XIX/XX.
156	KIEŁCZYN	OBORA w zagrodzie nr 19, mur., 1903.
157	KIEŁCZYNEK	DOM NR 2, mur. - glin., 4 ćw. XIX.
158	KIEŁCZYNEK	DOM NR 9, mur., 1910 - 20.
159	KIEŁCZYNEK	DOM NR 23, mur., 1910 - 1920.
160	KIEŁCZYNEK	DOM NR 32, mur., 1910-1920.
161	KOŁACIN	SZKOŁA, mur., pocz. XX.
162	KOŁACIN	ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
162.1	KOŁACIN	rządcówka, mur., 4 ćw. XIX.
162.2	KOŁACIN	3 dwojaki, mur., 1870.
162.3	KOŁACIN	czworaki, mur., 1880.
162.4	KOŁACIN	obora, ob. stajnia, mur., 1879.
162.5	KOŁACIN	obora, mur., 1890.
162.6	KOŁACIN	chlew, ob. cieletnik, mur., 1890.
162.7	KOŁACIN	stodoła, mur. - drewn., 1900.
162.8	KOŁACIN	spichlerz, mur., 1870.
162.9	KOŁACIN	kuźnia, mur., 1 ćw. XX.
162.10	KOŁACIN	płatkarnia, ob. magazyn, mur., pocz. XX
162.11	KOŁACIN	ogrodzenie, mur., pocz. XX.
162.12	KOŁACIN	3 bramy, mur., pocz. XX.
163	KOŁACIN	WIATRAK - KOŻŁAK, drewn., 1770.
164	KONARSKIE	ZESPÓŁ DWORSKI:
164.1	KONARSKIE	dwór, mur., 1 ćw. XX.
164.2	KONARSKIE	sześciorak, mur., 1 ćw. XX.
164.3	KONARSKIE	obory, mur., 1910.
164.4	KONARSKIE	stodoły, mur. - drewn., k. XIX.
164.5	KONARSKIE	wozownia, ob. garaże, mur., 1880.
164.6	KONARSKIE	kuźnia, mur., 1 ćw. XX.
164.7	KONARSKIE	spichlerz, mur., 1928.
164.8	KONARSKIE	park, k. XIX.
165	KONARZYCE	SZKOŁA, mur., 1910 - 1920.
166	KONARZYCE	ZAGRODA NR 40:
166.1	KONARZYCE	dom, mur., 1924.
166.2	KONARZYCE	budynek gospodarczy, mur., 1 ćw. XX.
167	KONARZYCE	DOM NR 12, mur., 1875.
168	KONARZYCE	OBORY z zagrody nr 26, mur., 1919.

169	KONARZYCE	STODOŁA w zagrodzie nr 28, drewn., 1 ćw. XX.
170	KONARZYCE	DOM, mur., 1910-1920.
171	ŁUGI	LEŚNICZÓWKA nr 23, mur., 1910 - 1920.
172	ŁUGI	DOM NR 26, mur., 1910 - 1920.
173	MCHY	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P. W. S W. MARCINA:
173.1	MCHY	kościół, mur., 1575 - 1616, konsekrowany 1657, otynkowany ok. 1900.
173.2	MCHY	ogrodzenie, mur., 1 poł. XIX.
173.3	MCHY	brama, mur., 1 poł. XIX.
173.4	MCHY	plebania, mur., 1 poł. XIX.
174	MCHY	BANK Ludowy, ob. dom nr 10, mur., 1900.
175	MCHY	ZESPÓŁ PAŁACOWY;
175.1	MCHY	pałac, ob. szkoła, mur., k. XVIII, (ok. 1799), od pn. zach. piętrowa przybudówka - 2 poł. XIX, wnętrza częściowo zmienione 1947-1948,1959.
175.2	MCHY	oficyna, mur., 3 ćw. XIX.
175.3	MCHY	brama, mur., k. XIX.
175.4	MCHY	park krajobrazowy, 2 poł. XVIII, uzupełn. XIX, XX.
176	MCHY	ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
176.1	MCHY	stajnia, mur., 4 ćw. XIX.
176.2	MCHY	stajnia fornalska, ob. obora, mur., 1913.
176.3	MCHY	obora, mur., 1910.
176.4	MCHY	świniarnia, mur., 4 ćw. XIX.
176.5	MCHY	stodoła, mur., 1934.
176.6	MCHY	spichlerz, mur., 1809, przebud. 1937.
176.7	MCHY	gorzelnia, mur., 1888.
176.8	MCHY	kuźnia, mur., 1913.
176.9	MCHY	stelmacharnia, mur. - drewn. 4 ćw. XIX.
176.10	MCHY	ogrodzenie, mur., pocz. XX.
176.11	MCHY	2 bramy, mur., pocz. XX.
177	MCHY	KOLONIA MIESZKALNA:
177.1	MCHY	czworak nr 39, mur., pocz. XX.
177.2	MCHY	czworak nr 40, mur., 1910.
177.3	MCHY	czworak nr 41, mur., 1910 - 1920.
177.4	MCHY	czworak nr 42, mur., 1 ćw. XX.
177.5	MCHY	czworak nr 43, mur., 1 ćw. XX.
177.6	MCHY	czworak nr 44, mur., 1 ćw. XX.
177.7	MCHY	czworak nr 45, mur., 1 ćw. XX.
177.8	MCHY	czworak nr 48, mur., 1 ćw. XX.
177.9	MCHY	czworak nr 49, mur., 1 ćw. XX.
177.10	MCHY	czworak nr 52, mur., 1 ćw. XX.
178	MCHY	DOM NR 2, 4 ćw. XIX.
179	MCHY	DOM NR 4, mur., XIX/XX.
180	MCHY	DOM NR 10, mur., XIX/XX.
181	MCHY	DOM NR 16, mur., 1887.
182	MCHY	DOM NR 31, mur., l. 30 XX.
183	MCHY	DOM NR 34, mur., 1910-1920.
184	MIĘDZYBÓRZ	ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
184.1	MIĘDZYBÓRZ	rządówka, mur., 3 ćw. XIX, przebud. XX.

184.2	MIĘDZYBÓRZ	obora, mur., 3 ćw. XIX.
184.3	MIĘDZYBÓRZ	obora, mur., pocz. XX.
184.4	MIĘDZYBÓRZ	magazyn, mur., 3 ćw. XIX.
185	MIĘDZYBÓRZ	DOM, mur., 1900-1910
186	MIĘDZYBÓRZ	DOM, mur., 1930.
187	MIĘDZYBÓRZ	DOM, mur. - glin., XIX/XX.
188	MIĘDZYBÓRZ	DOM NR 1, mur., 1933.
189	MIĘDZYBÓRZ	DOM NR 5, mur., pocz. XX.
190	MIĘDZYBÓRZ	DOM NR 19, wł. Roman Baraniak, mur., 1910 - 1920.
191	SROCZEWO	SZKOŁA PODSTAWOWA nr 6, mur., 1900-1910.
192	SROCZEWO	DOM, mur., XIX/XX.
193	ŚWIĄCZYNEK	DOM NR 2, mur., 1910 - 1920.
194	ŚWIĄCZYN	ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
194.1	ŚWIĄCZYN	trojak nr 22, mur., 1910 -1920.
194.2	ŚWIĄCZYN	trojask nr 23, mur., 1910 - 1920.
194.3	ŚWIĄCZYN	2 obory, mur., 1 ćw. XX.
194.4	ŚWIĄCZYN	obora - chlewnia, mur., 1 ćw. XX.
194.5	ŚWIĄCZYN	obora - spichlerz, mur., 1 ćw. XX, l. 40 XX.
194.6	ŚWIĄCZYN	spichlerz, mur., 1 ćw. XX.
194.7	ŚWIĄCZYN	gorzelnia, mur., 1910 - 1920.
194.8	ŚWIĄCZYN	DOM NR 8, mur., 1900-1910.
195	ŚWIĄCZYN	DOM NR 8, mur., 1900-1910.
196	WŁOŚCIEJEWKI	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NIEPOKALANEGO POCZĘCIA NMP:
196.1	WŁOŚCIEJEWKI	kościół, mur., pocz. XVI, poł. XVII, odnowiony 1951.
196.2	WŁOŚCIEJEWKI	plebania, mur., 1911 - 1912.
196.3	WŁOŚCIEJEWKI	chlew, mur., 1906.
196.4	WŁOŚCIEJEWKI	ogrodzenie z bramą, mur., 1 ćw. XX.
197	WŁOŚCIEJEWKI	SZKOŁA, mur., pocz. XX.
198	WŁOŚCIEJEWKI	ZESPÓŁ DWORSKI:
198.1	WŁOŚCIEJEWKI	dwór, mur., zbud. 1 poł. XIX, rozbud. od zach. - 2 poł. XIX, portyk dobudowany w XX.
198.2	WŁOŚCIEJEWKI	park krajobrazowy, 2 poł. XVIII, 1 poł. XIX.
199	WŁOŚCIEJEWKI	ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
199.1	WŁOŚCIEJEWKI	rządcówka, mur., 1902.
199.2	WŁOŚCIEJEWKI	stajnia, mur., 1893, 1991 - przebud.
199.3	WŁOŚCIEJEWKI	jałownik, mur., 1879, przebud. 1913.
199.3	WŁOŚCIEJEWKI	obora, mur., 1905.
200	WŁOŚCIEJEWKI	KOLONIA MIESZKALNA:
200.1	WŁOŚCIEJEWKI	ośmiorak nr 7, mur., 1896.
200.2	WŁOŚCIEJEWKI	ośmiorak nr 9, mur., 1904.
200.3	WŁOŚCIEJEWKI	czworak nr 11, mur., 1870.
200.4	WŁOŚCIEJEWKI	obory pracownicze nr 12, mur., 1918, 1925
201	WŁOŚCIEJEWICE	SZKOŁA, nr 49, mur., 1910 - 1920
202	ZABOROWO	SZKOŁA nr 30, mur., 1909.
203	ZABOROWO	ZESPÓŁ DWORSKI:
203.1	ZABOROWO	dwór, mur., pocz. XX.
203.2	ZABOROWO	brama, mur., pocz. XX.
203.3	ZABOROWO	park krajobrazowy, poł. XIX.

204	ZABOROWO	dwojak nr 7, mur, pocz. XX.
204.1	ZABOROWO	czworak nr 8, mur, pocz. XX.
204.2	ZABOROWO	czworak nr 12, mur, pocz. XX.
204.3	ZABOROWO	czworak nr 14, mur, 1 św. XX.
204.4	ZABOROWO	stajnia i spichlerz, ob. magazyn, mur., 4 ćw. XIX
204.5	ZABOROWO	stajnia i spichlerz, ob. magazyn, mur., 4 ćw. XIX
205	ZABOROWO	ZAGRODA NR 63:
205.1	ZABOROWO	dom, mur., 1900-1910.
205.2	ZABOROWO	budynek gospodarczy, mur., 1900 - 1910.
206	ZABOROWO	DOM NR 18, mur., l. 20 XX.
207	ZABOROWO	DOM NR 19, mur., 1910 - 1920.
208	ZABOROWO	DOM NR 20, mur., 1910 - 1920.
209	ZABOROWO	DOM NR 24, mur., 1900 -1910.
210	ZABOROWO	DOM NR 31, mur., 1910 - 1920.
211	ZABOROWO	DOM NR 35, mur. - drewn., XIX/XX.
212	ZABOROWO	DOM NR 54, mur. - drewn., XIX/XX.
213	ZABOROWO	DOM bez nru, mur. - szach.- drewn., 4 ćw. XIX.
214	ZAKRZEWICE	SZKOŁA nr 29, mur., 1924.
215	ZAKRZEWICE	DOM NR 22, wł. mur., XIX/XX.
216	ZAKRZEWICE	STODOŁA przy domu nr 24, drewn., 3 ćw. XIX
217	ZAKRZEWICE	DOM NR 31, mur., 4 ćw. XIX.
218	ZAKRZEWICE	DOM NR 32, mur., 1911.
219	ZAKRZEWO	ZESPÓŁ FOLWARCZNY
219.1	ZAKRZEWO	rzędcówka, mur., 1912.
219.2	ZAKRZEWO	sześciorak, mur., 1912.
219.3	ZAKRZEWO	obora, mur., pocz. XX.
219.4	ZAKRZEWO	stodoła, mur., 1 ćw. XX.
220	ZAWORY	ZESPÓŁ DWORSKI:
220.1	ZAWORY	dwór, mur., pocz. XX.
220.2	ZAWORY	dwojak nr 17, mur., pocz. XX.
220.3	ZAWORY	dwojak nr 18, mur., pocz. XX.
220.4	ZAWORY	dwojak nr 19, mur., pocz. XX.
220.5	ZAWORY	obora, mur., XX.
220.6	ZAWORY	stodoła, mur. - drewn., 1910.
220.7	ZAWORY	park krajobrazowy, pocz. XX w.

źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków

W Powiatowym Programie Opieki nad zabytkami powiatu śremskiego na lata 2021-2024 ujęto: zabytki ruchome oraz stanowiska archeologiczne, które wskazano poniżej.

Tab. 6. Zabytki Ruchome wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy Książ Wielkopolski.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data rejestru
1	Gogolewo	34 elementy wystroju i wyposażenia kościoła parafialnego pw. Podwyższenia Krzyża	158/Wlkp/B	07.09.2009 r.
2	Włościejewki	wystrój i 27 elementów wyposażenia kościoła pw. NMP Niepokalanie Poczętej	108/Wlkp/B	10.01.2008 r.

źródło: Powiatowy Program Opieki Nad Zabytkami Powiatu Śremskiego Na Lata 2021-2024.

Tab.7. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków z terenu gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data rejestru
1	Włoszczewki	grodzisko stożkowate, stan. 1, AZP 60-30/167	2169/A 42/Wlkp/C	10.01.1989 r. 07.09.2007 r.

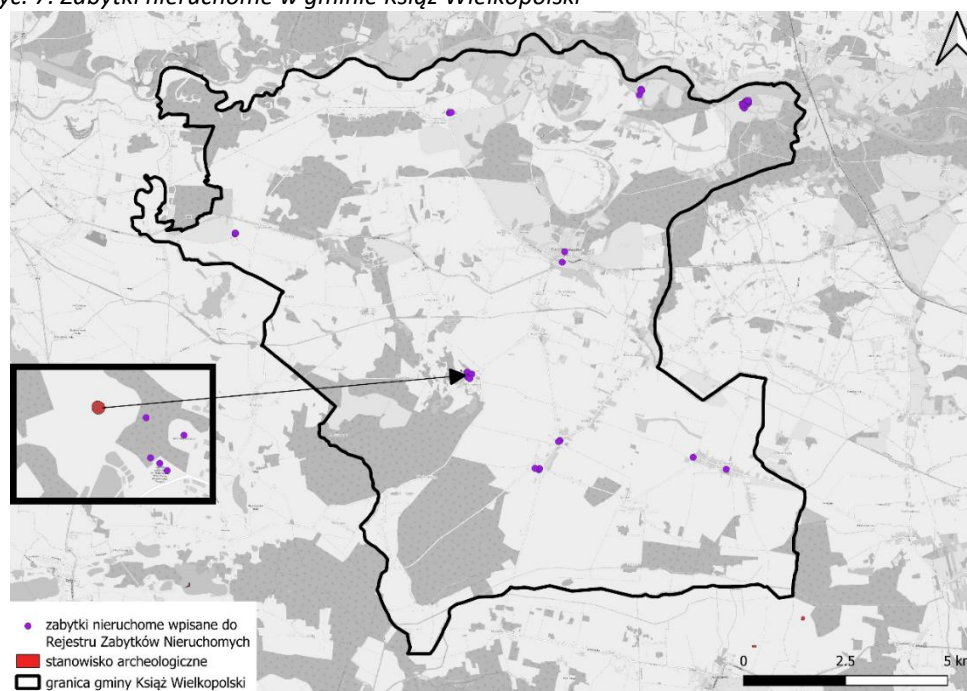
źródło: Powiatowy Program Opieki Nad Zabytkami Powiatu Śremskiego Na Lata 2021-2024

Tab.8. Wykaz stanowisk o własnej formie krajobrazowej z terenu gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru
1	Włoszczewki	grodzisko stożkowate	stan. 1, AZP 60-30/167
2	Włoszczewki	grodzisko	stan. 2, AZP 60-30/154
3	Mchy	grodzisko	stan. 42, AZP 61-30/62
4	Książ Wielkopolski	grodzisko stożkowate	stan. 1, AZP 60-30/103

źródło: Powiatowy Program Opieki Nad Zabytkami Powiatu Śremskiego Na Lata 2021-2024

Ryc. 7. Zabytki nieruchome w gminie Książ Wielkopolski



źródło: opracowanie własne na podstawie: [http://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE\\_AMD/service.svc/get](http://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE_AMD/service.svc/get) oraz <https://poznan.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow>

## 2.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Książ Wielkopolski nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120).

## 2.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

### Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej

Na obszarze gminy Książ Wielkopolski, zgodnie z Decyzją nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z 8 czerwca 2022 r. dotyczącą ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. poz. 92 i 185 oraz z 2023 r. poz. 10 i 79) oraz jej zmianą

wprowadzoną Decyzją nr 109/MON z 10 października 2023 r., nie wyznaczono żadnych terenów zamkniętych należących do resortu obrony narodowej.

### Granice kolejowych terenów zamkniętych

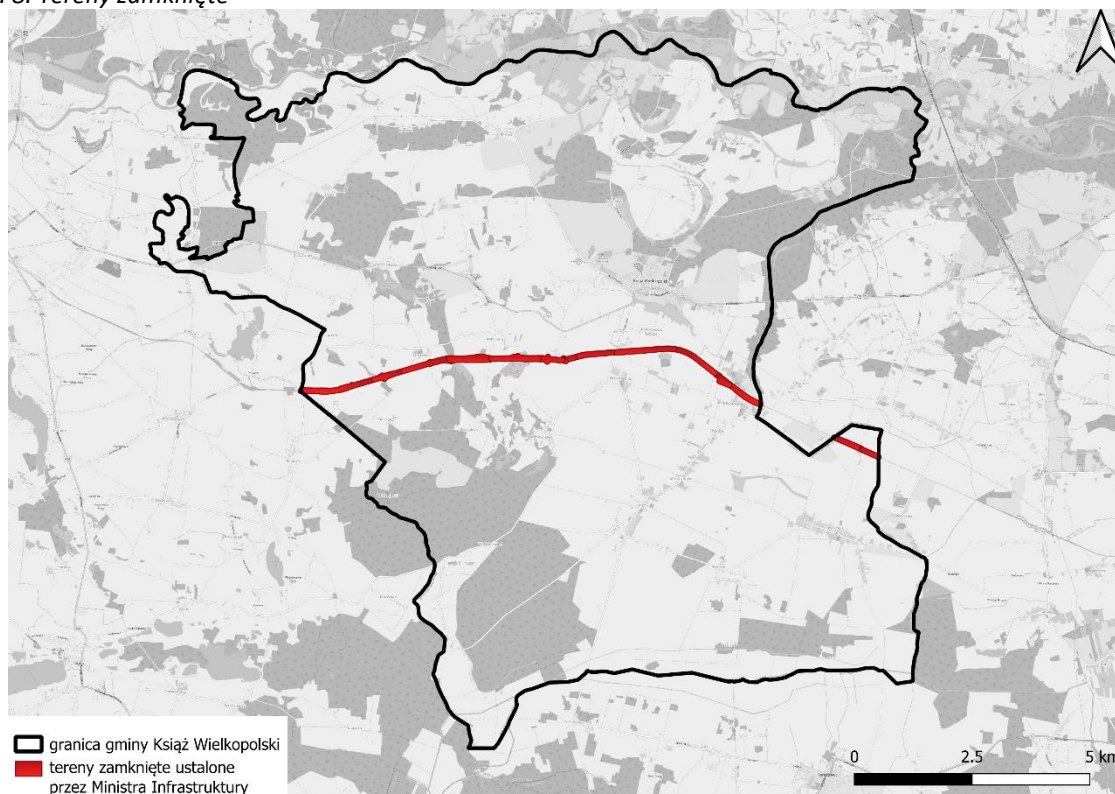
Na obszarze gminy Książ Wielkopolski zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi działki gminy, które przedstawiono w poniższej tabeli oraz rycinie.

*Tab. 9. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego*

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
1	Brzóstownia	184	1.1150	302603_5.0001.184
2	Chwałkowo Kościelne	107	1.1600	302603_5.0003.107
3	Chwałkowo Kościelne	114/2	0.5045	302603_5.0003.114/2
4	Jarostawki	3	2.9460	302603_5.0005.3
5	Jarostawki	63	2.6360	302603_5.0005.63
6	Jarostawki	71	1.3100	302603_5.0005.71
7	Kiełczynek	154/1	0.3700	302603_5.0006.154/1
8	Kiełczynek	154/2	0.1500	302603_5.0006.154/2
9	Kiełczynek	154/3	1.0030	302603_5.0006.154/3
10	Konarskie	112	3.6830	302603_5.0008.112
11	Konarskie	123	3.1870	302603_5.0008.123
12	Radoszkowo	25/2	2.5720	302603_5.0012.AR_1.25/2
13	Radoszkowo	33	1.1320	302603_5.0012.AR_2.33
14	Radoszkowo	131	1.1150	302603_5.0012.AR_2.131

*źródło: opracowanie własne na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe*

Ryc. 8. Tereny zamknięte



źródło: opracowanie własne

## 2.14 Obszary ograniczonego użytkowania

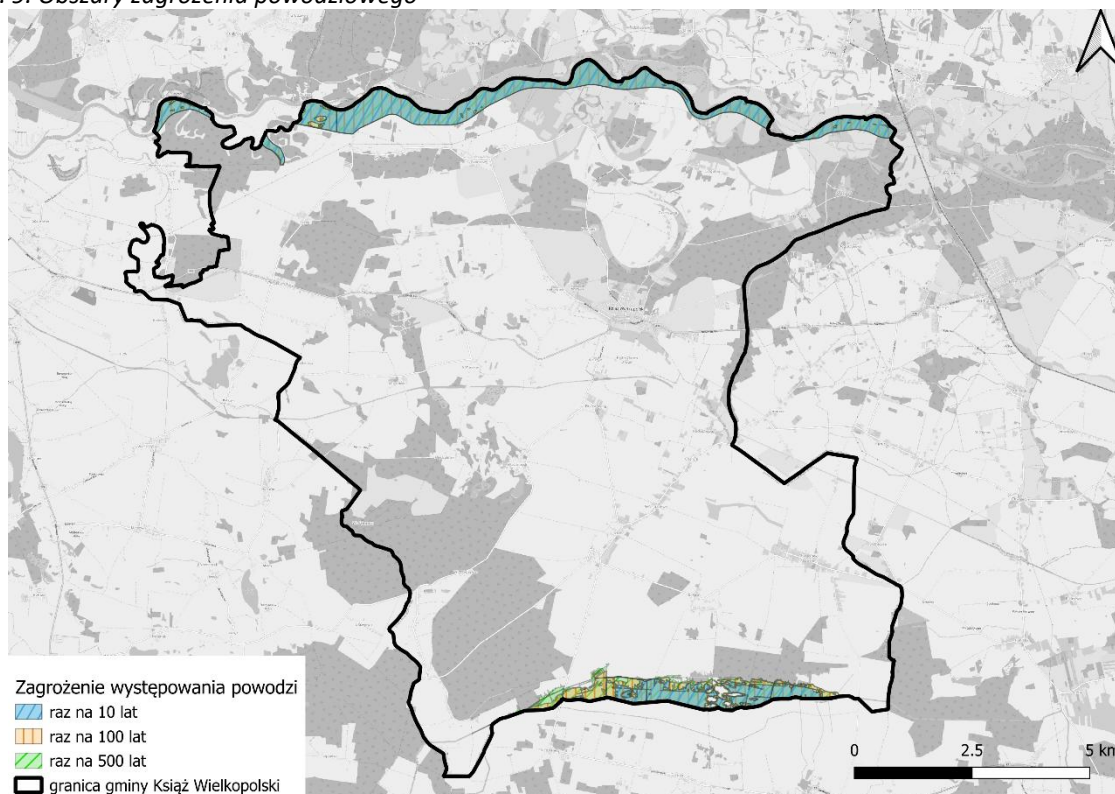
Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Książ Wielkopolski zaliczają się:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego:
  - obszar o wysokim ryzyku powodzi (prawdopodobieństwo  $Q = 10\%$ ), gdzie powódź może wystąpić raz na 10 lat,
  - obszar o średnim ryzyku powodzi (prawdopodobieństwo  $Q = 1\%$ ), gdzie powódź może wystąpić raz na 100 lat;
- b) obszar zagrożenia powodziowego o niskim ryzyku (prawdopodobieństwo  $Q = 0,2\%$ ), gdzie powódź może wystąpić raz na 500 lat.

