

KOŚCIAN



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEKST UJEDNOLICONY

ZMIANA STUDIUM 2010 r.

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościana zostało opracowane przez:

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI "TEREN", SP. Z O.O.

90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 118

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr KAZIMIERZ BALD – generalny projektant upr. urb. nr 263/88

mgr inż. arch. EWA KRAKOWSKA upr. urb. Nr 1099/90

dr nauk geogr. JANUSZ BURCHARD

mgr inż. MARIA DUBOWSKA

mgr KRZYSZTOF KARSKI upr. urb. nr 219/88

mgr inż. MIECZYŚLAW ŻABICKI

współpraca:

tech. Mariusz NOWICKI

mgr Jacek PRZYBYŁ

tech. BOŻENA WIADERNA

2. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościana w 2007 roku została opracowana przez:

PRACOWNIĘ ARCHITEKTONICZNĄ arch. Jacek Boncler

64-000 Kościan ul. Traugutta 7/1

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. MARIAN LEWANDOWSKI – główny projektant upr. urb. nr 836/88

Członek zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski Z-32

mgr inż. arch. JACEK BONCLER – projektant 05. 2007 r.

3. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościana została opracowana przez:

WYDZIAŁ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIENIA GMINNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO
W KOŚCIANIE 64 – 000 Kościan Al. Kościuszki 22

ZESPÓŁ AUTORSKI:

	podpis
mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski główny projektant Członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski Z-220	
mgr Monika Gęzikiewicz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Mienia Gminnego Urzędu Miejskiego w Kościanie	
mgr Michał Witkowski – projektant	
Mieczysław Wojtecki – projektant	
mgr Katarzyna Bąkowska – współpraca	
mgr Paulina Horodecka – współpraca	

Spis treści

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA	13
1. CZĘŚĆ STANOWIĄCA OBEJMUJĄCA USTALENIA STUDIUM, BĘDĄCA ZAŁĄCZNIKIEM DO UCHWAŁY.	13
2. CZĘŚĆ ANALITYCZNA – DOTYCZĄCA DIAGNOZY STANU, ANALIZ PROBLEMOWYCH I UWARUNKOWAŃ ROZWOJU.....	13
WPROWADZENIE	15
TOK PRAC NAD STUDIUM	16
I. USTALENIA WSTĘPNE	16
<i>I.1., „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA” ELEMENTEM STRATEGICZNEJ POLITYKI ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA.....</i>	<i>16</i>
<i>I.2. WIODĄCE ELEMENTY PROBLEMATYKI STUDIUM MIASTA KOŚCIANA, JEGO FORMA FUNKCJI.</i>	<i>20</i>
<i>I.3. ZASADNICZE ELEMENTY TOKU OPRACOWANIA STUDIUM.....</i>	<i>21</i>
<i>I.4. TOK PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM Z 2007R.</i>	<i>22</i>
<i>I.5. TOK PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM Z 2010R.</i>	<i>22</i>
UWARUNKOWANIA ROZWOJU	24
<i>II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.</i>	<i>24</i>
<i>II.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSCA MIASTA W STRUKTURACH PONADLOKALNYCH.</i>	<i>24</i>
<i>II.2. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA.....</i>	<i>25</i>
<i>II.2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU.</i>	<i>25</i>
<i>II.2.2. KONKRETYZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W ODNIESIENIU DO MIASTA KOŚCIANA.....</i>	<i>27</i>
<i>II.2.2.1 INFORMACJA ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BYŁEGO WOJEWÓDZTWA LESZCZYŃSKIEGO DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA.</i>	<i>27</i>
<i>II.2.3. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPÓLSKIEGO – 2001 R.....</i>	<i>30</i>