Powyższe obszary dotyczą obszarów wzdłuż rzeki Warty, zlokalizowane w północnej części gminy oraz rzeki Obry, przebiegającej wzdłuż południowej granicy gminy.

Występowanie powyżej opisanych obszarów uwzględnione zostało w dokumencie poprzez wyznaczenie stref otwartych, które nie dopuszczają rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Ryc. 9. Obszary zagrożenia powodziowego



źródło: opracowanie własne na podstawie PGW Wody Polskie

## 2.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rekultywacja gruntów polega na przywróceniu zdegradowanym lub zdewastowanym terenom ich wartości użytkowych lub przyrodniczych. Proces ten obejmuje m.in. odpowiednie ukształtowanie rzeźby terenu, poprawę właściwości fizycznych i chemicznych gleby, regulację stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz budowę niezbędnych dróg.

W 2019 roku zakończono proces zamknięcia i rekultywacji gminnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, zlokalizowanego w miejscowości Włociejewki. Decyzja o likwidacji tego składowiska została podjęta w 2010 roku, po czym Gmina Książ Wielkopolski rozpoczęła działania prawne mające na celu jego zamknięcie i rekultywację. Obecnie teren ten podlega obowiązkowemu monitoringowi, obejmującemu badania wód powierzchniowych, podziemnych, odciekowych, analizę emisji i składu gazu oraz ocenę osiadania składowiska. Przewiduje się, że czynności te będą kontynuowane przez kolejne 20 lat.

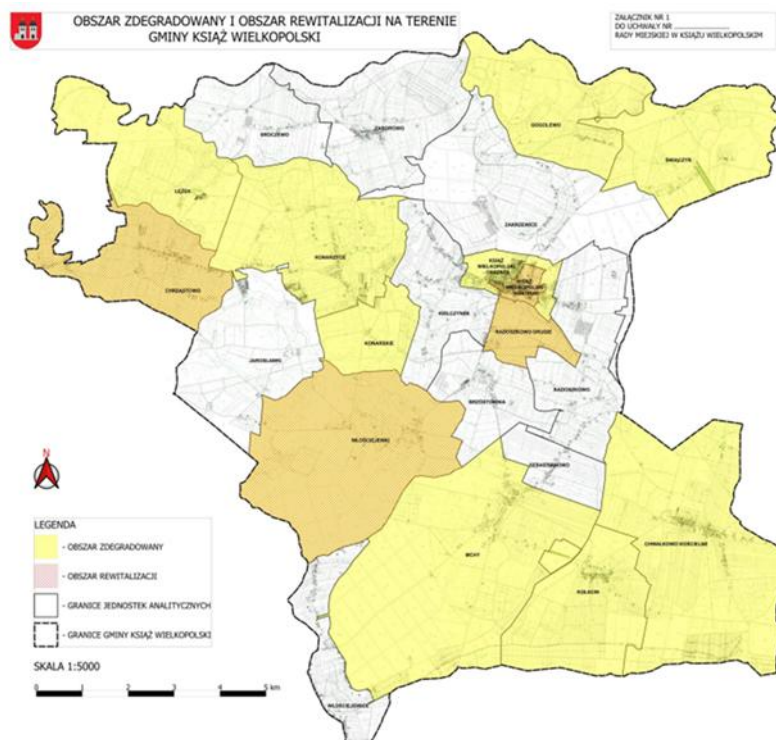
Na terenie gminy Książ Wielkopolski występują udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze, co może w przyszłości wymagać procesów rekultywacji. Obszarami które mogą potencjalnie zostać objęte rekultywacją stanowią wyrobiska pozostałe po eksploatacji surowców naturalnych. Działania związane z powyższym procesem należy prowadzić zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji. W przypadku braku takich ustaleń wskazane jest zwrócić szczególną uwagę na sposób przeprowadzania rekultywacji obszarów poeksploatacyjnych i terenów górniczych w kierunku rolniczym, leśnym lub wodnym, mając na uwadze bieżący charakter gminy oraz cele rozwoju, które wypracowano dla danych obszarów Książa Wielkopolskiego.

Obecnie na a terenie gminy Książ Wlkp. nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

## 2.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W Uchwale nr XLIX/349/2023 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 30 stycznia 2023 r. wskazano obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie Gminy Książ Wielkopolski, który przedstawiono poniżej.

Ryc. 10. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Książ Wielkopolski



źródło: Uchwała nr XLIX/349/2023 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Książ Wielkopolski

## 2.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

„Zgodnie z informacją Starosty Śremskiego na terenie powiatu śremskiego nie zostały wyznaczone obszary ciche, o których mowa w art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska [1]. Niemniej jednak na terenie powiatu obowiązuje Uchwała Nr X/63/03 Rady Powiatu Śremskiego z dnia 30 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia zakazu używania jednostek pływających napędzanych silnikami spalinowymi na jeziorach i zbiornikach retencyjnych na terenie powiatu śremskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003r., Nr 92, poz. 1733)”.

Droga wojewódzka nr 436, przebiegająca przez gminę Książ Wielkopolski, może powodować uciążliwości akustyczne z powodu dużego natężenia ruchu, co potwierdzają wyniki Generalnego Pomiaru Ruchu z 2020 roku.

W Strategicznych Mapach Hałasu dla głównych dróg wojewódzkich województwa wielkopolskiego nie wykazano przekroczenia wskaźnika LDWN dla powiatu śremskiego. Natomiast wskazano, iż w powiecie śremskim 100 osób jest narażonych na przekroczenie wskaźnika Ln w zakresie od 1 do 5 [dB].

W Programie Ochrony Środowiska Przed hałasem województwa wielkopolskiego, w powiecie śremskim przedstawiono liczbę osób narażonych na znaczną dokuczliwość hałasu ( $N_{ha}$ ) i znaczne zaburzenia snu ( $N_{HSD}$ ), która wynosiła odpowiednio 232 i 102. Wartości te nie zostały wskazane jako istotne narażenie na hałas.

W strategicznych mapach hałasu, obejmujących oddziaływanie hałasu drogowego na terenie gminy Książ Wielkopolski oraz na terenie województwa wielkopolskiego nie wskazano potencjalnych obszarów spełniających kryteria obszarów cichych.

W danych udostępnionych przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich również nie wskazano terenów objętych ochroną akustyczną na terenie gminy Książ Wielkopolski.

## 2.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gmina Książ Wielkopolski nie posiada rozległych obszarów na których została stwierdzona obecność gleb chronionych. Łączna powierzchnia gleb o klasyfikacji bonitacyjnej w przedziale od I do III, stanowi 743 ha. Należy jednocześnie zaznaczyć, że na terenie gminy nie występują gleby o klasach I i II, a całość cennych zasobów gleb objętych ochroną stanowią gleby klas III. Pozostałe gleby klas IV-VI zajmują powierzchnię 9532 ha. Spośród powyższych klas najwięcej zajmują gleby klasy IV (4197 ha). Całkowita powierzchnia gleb chronionych stanowi jedynie 5% obszaru gminy.

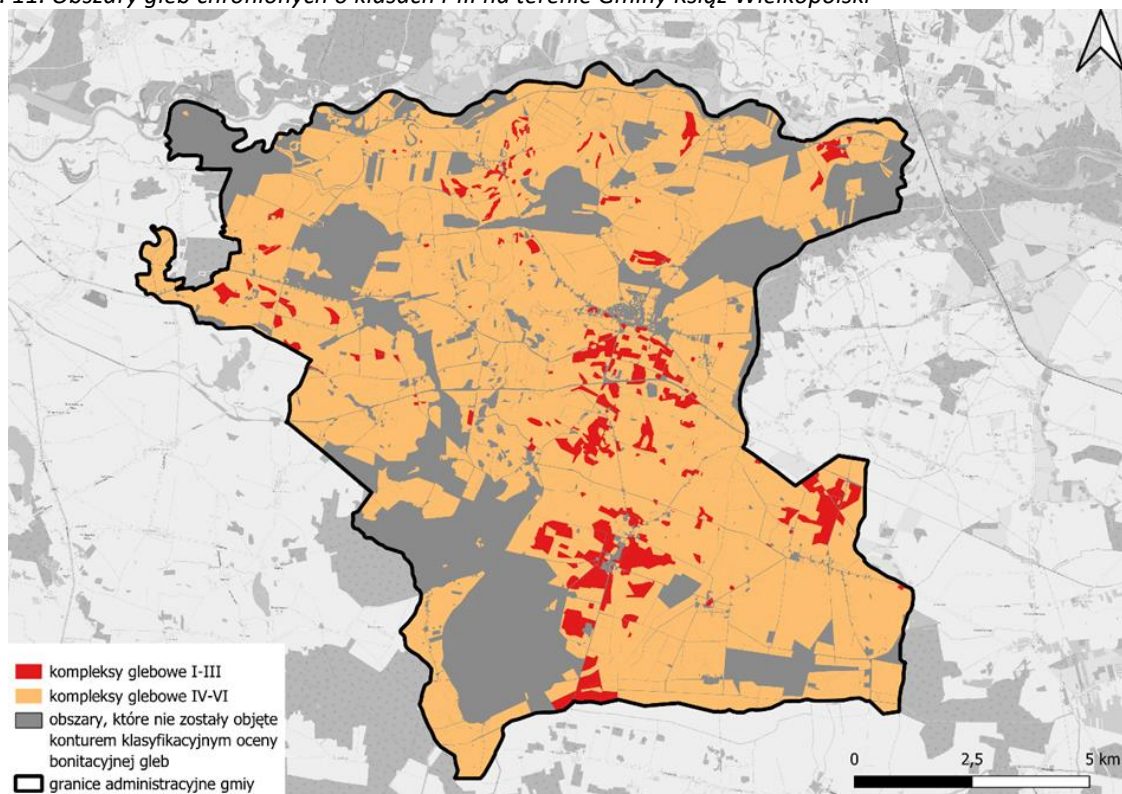
Największe powierzchnie gleb chronionych zlokalizowane są na terenach gruntów ornych. Łącznie na obszarach przeznaczonych pod gospodarkę rolną znajduje się 682 ha takich gleb. Oznacza to, że najcenniejsze zasoby glebowe gminy Książ Wielkopolski położone są w 92% na obszarach gruntów ornych. Pozostałe gleby klas I-III zlokalizowane są na terenach leśnych (3 ha), pastwiskach (6 ha) oraz łąkach (52 ha). Na obszarze gruntów ornych gleby chronione stanowią łącznie 8% całkowitej powierzchni. Największy udział na tych terenach zajmują grunty o klasie IV (3597 ha), co stanowi 43% całkowitej powierzchni wykorzystywanej pod uprawy rolne. Drugą co do wielkości powierzchnią występujących gleb na powyższym rodzaju gruntu, są gleby o klasie V (2666 ha), które łącznie wynoszą 32% całkowitej powierzchni terenów gruntów ornych.