II.2.4. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO – 2010 R.	32
III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.	34
III.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO.	34
III.2. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROCESÓW SPOŁECZNO – GOSPODARCZYCH.	35
III.3. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UŻYTKOWANIA ZIEMI.	39
III.4. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNYCH FORM ZABUDOWY.	41
III.5. EKOLOGICZNE (ŚRODOWISKOWE) UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA.	42
III.5.1. WPROWADZENIE.	42
III.5.2. POŁOŻENIE KOŚCIANA NA TLE KRAJOWEJ SIECI EKOLOGICZNEJ.	43
III.5.3. POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE KOŚCIANA.	46
III.5.4. ZASOBY NATURALNE.	47
III.5.5. GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH (GZWP).	47
III.5.6. GŁÓWNE UŻYTKOWE POZIOMY WODONOŚNE W REJONIE KOŚCIANA.	48
III.5.7. WALORY ŚRODOWISKOWE (EKOLOGICZNE) KOŚCIANA I OKOLIC – PODSUMOWANIE.	49
III.6 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I WYKORZYSTANIA WALORÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.	50
III.6.1. UWAGI OGÓLNE I WYKAZY OBSZARÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH.	50
III. 6.2. WSKAZANIA SŁUŻBY OCHRONY ZABYTKÓW DOTYCZĄCE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ.	65
III.6.3. WSKAZANIA SŁUŻBY OCHRONY ZABYTKÓW DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM 2010R., WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ.	66
III.7. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.	68
III. 7.1. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO.	68
III. 7.2. OCENA OBSŁUGI MIASTA.	71
III.7.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU UKŁADU ZEWNĘTRZNEGO I WEWNĘTRZNEGO, MOŻLIWOŚCI ICH PRZEKSZTAŁCENI I ROZBUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB MIASTA, REGIONU I KRAJU.	72
III. 7.4. WNIOSKI.	74

III.8. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z WYPOSAŻENIA MIASTA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.	75
III.8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.	75
III.8.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW.	76
III.8.3. ZAOPATRZENIE W GAZ.	77
III.8.4. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.	77
III.8.5. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.	77
III.9. PODSUMOWANIE ANALIZY UWARUNKOWAŃ.	78
III.9.1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – POZYTYWNE (INSPIRUJĄCE ROZWÓJ)	78
III.9.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – NEGATYWNE (HAMUJĄCE ROZWÓJ).	78
III.10. ZMIANA STUDIUM – UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW ULEGAJĄCYCH ZMIANIE.	79
III. 10.1 NR 1 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY OBWODNICĄ A LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI GRODZISK – GOSTYŃ I UL. SIERAKOWSKIEGO:	79
III. 10.2 NR 2 – TEREN POŁOŻONY W KWARTALE ZABUDOWY OTOCZONY ULICAMI: MŁYŃSKA, ŁAKOWĄ I TOROWĄ:	79
III. 10.3 NR 3 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY ULICĄ WIELICHOWSKĄ, KAŻMIERCZKA I TORAMI LINII KOLEJOWEJ RELACJI GRODZISK – GOSTYŃ:	79
III. 10.4 NR 4 – TEREN SPÓŁDZIELNI MLECZARSKIEJ PRZY UL. MAYA:	80
III. 10.5 NR 5 – TEREN POŁOŻONY PO POŁUDNIOWEJ STRONIE LINII PKP RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, W WIDŁACH KANAŁU OBRY (ŁAZIENKI):	80
III. 10.6 NR 6 – TEREN POŁOŻONY PRZY ULICY NACŁAWSKIEJ – OBEJMUJĄCY DAWNE PRZEDSZKOLE, BUDYNEK HOTELU (OBIEKTY “CUKROWNI KOŚCIAN”):	80
III. 10.7 NR 7 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY KANAŁEM OBRY, UL. MARCINKOWSKIEGO, UL. BĄCZKOWSKIEGO, PLACEM WOLNOŚCI:	80
III. 10.8 NR 8 – TEREN POŁOŻONY W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA POMIĘDZY LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, UL. JESIONOWĄ I GRANICZNĄ:	80
III. 10.9 NR 9 – TEREN POŁOŻONY NAD KANAŁEM OBRY, POMIĘDZY UL. PIŁSUDSKIEGO, LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, UL. KRUSZEWSKIEGO:	81
III. 10.10 NR 10 – TEREN SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 6 POŁOŻONEJ PRZY UL. WYZWOLENIA:	81
III. 10.11 NR 11 – TEREN POMIĘDZY WSCHODNIA GRANICĄ MIASTA, LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI WROCŁAW – POZNAŃ:	81