Tab. 10. Spis kompleksów glebowych oraz powierzchni lasów i gruntów leśnych w Gminie Książ Wielkopolski

	Grunty orne (ha)					
	I	II	III	IV	V	VI
Grunty rolne	0	0	682	3597	2666	1476
	Łąki (ha)					
	I	II	III	IV	V	VI
	0	0	52	511	510	136
	Pastwiska (ha)					
	I	II	III	IV	V	VI
0	0	6	56	78	172	
Lasy (ha)	I	II	III	IV	V	VI
	0	0	3	33	153	144

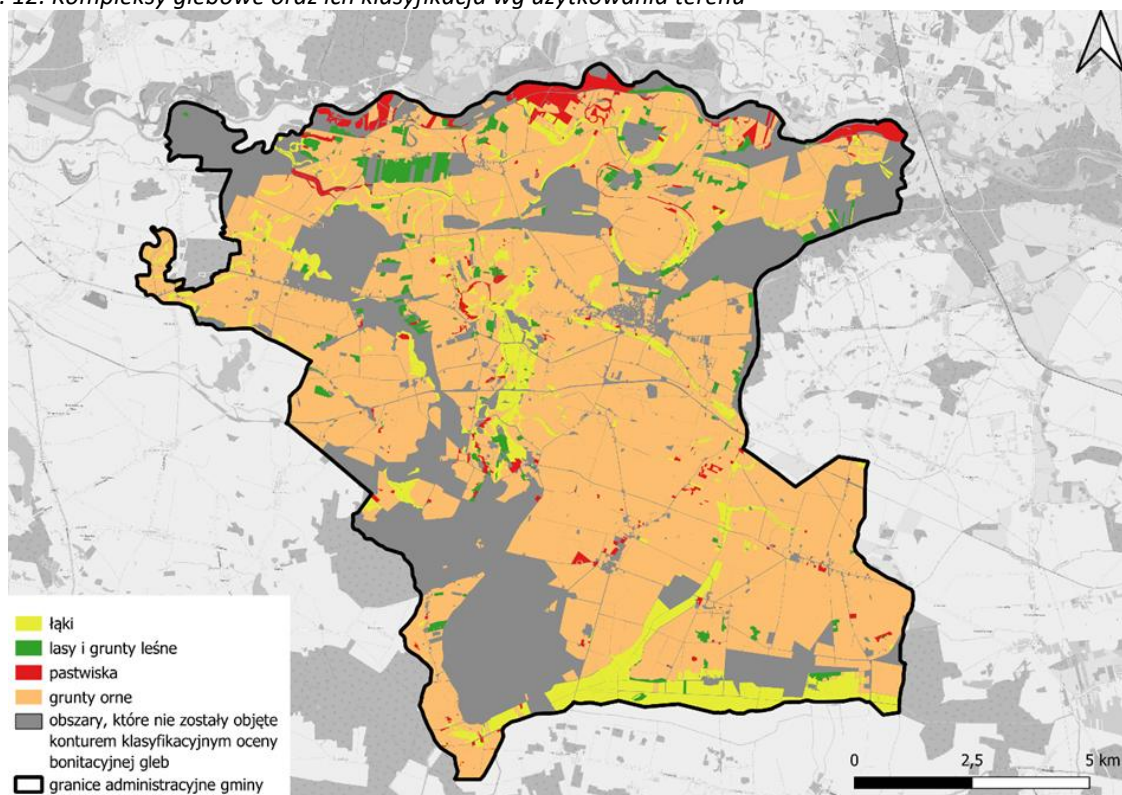
źródło: Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB)

Ryc. 11. Obszary gleb chronionych o klasach I-III na terenie Gminy Książ Wielkopolski



źródło: Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB)

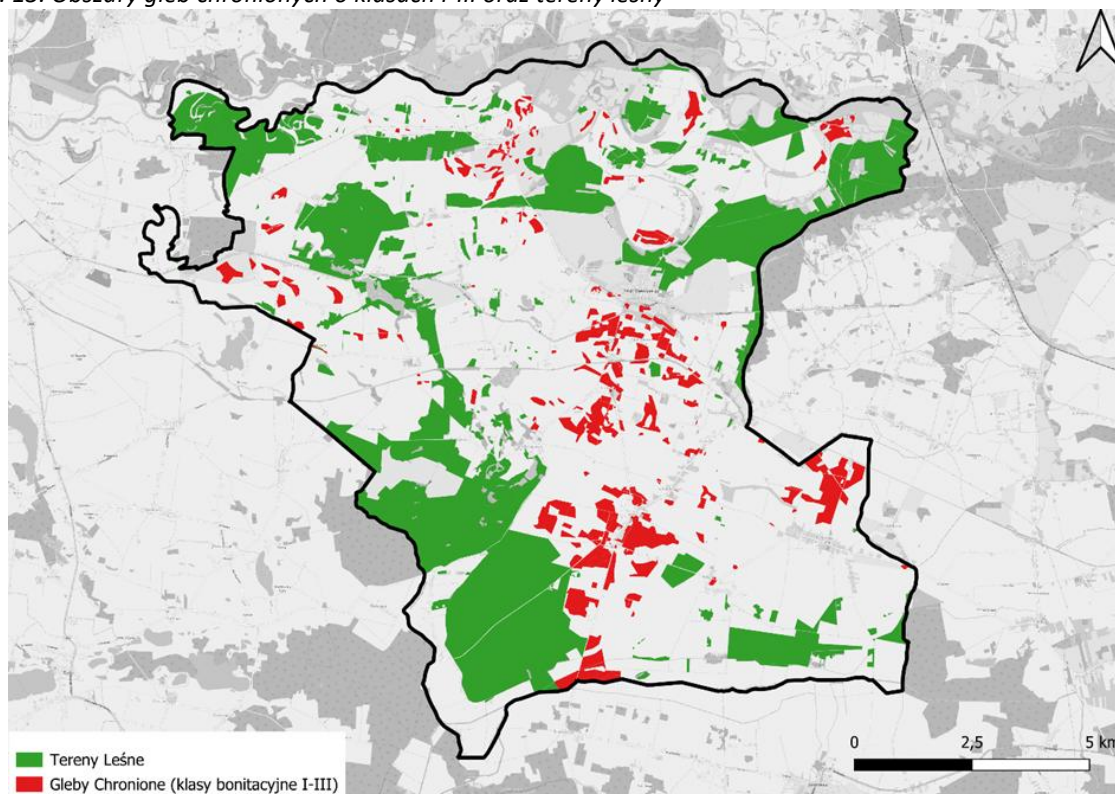
Ryc. 12. Kompleksy glebowe oraz ich klasyfikacja wg użytkowania terenu



źródło: Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB)

Powierzchnia lasów i gruntów leśnych w gminie Książ Wielkopolski wynosi 4159 ha. Według aktualnego Programu Ochrony Środowiska dla gminy Książ Wielkopolski, zalesienie na obszarze opracowanie wzrasta. Lasy znajdujące się na terenie gminy Książ Wielkopolski administrowane są przez Nadleśnictwo Piaski oraz Nadleśnictwo Jarocin. Gospodarka leśna na terenie gminy prowadzona jest w oparciu o powszechną ochronę lasów, trwałość utrzymania lasów, ciągłości i zrównoważonego wykorzystywania wszystkich funkcji lasów oraz powiększania zasobów leśnych. W gminie Książ Wielkopolski w strukturze własnościowej lasów przeważają państwowe grunty leśne, które stanowią łącznie 91% wszystkich gruntów leśnych.

Ryc. 13. Obszary gleb chronionych o klasach I-III oraz tereny leśny



źródło: Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB)

## 2.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Książ Wielkopolski nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

## 2.20 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

### Obiekty infrastruktury społecznej

System oświaty na terenie gminy Książ Wielkopolski składa się z jednostek publicznych, prowadzonych przez Samorząd, a także z jednostek niepublicznych, prowadzonych przez inne podmioty.

Do jednostek publicznych należą:

- Szkoła Podstawowa im. Wiosny Ludów w Książku Wlkp.,
- Szkoła Podstawowa im. Księdza Arcybiskupa Antoniego Baraniaka w Mchach z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich w Chwałkowie Kościelnym z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa im. Emilii Sczanieckiej w Konarzycach z oddziałami przedszkolnymi.

Do jednostek niepublicznych należą:

- Ośmioletnia Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Księdza Prałata Piotra Wawrzyniaka,
- Niepubliczne Przedszkole im. Księdza Prałata Piotra Wawrzyniaka w Chrzastowie,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Włóściejewicach,
- Niepubliczne Przedszkole we Włóściejewicach,
- Niepubliczne Przedszkole „Truskawkowa Polanka” w Książu Wlkp.
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Radosny Maluch” w Książu Wlkp.
- Niepubliczny Żłobek „Radosny Maluch” w Książu Wlkp.

Zadania dotyczące kultury, czytelnictwa, tradycji, historii oraz rekreacji w gminie realizowane są przez specjalnie powołaną instytucję - Centrum Kultury Książ Wlkp. W ramach tej jednostki funkcjonują:

- Dom Kultury,
- Biblioteka
- Tereny Rekreacyjne w Jarosławkach,
- Izba Regionalna Gminy Książ Wlkp.,
- Uniwersytet Entuzjastów Świata.

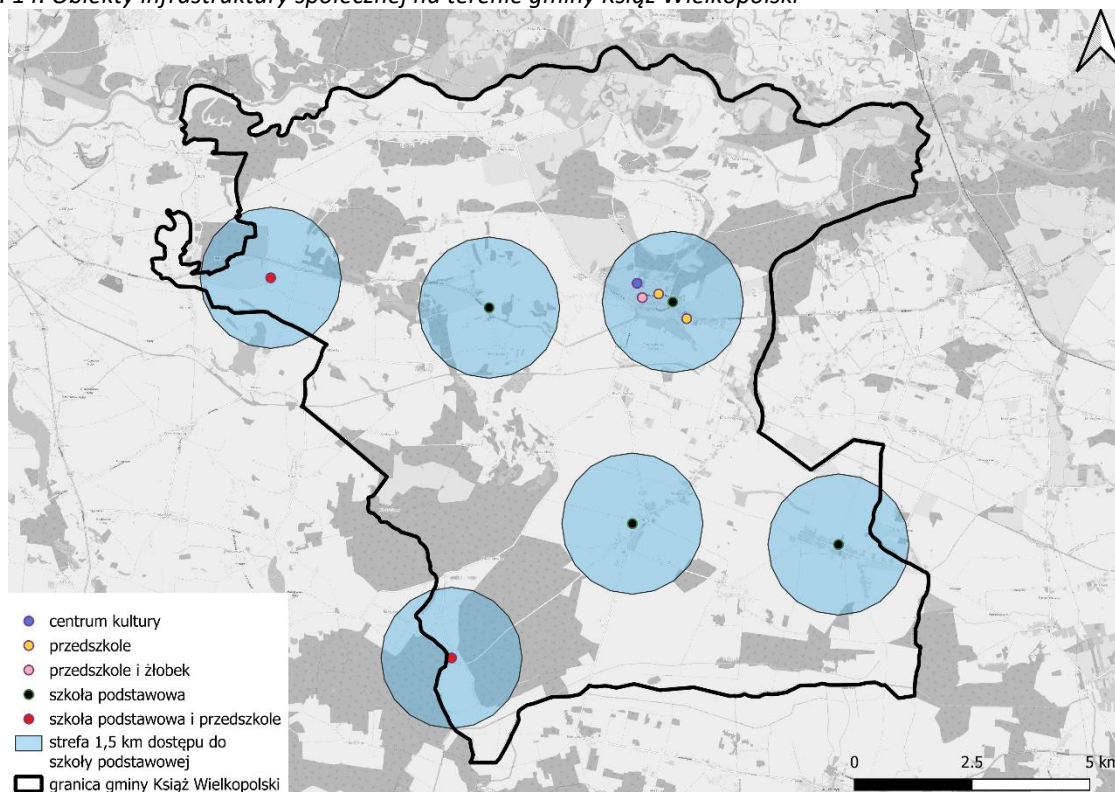
Na terenie gminy znajdują się również obiekty sportowe. Pod koniec 2023 roku zakończono budowę hali widowiskowo-sportowej w Książu Wlkp.

Główną rolę w działalności sportowej zajmuje kompleks boisk sportowych „Moje Boisko Orlik 2012.”

Innym miejscem do uprawiania dziedzin sportu, turystyki i wypoczynku są Tereny Rekreacyjne w Jarosławkach. Do atrakcji zaliczyć można: jezioro, warunki krajobrazowo-przyrodnicze, plac zabaw dla dzieci, boisko do zespołowych gier plażowych, pole namiotowe, nowoczesne zaplecze sanitarne. W tym miejscu organizowane są imprezy oraz wydarzenia plenerowe.

Na terenie gminy znajdują się również 2 przystanie turystyczno-rekreacyjne nad Wartą, które zlokalizowane są w Gogolewie oraz Zaborowie. Obiekty te zlokalizowane są na szlaku Wielkiej Pętli Wielkopolski.

Ryc. 14. Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Książ Wielkopolski



źródło: opracowanie własne na podstawie bdot oraz <https://bip.ksiąz-wlkp.pl/Centrum-Kultury-Ksiąz-Wlkp-.html>

### Infrastruktura transportowa

Sieć drogową gminy Książ Wielkopolską tworzą drogi kategorii: wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnej. Najważniejszą drogą w gminie jest droga wojewódzka nr 436 relacji Śrem – Nowe Miasto. Umożliwia ona połączenie gminy bezpośrednio z miastem powiatowym – Śremem oraz stolicą województwa. Na drugim miejscu pod względem kategorii zarządzania znalazły się drogi kategorii powiatowej, składające się z 14 dróg klasy głównej, zbiorczej i lokalnej. Wyznaczają one główne kierunki przepływu ruchu transportowego w gminie. Pozostałe drogi to drogi gminne.

Podstawowy system komunikacyjny gminy Książ Wielkopolski składa się z:

- a) Sieci dróg:  
– Wojewódzkiej

Tab. 11. Droga wojewódzka na terenie gminy Książ Wielkopolski

Lp.	Numer drogi	Kategoria	Przebieg	Klasa
1	436	wojewódzka	Chrzastowo (granica gminy)- Konarzyce- Konarskie- Kietczynek- Książ Wielkopolski	G

źródło: Opracowanie własne na podstawie bdot

## – Powiatowych

Tab. 12. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Książ Wielkopolski

Lp.	Numer drogi	Kategoria	Przebieg	Klasa
1	3745P	powiatowa	(Kruczyn)- granica powiatu śremskiego- Chwałkowo Kościelne	Z
2	4070P	powiatowa	Jarostawki Konarskie - DW436	Z
3	4074P	powiatowa	Chrzastowo (granica gminy) - DW436	L
4	4076P	powiatowa	Sroczewo-Zaborowo-Gogolewo- Świączyń- granica powiatu śremskiego	Z
5	4077P	powiatowa	Sroczewo-Łęzek-Chrzastowo-DW436	Z
6	4079P	powiatowa	Zaborowo-Kiełczynek-Książ Wlkp.(ul. Wiosny Ludów, ul. Kościuszki, ul. Wichury)-DW436	Z
7	4080P	powiatowa	Włóściejewice-Włóściejewki-Brzóstownia- DW436	G
8	4081P	powiatowa	Zakrzewo-Książ Wlkp.( ul. Zakrzewska, ul. Dąbrowskiego, Pl. Kosynierów)-DW436	L
9	4082P	powiatowa	Ługi-Mchy	Z
10	4084P	powiatowa	Mchy-Charłub-granica powiatu śremskiego	G
11	4086P	powiatowa	Mchy-Kołacín-Chwałkowo Kość.-granica powiatu śremskiego	Z
12	4087P	powiatowa	Brzóstownia-Mchy-granica powiatu śremskiego	Z
13	4089P	powiatowa	Włóściejewice-Ługi	L
14	4095P	powiatowa	Zakrzewice-Książ Wlkp. (ul. Gogolewska)	L

źródło: Opracowanie własne na podstawie: <http://pzd-srem.pl/asp/wykaz-drog,1,,1>

## – oraz ich uzupełnieniem w postaci dróg gminnych.

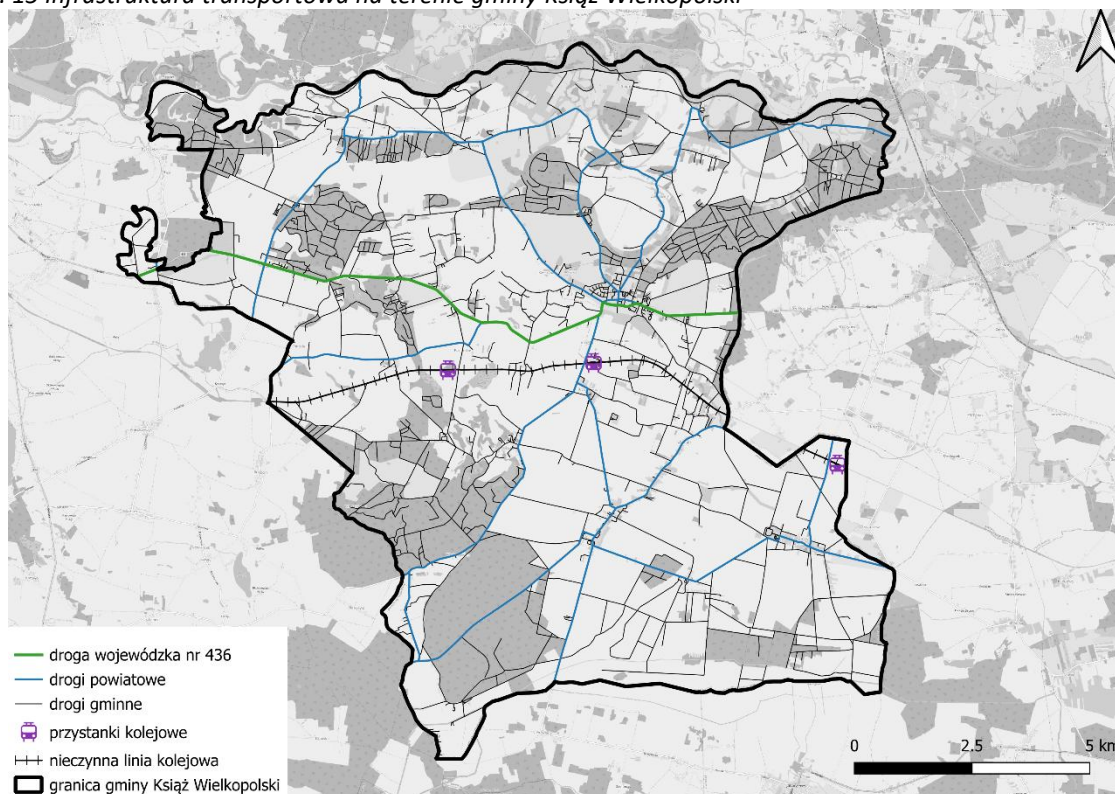
## b) Sieci kolejowej

Przez teren gminy przebiega jedna linia kolejowa nr 369 relacji Śrem – Mieszków. Jest to linia jednotorowa, obecnie nieczynna. Oznacza to, iż gmina aktualnie nie ma dostępu do transportu kolejowego.

Na terenie gminy znajdują się trzy nieczynne przystanki kolejowe:

- Konarskie,
- Chwałkowo Kościelne,
- Książ Wielkopolski.

Ryc. 15 Infrastruktura transportowa na terenie gminy Książ Wielkopolski



źródło: opracowanie własne na podstawie bdot

## Infrastruktura techniczna

### Energetyka i system elektroenergetyczny

Na terenie gminy przebiegają sieci elektroenergetyczne:

- 1) przesyłowa - napowietrzna linia najwyższych napięć 2 x 400 kV relacji Ostrów Kromolice wraz z pasem technologicznym o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- 2) dystrybucyjna - linia napowietrzna 110 kV relacji: GPZ Środa — GPZ Śrem HCP, a także napowietrzne i kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

Stan techniczny oraz przepustowość stacji transformatorowych i linii energetycznych oceniono jako zadowalający.

Przy lokalizacji zabudowy w okolicach linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne od tych linii, które powodują ograniczenia w zagospodarowaniu. Szerokość pasów zależy od linii elektroenergetycznych i jest określona w przepisach prawa.

Na obszarze gminy planowana jest budowa:

- stacji 110/15 kV GPZ Książ Wlkp. wraz z zasilającą dwutorową linią WN-110 kV (wcięcie w linię WN110 kV GPZ Środa - GPZ Śrem HCP),
- jednotorowej linii WN-110 kV relacji GPZ Książ Wlkp. - GPZ Borek Wlkp.

Ustalenia planu ogólnego pozwalają na realizację tego zadania (wszystkie strefy planistyczne w profilu podstawowym mają wskazane tereny infrastruktury technicznej).

### System gazowniczy

Przez teren gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 250 odgałęzienie Jarocina (Drzonek – Mieszków), rok budowy 1976, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 200 odgałęzienie Jarocin (Drzonek — Mieszków), rok budowy 1 976, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 80 odgałęzienie Borek, rok budowy 1 984, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszoną o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi).

Przez obszar gminy przebiega również kopalniany gazociąg wysokiego ciśnienia, który przebiega od południowo-zachodniej części gminy (Włóściejewice) przez centralną część gminy, aż do północnej granicy.

Na terenie miejscowości Mchy znajduje się pomiarowa stacja gazowa.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są odwierty produkcyjne gazowe – niezagospodarowane: Solec-7, Solec-8, które należy traktować jako odwierty czynne.

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.

Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024 - 2033 zakłada realizację na terenie gminy zadania inwestycyjnego pn.: „Gazociąg PP Mchy - Krobia (Bruczków Borek)”.

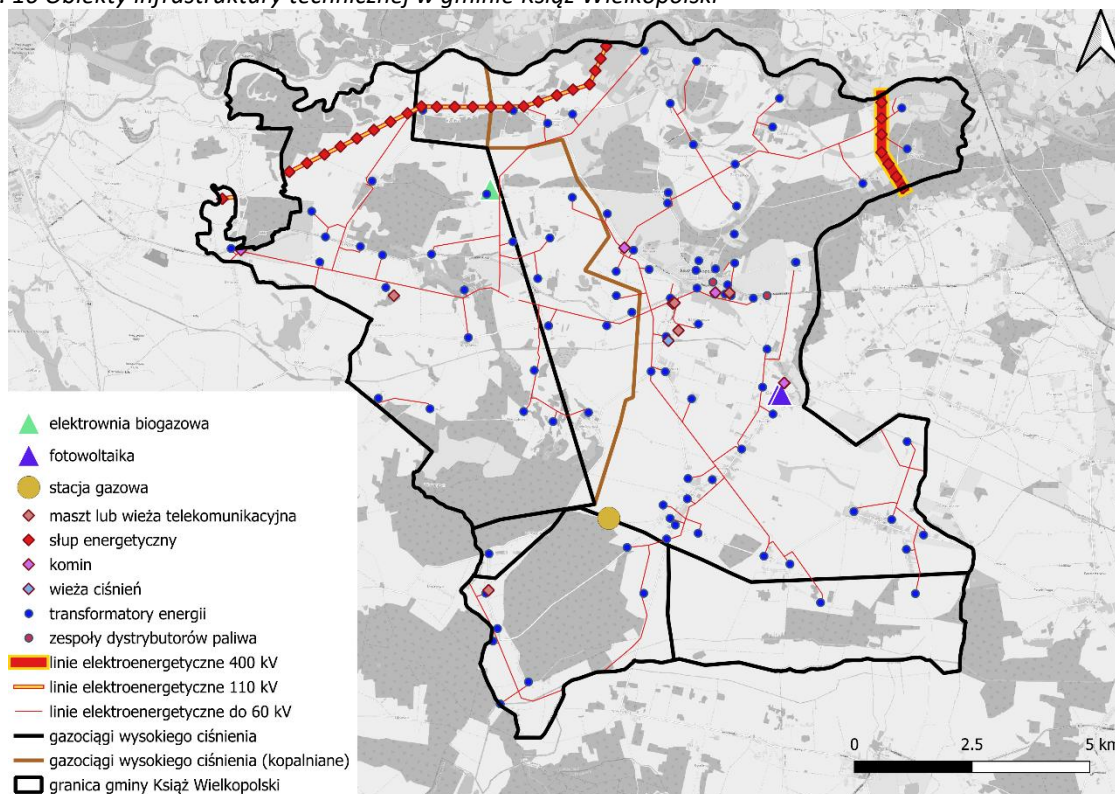
Ustalenia planu ogólnego pozwalają na realizację tego zadania (wszystkie strefy planistyczne w profilu podstawowym mają wskazane tereny infrastruktury technicznej).

### Infrastruktura OZE

W gminie Książ Wielkopolski znajdują się również obiekty infrastruktury odnawialnych źródeł energii (OZE):

- elektrownia biogazowa rolnicza KOWR w Konarzycach o mocy 0,999 MW,
- dwie instalacje fotowoltaiczne w Radoszkowie o mocy 0,999 MW każda.

Ryc. 16 Obiekty infrastruktury technicznej w gminie Książ Wielkopolski



źródło: opracowanie własne na podstawie bdot

## 2.21 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 roku, dotyczącą uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Dokument ten stanowi nowoczesne narzędzie ochrony oraz kształtowania przestrzennego regionu, określając kierunki działań na rzecz zachowania walorów przyrodniczych, kulturowych i historycznych krajobrazu. Jego ustalenia mają kluczowe znaczenie dla podejmowania decyzji planistycznych na szczeblu regionalnym i lokalnym, umożliwiając wdrożenie rozwiązań sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu.