III. 10.12 NR 12 – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. GEN. CHŁAPOWSKIEGO I UL. ROLNEJ:	82
III. 10.13 NR 13 – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. GEN. CHŁAPOWSKIEGO I UL. PRZEMYSŁOWEJ:	82
III. 10.14 NR 14 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. ŁĄKOWĄ, TOPOŁOWĄ, GOSTYŃSKĄ:	82
III. 10.15 NR 15 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. MŁYŃSKĄ I DWORCOWĄ:	82
III. 10.16 NR 16 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. BERNARDYŃSKĄ, SURZYŃSKIEGO I 14 DYWIZJI PIECHOTY WIELKOPOLSKIEJ:	83
III. 10.17 NR 17 – TEREN OGRANICZONY UL. SURZYŃSKIEGO I UL. POGODNĄ:	83
III. 10.18 NR 18 – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. WYZWOLENIA I NACŁAWSKIEJ:	83
III. 10.19 NR 19 – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. SIENKIEWICZA, KOSZEWSKIEGO, SIERAKOWSKIEGO, MICKIEWICZA:	83
III. 10.20 NR 20 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. PIŁSUDSKIEGO, GRODZISKĄ, KANAŁEM RZEKI OBRY I GRANICĄ MIASTA:	84
III. 10.21 NR 21 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. BOCZNĄ, GRANICZNĄ I GRANICĄ MIASTA:	84
III. 10.22 NR 22 – TEREN POŁOŻONY POZA OBWODNICĄ MIASTA:	84
III. 10.23 NR 23 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. CHŁAPOWSKIEGO, PRZEMYSŁOWĄ, GRANICĄ MIASTA:	84
III. 10.24 NR 24 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY GRANICĄ MIASTA (Z WSIA CZARKOWO) A LINIĄ KOLEJOWĄ GRODZISK – GOSTYŃ ORAZ POMIĘDZY LINIĄ KOLEJOWĄ A ISTNIEJĄCYM OSIEDLEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ:	85
III. 10.25 NR 25 – TEREN ODSTOJNIKÓW CUKROWNI PRZY UL. NACŁAWSKIEJ:	85
III. 10.26 NR 26 – TEREN PRZY UL. SIENKIEWICZA (BYŁE ZAKŁADY MIĘSNE):	85
III. 10.27 NR 27 – TEREN PRZY UL. WIELICHOWSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ KOŚCIAN-GRODZISK:	85
III. 10.28 NR 28 – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. MAYA I KOSZEWSKIEGO:	85
III. 10.29 NR 29 – TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE ULIC BĄCZKOWSKIEGO I MARCINKOWSKIEGO:	86
III. 10.30 NR 30 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE ULICY CZEMPIŃSKIEJ:	86
III. 10.31 NR 31 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE UL. KRUSZEWSKIEGO:	86
III. 10.32 NR 32 – TEREN POMIĘDZY AL. KOŚCIUSZKI, UL. MŁYŃSKĄ, TORAMI PKP I WAŁAMI ŻEGOCKIEGO:	86
III. 10.33 NR 33 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE DWORCA PKP:	86

III. 10.34 NR 34 – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. GOSTYŃSKĄ I PRZEMYSŁOWĄ I TORAMI PKP:	87
III. 10.35 NR 35 – TEREN W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ:	87
III. 10.36 NR 36 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ:	87
III. 10.37 NR 37 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ:	87
III. 10.38 NR 38 – TEREN POŁOŻONY W REJONIE UL. CZEMPIŃSKIEJ:	87
III. 10.39 NR 39 – TEREN POŁOŻONY NA OS. KONSTYTUCJI 3 – MAJA:	87
III. 11. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.	88
III. 11.1 ULICE WG. STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA	88
III. 11.1.1. ULICE GŁÓWNE	88
III.12. ANALIZA ZMIAN W STRUKTURZE MIEJSKIEJ I TERENÓW PRZYLEGŁYCH, GMINNYCH.	88
III.12.1 ZMIANY W STRUKTURZE MIEJSKIEJ.	88
IV.1. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA	91
IV. 1. NOWE SPOJRZENIE NA STRATEGIĘ ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA WIZJĘ STRATEGICZNĄ DLA MIASTA KOŚCIANA (2008 ROK) PREZENTOWANE W STUDIUM – PODSTAWOWE TEZY.	96
V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA KOŚCIANA.	99
V.1. POLITYKA PRZESTRZENNA.	99
V.1.1. UWAGI OGÓLNE.	99
V.1.2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ KOŚCIANA.	99
V.2. GENERALNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA.	100
V.2.1. PRZESŁANKI KSZTAŁTUJĄCE UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY MIASTA.	100
V.2.2. UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY MIASTA JAKO ZABEZPIECZENIE RAM PRZESTRZENNYCH STRATEGICZNEGO ROZWOJU MIASTA.	101
V.2.3. UKŁAD STRUKTURALNY MIASTA.	102
V.2.4. PODSUMOWANIE – GŁÓWNE ELEMENTY KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.	103
V.3. POLITYKA PRZESTRZENNA DOTYCZĄCA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.	104
V.3.1. UWAGI OGÓLNE.	104
V.3.2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.	105