Wyniki, oparte na analizie istniejących krajobrazów, identyfikacji obszarów priorytetowych oraz sformułowaniu rekomendacji dotyczących ochrony i kształtowania przestrzeni, stanowi uzasadnioną podstawę do opracowania strategii zagospodarowania terenów gminnych. Ustalenia te umożliwiają precyzyjne określenie zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających specyfikę lokalnego krajobrazu, a także wprowadzenie rozwiązań sprzyjających ochronie dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. Na terenie gminy Książ Wielkopolski znajdują się fragment krajobrazu priorytetowego Dolina Warty: Pyzdry – Rogalinek. Obszar ten położony jest w północnej części badanego obszaru, rozciągając się wzdłuż doliny rzecznej. Całość krajobrazu jest zlokalizowana w centralnej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów: poznańskiego, śremskiego, średzkiego, wrzesińskiego i jarocińskiego. Teren posiada długość około 74 km i ciągnie się od Rogalinka do Pyzdr.

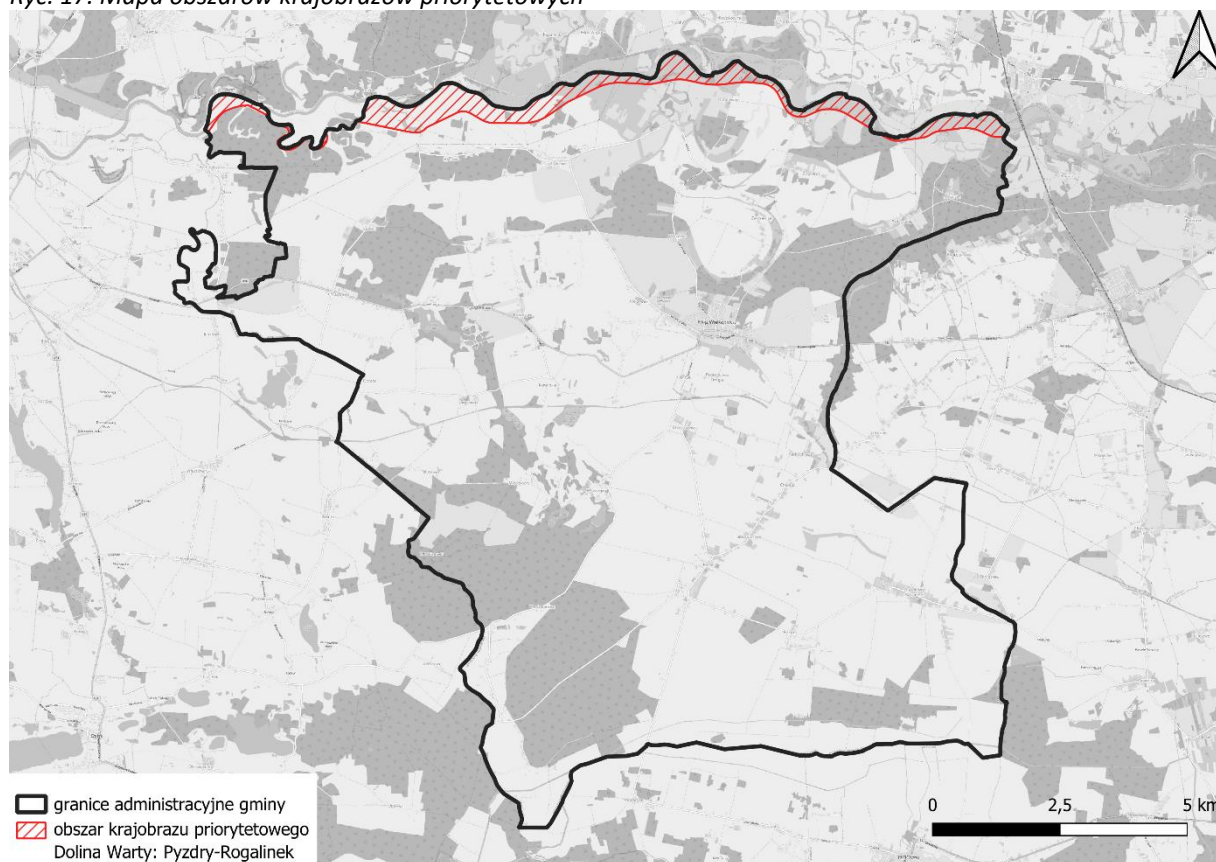
Tab. 13. Metryczka krajobrazu priorytetowego znajdującego się na terenie gminy Książ Wielkopolski

<b>Id</b>	841
<b>Kod</b>	30-315.64-085
<b>Nazwa</b>	<b>Dolina Warty: Pызdry-Rogalinek</b>
<b>Grupa</b>	A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka
<b>Typ</b>	1 – wód powierzchniowych
<b>Podtyp</b>	1b – systemy wód płynących
<b>Lokalizacja</b>	gminy: Puszczykowo, Mosina, Kórnik, Brodnica, Śrem, Zaniemyśl, Książ Wielkopolski, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Miłosław, Żerków, Kołaczkowo, Pызdry
<b>Powierzchnia</b>	5685 ha

Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego z 2023 r.

Dolina Warty: Pызdry-Rogalinek to krajobraz dolinny, ukształtowany przez rzekę Wartę, która na odcinku Pызdry-Śrem płynie równoleżnikowo przez Pradolinę Warciańsko-Odrzańską. W rejonie Śremu rzeka zmienia kierunek na południowy, wpływając w Poznański Przełom Warty. W gminie Książ Wielkopolski, teren krajobrazu priorytetowego pokrywa się częściowo z przebiegiem granic Obszarów Natura 2000. W skład Obszarów Natura 2000 na terenie gminy wchodzi Rogalińska Dolina Warty (obszar ochrony siedliskowej) oraz Ostoja Rogalińska (obszar specjalnej ochrony ptasiej). Łącznie na terenie gminy znajdują się 445,3 ha krajobrazu priorytetowego. Jednocześnie 299,5 ha powierzchni Obszarów Natura 2000 w gminie Książ Wielkopolski zlokalizowanych jest na terenie krajobrazu priorytetowego.

Ryc. 17. Mapa obszarów krajobrazów priorytetowych



Źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego z 2023 r.

W dokumencie Audytu przeprowadzono analizę zagrożeń, które oddziałują lub mogą negatywnie oddziaływać na krajobraz priorytetowy Doliny Warty: Rogalinek-Pyzdry. Ustalone zagrożenia dla krajobrazu priorytetowego znajdującego się w gminie umieszczono w tab. 14.

Tab. 14. Zestawienie zagrożeń dla krajobrazu priorytetowego Dolina Warty: Pyzdry-Rogalinek

Zdiagnozowane Zagrożenia	Status (istniejące, potencjalne)	Przedmiot	Stopień zagrożenia krajobrazu (niewielki, umiarkowany, duży)
Element liniowy wpływający negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu – napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV i 400 kV, przecinające Dolinę Warty	Istniejące	Zagrożenia fizjonomii krajobrazu	Umiarkowany
Obszar wpływający negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu – teren istniejącej eksploatacji kruszywa przy ul. Wrocławskiej w Pyzdrach	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	Niewielki
Obszar wpływający negatywnie na zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu – presja inwestycyjna – wkraczanie zabudowy w dolinę rzeki Warty (w miejscowościach Tarnowa i Pyzdry, gm. Pyzdry)	Istniejące	Zagrożenia fizjonomii krajobrazu	Niewielki
Rozwój rolnictwa, w tym m.in.: intensywne użytkowanie rolne, przekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne – upraszczanie mozaikowatej struktury otwartych terenów rolnych, utrata bioróżnorodności, zmniejszanie możliwości retencyjnych obszaru, zanieczyszczenie wód oraz degradacja gleb	Istniejące	Zagrożenie dziedzictwa przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zagrożenie walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	Niewielki
Obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych – degradacja siedlisk zwłaszcza wilgotnych, zmiana stosunków wodnych	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	Duży
Przekształcanie i osuszanie mokradeł, torfowisk i łąk wilgotnych w wyniku budowy obwałowań, melioracji odwadniających, niewłaściwej gospodarki wodnej, zwiększającego się poboru wód podziemnych przez indywidualnych ujęcia, a także w celu realizacji zabudowy – utrata bioróżnorodności, zmniejszanie możliwości retencyjnych obszaru	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	Umiarkowany
Fragmentacja terenów otwartych, w tym łąkowych, torfowiskowych, murawowych, w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania – zmiana struktury krajobrazów mozaikowych, utrata bioróżnorodności	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	Umiarkowany

Pojawianie się gatunków obcych, w tym inwazyjnych – utrata bioróżnorodności	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	Umiarkowany
Duża presja rekreacyjno-turystyczna na obszary doliny rzeki Warty (niszczenie siedlisk, wędkarstwo, kajaki itp.)	Istniejące	Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego, walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	Niewielki
Spływ zanieczyszczeń powierzchniowych, obciążonych głównie związkami biogennymi (azotem i fosforem) z pól sąsiadujących z krajobrazem	Istniejące	Zagrożenie dziedzictwa przyrodniczego, Zagrożenie walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	Umiarkowany
Obszar mogący negatywnie wpływać na zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu – planowane zagospodarowanie terenu według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław	Potencjalne	Zagrożenia fizjonomii krajobrazu	Niewielki
Degradacja środowiska rzecznoego w wyniku zanieczyszczeń ściekami bytowymi i przemysłowymi	Potencjalne	Zagrożenie dziedzictwa przyrodniczego, walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	Niewielki
Brak stref buforowych wzdłuż linii brzegowej, zlewnie rolnicze	Potencjalne	Zagrożenie dziedzictwa przyrodniczego, walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych	Duży

źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego z 2023 r.

Audyt Krajobrazowy posiada rekomendację i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego, które należy stosować w przypadku projektowania przestrzeni.

Audyt krajobrazowy zawiera również rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy strefy planistyczne uwzględniają wytyczne Audytu krajobrazowego województwa.

## 2.22 Opracowanie ekofizjograficzne

Przy opracowywaniu planu ogólnego gminy wykorzystane zostało opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Książ Wielkopolski z 2017 roku, które pozostaje

aktualne. W dokumencie dokonano oceny przydatności środowiska dla rozwoju funkcji użytkowych oraz określono wnioski i zalecenia w zakresie zagospodarowania gminy, które pomogą zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Wytyczne te zostały uwzględnione podczas wyznaczania stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych.

Oceniono poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego pod względem warunków fizjograficznych i predyspozycji do pełnienia funkcji: rolniczej, osadniczej i turystyczno-rekreacyjnej dla zwiększenia lesistości. W zakresie funkcji rolniczej wskazano na cele działań rozwojowych: prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej, ochrona gleb przed zabudową i degradacją, zaopatrzenie w wodę przez melioracje nawadniające, zalesianie gruntów nieprzydatnych rolniczo.

W ocenie wskazano na przeciętne w skali województwa walory przyrodniczo-krajobrazowe, które stanowić mogą podstawę do rozwoju wypoczynku i rekreacji w skali lokalnej, ze szczególnie predysponowanym dla rozwoju tych funkcji Jeziorem Jarosławskim wraz z otaczającymi je terenami. Zagospodarowanie proponowane terenów dla rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku powinno uwzględniać m.in:

- zachowanie istniejących warunków środowiska przyrodniczego,
- wyłączenie z zabudowy terenów leśnych,
- poprawę gospodarki wodno-ściekowej.

W zakresie funkcji leśnej dokument postuluje zalesiać najślabsze grunty rolne i nieużytki, przede wszystkim w północnej i zachodniej części gminy.

W zakresie funkcji osadniczej (mieszkaniowej) zabudowę zagrodową należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych. Potencjalnymi obszarami dla wykorzystania w kierunku budownictwa mieszkaniowego to przede wszystkim miasto Książ Wielkopolski.

Na obszarze gminy wskazano również możliwości rozwojowe dla nieuciążliwej działalności usługowej.

Wnioski i zalecenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego mające na celu ochronę poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego.

### 3 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

#### 3.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało obliczone zgodnie z ustaleniami przedstawionymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758, ze zm.).

Dane niezbędne do obliczeń pozyskano z BDL GUS oraz z Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060 opracowanej przez GUS. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, a prognozowany okres, dla którego dokonujemy obliczeń obejmuje 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze informacje dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W związku z powyższym okres obejmuje lata 2024-2044. W roku 2024, zgodnie z pozyskanymi

informacjami w gminie Książ Wlkp. zamieszkiwało 7 992 osoby. Natomiast prognozowana liczba osób w roku 2044 to 7 060 mieszkańców. Jest to spadek liczby ludności o 12%.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 roku (PUM<sub>0</sub>) wynosiła 221 744 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 roku (P<sub>0</sub>) wynosiła 27,7 m<sup>2</sup>/os., natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 roku (P-20) wynosiła 21,0 m<sup>2</sup>/os., a w 2014 22,9 m<sup>2</sup>/os. Do obliczenia zapotrzebowania, konieczne jest określenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 roku (P<sub>20</sub>). Prognozowaną powierzchnię obliczono na podstawie wzorów:

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

lub

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

gdzie:

P<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,

P<sub>0</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

Po podstawieniu danych dla gminy Książ Wlkp. otrzymano następujący wynik:

$$P_{20} = 3 * 27,7 - 2 * 22,9$$

$$P_{20} = 37,3$$

$$P_{20} = 2 * 27,7 - 2 * 21$$

$$P_{20} = 34,4$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w zależności od użytego wzoru wynosi 37,3 m<sup>2</sup>/osobę lub 34,4 m<sup>2</sup>/osobę, wobec czego przyjęto, wartość prognozowaną zwiększono do 40 m<sup>2</sup>/os., zgodnie z §3 ust. 8 pkt 2 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %,

PUM<sub>0</sub> – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba ludności w gminie Książ Wlkp. w 2044 to 7 060 os., wobec czego wartość  $M_{20}$  wynosi 7 413 os.

Podstawiając dane dla gminy Książ Wlkp. otrzymano następujący wynik:

$$ZAP = 7\,413 - \frac{221\,744}{40}$$

$$ZAP = 1\,869$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **1 869** osób.

### 3.2 Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy

Do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130, ze zm.) wyznacza się strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględniając obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Wobec powyższych zapisów, pierwszym etapem było obliczenie chłonności na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały jeszcze zabudowane.

Na terenie gminy Książ Wielkopolski obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które łącznie obejmują powierzchnie 1 200 ha, co stanowi 8,1% powierzchni gminy ogółem.

Przeprowadzono analizę i sprawdzono na jakich terenach obowiązujące plany dopuszczają lokalizację zabudowy mieszkaniowej, a są to:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U/MW – tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;
- U/MN – tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej;
- RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- RM/U – tereny zabudowy zagrodowej i usług;
- RM/R – tereny zabudowy zagrodowej i użytków rolnych;
- MG – tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą;
- GM – teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową;
- GD/MN – mieszkaniowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą;
- MN/DG – mieszkaniowa jednorodzinna z działalnością gospodarczą;
- DG/M – tereny działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej.

Tab. 11. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa	Nr uchwały	Dziennik Urzędowy	Powierzchnia w ha
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp.	XXVII/239/98	Dziennik Urzędowy woj. Poznańskiego Nr 16 poz. 195 z dnia 30.07.1998r.	20,92
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp. działka nr ewid. 125/8 we wsi Włóściejewki	V/38/99	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 12 poz. 216 z dnia 26 marca 1999r.	1,56
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na gruntach wsi Zakrzewice dla części działki nr ewid. 103 oraz w Radoszkowie dla części działek nr ewid. 196 i 197/1 (ze zm. XXVII/249/02)	XXII/202/201	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 84 poz. 1583 z dnia 2 lipca 2001r. i Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 52 poz. 1529 z dnia 18 kwietnia 2002r.	3,49
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa naturalnego na obszarze wsi Włóściejewice dla działek nr ewid. 203/3 i 203/4 oraz 210/3 i 211/4	VII/58/2003	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 158 poz. 2967 z dnia 7 października 2003r.	4,39
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej na obszarze wsi Włóściejewice- Ługi dla części działek nr ewid. 149 - częściowa zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Książ Wlkp.	VII/59/2003	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 158 poz. 2968 z dnia 7 października 2003r.	1,69
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa naturalnego na obszarze wsi Jarosławski dla części działki nr 33/5	VII/60/2003	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 158 poz. 2969 z dnia 7 października 2003r.	3,8
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i sportu we Chwalkowie Kościelnym dla części działki nr ewid. 66/3	XXX/222/05	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 25 poz. 630 z dnia 15 lutego 2006r.	2,82
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i sportu we Włóściejewkach, dla części działki nr ewid. 64/10	XXXV/223/05	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 25 poz. 630 z dnia 15 lutego 2006r.	0,88
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w Konarzycach	VI/32/07	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 44/2007 poz. 1085 z dnia 30 marca 2007	1,04
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Konarzycach	VI/33/07	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 44/2007 poz. 1086 z dnia 30 marca 2007	9,24

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Kietczyńku i Książu Wlkp.	XXIV/152/2008	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 253 poz. 4592 z dnia 23 grudnia 2008	9,12
12.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 1 położonej na terenie wsi Konarzyce	VI/29/2011	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 184 poz. 2933 z 1 lipca 2011 roku.	3,62
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Zawory, działka 484	XII/77/2011	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego Nr 331 poz. 5594 z 7 grudnia 2012 r.	4,67
14.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejścia drogowego miasta Książ Wlkp. w ciągu drogi wojewódzkiej wraz z terenami przyległymi oraz terenu położonego we wsi Radoszkowo Drugie	XVII/118/2012	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 2216 z 14 maja 2012 r.	121,43
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 221/1, 221/3 położonych na terenie wsi Radoszkowo Drugie	XVII/137/2012	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 3490 z 6 sierpnia 2012 r.	1,88
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 31/1 położonej na terenie wsi Chrzęstowo.	XVII/147/2012	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 6323 z 19 grudnia 2012 r.	2,49
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Radoszkowo Drugie, obręb geodezyjny Radoszkowo oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zakrzewice	XXXVI/236/2013	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 6591 z 26 listopada 2013 r.	108,9
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie jeziora Jarosławskiego w gminie Książ Wlkp.	XLV/289/2014	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 6394 z 28 listopada 2014 r.	7,34
19.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kietczynek	VI/17/2015	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 2070 z 2 kwietnia 2015 r.	39,25
20.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie Jeziora Jarosławskiego – część zachodnia w gminie Książ Wlkp.	X/44/2015	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 4432 z dnia 10.07.2015r.	85,69
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kietczynek, na północ od drogi wojewódzkiej 436	XI/53/2015	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 23 września 2015 r. Poz. 5396	124,84
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w	XII/65/2015	Dziennik Urzędowy Województwa	56,73

	północno-wschodniej części miasta Książa Wlkp., obręb geodezyjny Książ Wlkp., oraz we wsi Radoszkowo Drugie, obręb geodezyjny Radoszkowo		Wielkopolskiego z 12 listopada 2015 Poz. 6787	
23.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowo-wschodniej części miasta Książ Wlkp. oraz w obrębie geodezyjnym Radoszkowo.	XXIX/195/2017	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dn. 22.02.2017r., poz. 1445	23,59
24.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centrum miasta Książa Wlkp. oraz w obrębie geodezyjnym Radoszkowo.	XXXIII/231/2017	Dziennik Urzędowy woj. Wielkopolskiego poz. 4779 z dnia 3 lipca 2017	35,05
25.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Książa Wlkp.	XXXV/253/2017	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2 października 2017 r., Poz. 6188	72,04
26.	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Książu Wlkp. w rejonie ul. Gogolewskiej i ul. Ogrodowej.	XLV/317/2018	Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z dnia 1 czerwca 2018 r., poz. 4466	1,99
27.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części gminy Książ Wielkopolski, dla części obrębów Zaborowo, Zakrzewice oraz Gogolewo	XXIV/153/2020	Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z dnia 2 listopada 2020 r., poz. 8086	367,62
28.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kietczynek, na południe od drogi wojewódzkiej nr 436	XXIV/154/2020	Dziennik Urzędowy Woj. Wielkopolskiego z dnia 2 listopada 2020 r., poz. 8087	84,28

źródło: Rejestr aktów planowania przestrzennego gminy Książ Wlkp., 2026 r. <https://ksiazwielkopolski.e-mapa.net/wykazplanow/>

Łączna powierzchnia terenów, na których obowiązujące plany dopuszczają zabudowę mieszkaniową wynosi **156,8 ha**, w tym **87,6 ha** to tereny zabudowane. Zapisy obowiązujących planów odnoszące się do wymienionych terenów prezentują różne możliwości zagospodarowania i na tej podstawie dokonana została generalizacja poszczególnych rodzajów zabudowy w oparciu o stosowne przepisy zawarte w mpzp.

Ostatecznie powierzchnie prognozowanych stref zabudowy mieszkaniowej w obszarach objętych obowiązującymi planami, w tym tereny niezabudowane, z uwzględnieniem prognozowanych proporcji między poszczególnymi typami zabudowy wynoszą:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (tereny oznaczone w mpzp symbolami: MW, MW/U, U/MW) – **8,0 ha** – wszystkie tereny są zabudowane;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (tereny oznaczone w mpzp symbolami: MN, MN/U, U/MN, MG, GM, DG/MN, MN/DG, DG/M) – 124,0 ha, w tym **67,4 ha** to tereny niezabudowane;

- zabudowa mieszkaniowa zagrodowa (tereny oznaczone w mpzp symbolami: RM, RM/U, RM/R) – 24,8 ha, w tym **1,8 ha** to tereny niezabudowane.

Łączna suma terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami, w których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wynosi **69,2 ha**.

### 3.3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi wykorzystano dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków oraz dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT). Dodatkowa analiza dokonana została w oparciu o najbardziej aktualne źródło w postaci ortofotomapy. Było to niezbędne do weryfikacji zagospodarowania działek ewidencyjnych, tak aby w sposób najbardziej szczegółowy odzwierciedlić rzeczywisty stan zainwestowania terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami przestrzennymi oraz wyznaczonymi strefami SJ, SZ, SW.

Przyjęto, że terenami zainwestowanymi w ramach mpzp oraz stref SJ, SW, SZ są działki faktycznie zagospodarowane, w szczególności zabudowane, stanowiące jedną nieruchomość funkcjonalną, zajęte pod drogi lub trwale zagospodarowane w inny sposób. Przyjęcie takiego założenia wynika z dopuszczenia w POG współistnienia funkcji uzupełniających w strefach mieszkaniowych, co ogranicza możliwość traktowania tych terenów jako rezerwy pod nową zabudowę.

Z takim założeniem obliczona została szacunkowa nadziemna intensywność istniejącej zabudowy dla stref mieszkaniowych SJ, SW, SZ. Wzięto pod uwagę całkowitą powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych i powierzchnię terenów zainwestowanych, na których są zlokalizowane.

Szacunkową intensywność zabudowy obliczono przy pomocy wzoru:

$$I = \frac{P_C}{P_Z}$$

gdzie:

I – szacunkowa intensywność zabudowy,

$P_C$  – powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych istniejąca w strefach POG,

$P_Z$  – powierzchnia terenów zainwestowanych w strefach POG.

W wyniku obliczeń szacunkowa intensywność zabudowy dla poszczególnych stref przedstawia się następująco:

- **SJ – 0,17;**
- **SZ – 0,05;**
- **SW – 0,24.**

W celu dalszych obliczeń dla nowej zabudowy w ramach mpzp, uwzględniając ich zapisy, istniejące uwarunkowania oraz trendy w zabudowie przyjęto szacunkową nadziemną

intensywność zabudowy w odniesieniu do wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych określonych w planie ogólnym, gdzie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto 0,17, ze względu na zaklasyfikowanie tych terenów do stref SJ;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 0,17, ze względu na zaklasyfikowanie tych terenów do stref SJ;
- dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 0,05, ze względu na zaklasyfikowanie tych terenów do stref SZ.

Tab. 12 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Książ Wielkopolski.

Tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących mpzp	Powierzchnia terenów niezainwestowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	S <sub>m</sub>	I	K	Ch <sub>s</sub>
			Szacunkowa powierzchnia zabudowy [ha]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (ha)
zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	47,88	1,0	47,88	0,17	0,7	5,70
zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	19,54	0,5	9,77	0,17	0,7	1,16
zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	1,76	1,0	1,76	0,05	0,7	0,06
<b>Razem</b>						6,92
<i>P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (m<sup>2</sup>)</i>						40
<i>szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców</i>						<b>1 731</b>

źródło: obliczenia własne

Wzór obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażonej w liczbie mieszkańców:

$$Ch = \frac{Ch_s}{P_{20}}$$

gdzie Ch<sub>s</sub> oblicza się następująco:

$$Ch_s = S_m * I * K$$

Zmienne użyte w powyższych obliczeniach:

Ch – szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

Ch<sub>s</sub> – szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy,

S<sub>m</sub> - powierzchnia pod tereny mieszkaniowe,

I - szacunkowa intensywność zabudowy,

K – udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych do powierzchni zabudowy całkowitej budynków mieszkalnych<sup>2</sup>,

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Podsumowując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Książ Wlkp. wynosi **1 731** osób, w tym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną (łącznie z terenami z dopuszczeniem usług) **1 715** osób, a pod zabudowę zagrodową **15** osób.

### 3.4 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie najbliższych 20 lat w gminie Książ Wlkp. wynosi 1 869 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: od ZAP<sub>min</sub> = 1 309 osób do ZAP<sub>max</sub> = 2 430 osób.

Po wyznaczeniu na terenie gminy wszystkich stref planistycznych, w tym przede wszystkim wielofunkcyjnych możliwe było oszacowanie niezainwestowanych powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej.

Tab. 13 Chłonność stref planistycznych z dopuszczeniem terenów mieszkaniowych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Książ Wlkp.

Strefa	Łączna powierzchnia strefy [ha]	Łączna powierzchnia strefy poza mpzp [ha]	Łączna powierzchnia niezainwestowana strefy poza mpzp [ha]
SW	23,6	8,4	0,0
SJ	235,5	124,5	32,5
SZ	269,9	34,5	16,3
RAZEM	529,0	167,4	48,8

Źródło: obliczenia własne

Plan ogólny gminy Książ Wlkp. dopuszcza:

---

<sup>2</sup> Współczynnik K oznacza udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków i posłużył do szacunkowego określenia chłonności terenów; przyjęto wartość k = 0,7 jako uśrednioną, odpowiadającą przeważającej na terenie gminy zabudowie mieszkaniowej o niskiej intensywności, typowej dla obszarów wiejskich.

- 32,5 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które znajdują się poza granicami obowiązujących planów miejscowych,
- 16,3 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, które znajdują się poza granicami obowiązujących planów miejscowych.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej 60% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową, w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 50% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową, a w strefie wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej wskaźnik ten wyniesie 50%. Dodatkowo założeniem projektowym mającym na celu urealnić obliczenia względem istniejącego oraz oczekiwanego zainwestowania na terenie gminy jest zakładany wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych – różny w zależności od zabudowy (wyliczony na podstawie istniejącej zabudowy) oraz udział powierzchni użytkowej budynków w stosunku do powierzchni zabudowy – 70%.

Tab. 14 Chłonność stref planistycznych z dopuszczeniem terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy Książ Wlkp.

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezainwestowanych, bez luk zabudowy z mpzp [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w strefie	$S_{pz}$	$K$	$W_{pu}$	$S_{ch}$
			Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową [ha]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [ha]
SJ	32,5	0,6	19,5	0,17	0,7	2,3
SZ	16,3	0,5	8,1	0,05	0,7	0,3
<b>Razem</b>						2,6
<i>P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (m<sup>2</sup>)</i>						40,0
<b>Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w pog (bez obszarów objętych mpzp) [wyrażona w liczbie mieszkańców]</b>						651
<b>Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych objętych mpzp [wyrażona w liczbie mieszkańców]</b>						1 731
<b>Łączna szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczona w strefach planistycznych [wyrażona w liczbie mieszkańców]</b>						2 382

źródło: obliczenia własne

Łączna szacunkowa chłonność terenów stref mieszkaniowych planu ogólnego wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi **2 382**. Zatem mieści się w przedziale zapotrzebowania wyrażonym wartościami od ZAPmin = 1 309 osób do ZAPmax = 2 430 osób.

Chłonność położonych na terenie gminy Książ Wlkp. obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest niższa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i dlatego jest możliwość wyznaczenia stref dopuszczających funkcje

mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W wyniku analiz zapotrzebowania, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a także złożonych wniosków przez mieszkańców na terenie gminy Książ Wlkp. wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną, jednorodziną oraz zagrodową.

## 4 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

### 4.1 Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego będą wiążące w przyszłości przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podstawowymi elementami planu ogólnego są strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne.

W planie ogólnym gminy Książ Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiadające lokalnym uwarunkowaniom. Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia obowiązujących na terenie gminy planów miejscowych, a także ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp.

Wiodącą strefą na terenie gminy jest strefa otwarta bez możliwości zabudowy. Na kształtowanie strefy otwartej wpływ miały głównie obszary cenne przyrodniczo, a także rzeka Warta, jeziora i inne wody powierzchniowe oraz kompleksy leśne i gleby najwyższych klas bonitacyjnych. Jednocześnie w zakresie prawidłowej ochrony przyrody pomocny będzie wskaźnik minimalnej wartości udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych, który pozwoli zachować odpowiedni udział terenów przepuszczalnych i zieleni na obszarach zabudowanych i zainwestowanych. W części wydziełów strefy otwartej w centralnym pasie gminy dopuszcza się rozwój odnawialnych źródeł energii.

W ramach rozwoju stref z możliwością zabudowy wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, jako uzupełnienie zwartych układów istniejącej zabudowy we wszystkich wsiach na terenie gminy, tereny mieszkaniowe wyznaczone w planach miejscowych oraz miejsca, gdzie wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, po to aby w przyszłości realizowana zabudowa nie znajdowała się w obszarze stref otwartych.

W projekcie planu uwzględniono założenia ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w tym obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków. Wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, zgodnych z funkcją obiektów zabytkowych oraz dobór właściwych wskaźników zabudowy umożliwi zachowanie cennej tkanki obiektów zabytkowych, jak również ochronę historycznych układów miejscowości.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, które wpisują się w istniejący krajobraz gminy oraz zapewniają ochronę najcenniejszych fragmentów gminy.

Plan uwzględnia istniejącą i projektowaną obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną gminy poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych i infrastrukturalnych, a także dopuszcza realizację infrastruktury w ramach pozostałych stref.

Zastosowanie określonych stref planistycznych dostosowano do specyfiki gminy Książ Wlkp., która została zdiagnozowana podczas prac nad dokumentem.

## 4.2 Strefy planistyczne

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych jest załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1775 ze zm.), gdzie określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog przeznaczeń terenów, które mogą występować w danej strefie.

W planie ogólnym gminy Książ Wlkp. wyznaczone zostały następujące strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna,
- SG – strefa górnictwa.

Dla wyznaczonych stref, z wyjątkiem stref: górnictwa, komunikacyjnej i strefy otwartej określono minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej. Da stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową, a także stref usług, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej i produkcji rolniczej określono parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

W każdej ze stref określono zgodnie z przytoczonym wyżej rozporządzeniem profile funkcjonalne, które w części podstawowej są obligatoryjne dla każdej strefy, a także profile dodatkowe, które dopuszczają dla poszczególnych stref wybór z zamkniętego katalogu możliwych dodatkowych terenów zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ramy dla potencjalnego zagospodarowania w przyszłości. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy, a jedynie umożliwiają realizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazuje się o funkcji terenów oraz ustala szczegółowe parametry zabudowy.

### 4.3 Gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne ustalone dla poszczególnych stref wynikają z parametrów istniejących planów miejscowych, a także istniejącego zainwestowania na terenie i w sąsiedztwie.

#### 1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW-26SW	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - teren zieleni naturalnej	0,4-1,9	20-65	7-15	10-40

#### 2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ-471SJ	- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; - teren zieleni naturalnej; - teren wód; - teren lasu	0,1-1,8	10-60	4-12,5	10-90

#### 3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna	Maksymalny udział	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni

		intensywność zabudowy	powierzchni zabudowy (%)		biologicznie czynnej (%)
1SZ-378SZ	- teren usług; - teren wielkotowarowej produkcji rolnej; - teren rolnictwa z zakazem zabudowy; - teren lasu; - teren wód; - teren zieleni naturalnej	0,3-1,2	25-60	7-15	20-50

## 4) Strefa usługowa

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU-56SU	- teren elektrowni słonecznej; - teren składów i magazynów; - teren zieleni naturalnej; - teren lasu	0,2-2,0	20-70	4-25	5-50

## 5) Strefa handlu wielkopowierzchniowego

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH-2SH	-	0,6	60	8-10	30

## 6) Strefa gospodarcza

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni

					biologicznie czynnej (%)
1SP; 28SP	- teren usług; - teren zieleni naturalnej; - teren wód	0,3-1,5	30-80	6-20	10-40

## 7) Strefa produkcji rolniczej

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiając się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR-139SR	- teren zieleni naturalnej; - teren zieleni urządzonej; - teren rolnictwa z zakazem zabudowy; - teren elektrowni słonecznej; - teren biogazowni; - teren wód	0,1-1,2	10-60	4-15	30-90

## 8) Strefa infrastrukturalna

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiając się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI-24SI	- teren usług; - teren produkcji: - teren zieleni naturalnej; - teren zieleni urządzonej; - teren lasu	0,4-1,5	40-80	3-12	20-30

## 9) Strefa zieleni i rekreacji

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN-44SN	- teren usług sportu i rekreacji; - teren usług kultury i rozrywki; - teren usług handlu detalicznego; - teren usług gastronomii; - teren usług turystyki; - teren usług nauki; - teren usług edukacji; - teren usług zdrowia i pomocy społecznej; - teren zieleni naturalnej; - teren lasu	0,1-0,9	10-60	4-20	15-80

## 10) Strefa cmentarzy

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC-8SC	- teren lasu; - teren zieleni naturalnej	-	-	-	30-50

## 11) Strefa otwarta

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO-12SO	- teren zieleni urządzonej;	-	-	4	-

	- teren elektrowni wiatrowej				
--	------------------------------	--	--	--	--

## 12) Strefa komunikacyjna

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK-9SK	-	-	-	-	-

## 13) Strefa górnictwa

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

Strefy	Profile dodatkowe pojawiające się w poszczególnych strefach	Wskaźniki zagospodarowania			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG-5SG	- teren produkcji; - teren usług biurowych i administracyjnych; - teren zieleni naturalnej; - teren lasu; - teren wód	0,1	10	4	-

## 4.4 Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie ogólnym gminy dopuszczono możliwość wyznaczania obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Wyłącznie w granicach OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

Dotychczasowa polityka przestrzenna prowadzona w gminie Książ Wlkp. opierała się na decyzjach o warunkach zabudowy, a pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 8% powierzchni gminy stąd, brak wyznaczenia obszarów OUZ skutkowałby zablokowaniem możliwości realizacji nowej zabudowy na znacznym obszarze gminy (do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego). W związku z tym zasadne jest określenie lokalizacji, w których dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Książ Wlkp. oraz wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy, posłużono się bazą danych Ewidencji Gruntów i Budynków (EGIB). Na potrzeby opracowania obszarów uzupełnienia zabudowy, z przedmiotowej bazy danych wybrane zostały budynki, sklasyfikowane według klasyfikacji środków trwałych, jak:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Pozostałe budynki z bazy zostały wyłączone z analiz. Są to obiekty sklasyfikowane według klasyfikacji środków trwałych pod numerami:

- 102 – budynki transportu i łączności,
- 104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- 108 – budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 246,7ha (Pu = 246,7ha). Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia wynosi 672,2ha.

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych,

o których mowa wyżej, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść maksymalnie do 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:  $P_p = 25 \% \times (P_b - P_u)$ .

$$P_p = 25 \% \times (672,2\text{ha} - 246,7\text{ha}) = 25\% \times 425,5 \text{ ha} = 106,4 \text{ ha}$$

W planie ogólnym gminy Książ Wlkp. łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 119,5 ha, z czego obszar poszerzenia poza Pu wynosi 27,8 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 106,4 ha > 27,8 ha).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas I-III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej.

#### 4.5 Obszar zabudowy śródmiejskiej

Na terenie gminy wiejskiej Książ Wlkp. nie ma potrzeby wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej.

### 5 ZAŁĄCZNIKI

- 1 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego
- 2 Strefy planistyczne
- 3 Strefy planistyczne na tle uwarunkowań