V.3.2.1. CIĄGI WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI PRZYRODNICZEJ.....	105
V.3.2.2. TERENY ZIELONE.	106
V.3.2.3. OCHRONA WÓD.....	107
V.3.2.4. POWIETRZE ATMOSFERYCZNE.	108
V.3.2.5. HAŁAS.....	109
V.3.2.5. ZASOBY NATURALNE.	109
V.3.3. OBSZARY PROBLEMOWE, PROBLEMY WYMAGAJĄCE ROZWIĄZANIA.....	109
V.3.4. PODSUMOWANIE.....	110
V.4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.	111
V.5. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO.	112
V.5.1. PREFEROWANE KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ I ROZWOJU UKŁADU ULICZNODROGOWEGO.	112
V.5.2. WSKAZANIA I WNIOSKI DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU ULICZNEGO.	115
V.5.2.1. DROGA WOJEWÓDZKA NR 308 – GRODZISK – GOSTYŃ.....	116
V.5.2.2. ULICE GŁÓWNE (G).....	117
V.5.2.3. ULICE ZBIORCZE (Z).	118
V.5.4. PARKINGI.	120
V.5.5. KOLEJ.	120
V.6. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.	120
V.6.1. SYSTEM WODNO – KANALIZACYJNY.....	120
V.6.2. SYSTEM ENERGETYCZNY.	121
V.6.3. UTYLIZACJA ODPADÓW.	122
VI. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ OKREŚLONEJ W STUDIUM.	122
VI.1. USTALENIA OGÓLNE.	122
VI.2. USTALENIA STUDIUM ODNIESIONE DO STRATEGICZNYCH KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA.	124
VI.3. USTALENIA STUDIUM DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WYRÓŻNIONYCH W POLITYCE PRZESTRZENNEJ MIASTA.	126
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 1:.....	126

NR 32 – TEREN USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI POŁOŻONY W OBRĘBIE AL. KOŚCIUSZKI, UL. MŁYŃSKIEJ TORÓW PKP I WAŁÓW ŻEGOCKIEGO.....	127
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 2:	127
NR 6 – TERENY USŁUG, TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM I TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ - TEREN POŁOŻONY PRZY ULICY NACŁAWSKIEJ – OBEJMUJĄCY TEREN “CUKROWNI”	127
NR 10 – TERENY USŁUG OŚWIATY I SPORTU – TEREN SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 6 POŁOŻONEJ PRZY UL. WYZWOLENIA:.....	128
NR 15 – TEREN MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM I TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. MŁYŃSKĄ I DWORCOWĄ:.....	128
NR 17 – TERENY PRZEMYSŁOWE I TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – TEREN OGRANICZONY UL. SURZYŃSKIEGO I UL. POGODNĄ	128
NR 18 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM - TEREN POŁOŻONY PRZY UL. WYZWOLENIA I NACŁAWSKIEJ.....	128
NR 24 – TERENY PRZEMYSŁOWE I TERENY USŁUG - TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY GRANICĄ MIASTA (Z WSIĄ CZARKOWO) A LINIĄ KOLEJOWĄ GRODZISK – GOSTYŃ ORAZ POMIĘDZY LINIĄ KOLEJOWĄ A ISTNIEJĄCYM OSIEDLEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ.....	128
NR 25 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM Z USŁUGAMI I TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM Z USŁUGAMI – TEREN BYŁYCH Odstojników, POŁOŻONY PRZY UL. NACŁAWSKIEJ.....	128
NR 33 – TERENY USŁUG	128
NR 35 – TERENY MIESZKANIOWE NISKIEJ INTENSYWNOŚCI POŁOŻONY W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ.....	128
NR 36 – TERENY MIESZKANIOWE NISKIEJ INTENSYWNOŚCI POŁOŻONY W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ.....	128
NR 37 – TERENY MIESZKANIOWE NISKIEJ INTENSYWNOŚCI POŁOŻONY W REJONIE UL. NACŁAWSKIEJ.....	128
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 3	129
NR 1 – TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY OBWODNICĄ A LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI GRODZISK – GOSTYŃ I UL. SIERAKOWSKIEGO.....	129
NR 3 – TERENY USŁUG – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY ULICĄ WIELICHOWSKĄ, KAŻMIERCZAKA I TORAMI LINII KOLEJOWEJ RELACJI GRODZISK – GOSTYŃ.....	130

NR 4 – TERENY PRZEMYSŁOWE – TEREN SPÓŁDZIELNI MLECZARSKIEJ PRZY UL. MAYA	130
NR 16 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM Z DOPUSZCZENIEM USŁUG – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. BERNARDYŃSKĄ, SURZYŃSKIEGO I 14 DYW. PIECHOTY WIELKOPOLSKIEJ.....	130
NR 19 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM I TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. SIENKIEWICZA, KOSZEWSKIEGO, SIERAKOWSKIEGO, MICKIEWICZA.....	130
NR 26 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM I TERENY USŁUG – TEREN PRZY UL. SIENKIEWICZA (BYŁE ZAKŁADY MIĘSNE)	130
NR 27 – TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. WIELICHOWSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ KOŚCIAN – GRODZISK:.....	130
NR 28 – TERENY MIESZKANIOWE WYSOKIEJ I NISKIEJ INTENSYWNOŚCI – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. MAYA I AL. KOSZEWSKIEGO	130
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 4	131
NR 22 – TERENY USŁUG I TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – TEREN POŁOŻONY POZA OBWODNICĄ (POMIĘDZY DROGĄ KRAJOWĄ NR 5 A PÓŁNOCNĄ GRANICĄ MIASTA):	131
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 5	131
NR 9 – TERENY USŁUG – TEREN POŁOŻONY NAD KANAŁEM OBRY, POMIĘDZY UL. PIŁSUDSKIEGO, LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, UL. KRUSZEWSKIEGO:	132
NR 20 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM, TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY USŁUG - TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. PIŁSUDSKIEGO, GRODZISKĄ, KANAŁEM RZĘKI OBRY I GRANICĄ MIASTA	132
NR 29 – TERENY MIESZKANIOWE WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ – TEREN POŁOŻONY W OBREBIE UL. BĄCZKOWSKIEGO I MARCINKOWSKIEGO.....	133
NR 31 – TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – TEREN POŁOŻONY W REJONIE UL. KRUSZEWSKIEGO	133
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 6	133
NR 11 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY USŁUG – TEREN POMIĘDZY DROGĄ ZBIORCZĄ, GRANICĄ MIASTA, LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI WROCŁAW – POZNAŃ	134
NR 30 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI I USŁUG – W REJONIE UL. CZEMPIŃSKIEJ	134

NR 38 – TEREN PRZEMYSŁU – W REJONIE UL. CZEMPIŃSKIEJ.....	134
NR 39 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ I RÓWNOWAŻNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ – POŁOŻONY NA OS. KONSTYTUCJI 3 – MAJA.....	134
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 7	134
NR 12 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. GEN. CHŁAPOWSKIEGO I UL. ROLNEJ.....	135
NR 13 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. GEN. CHŁAPOWSKIEGO I UL. PRZEMYSŁOWEJ	135
NR 14 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY USŁUG – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. ŁĄKOWEJ I GOSTYŃSKIEJ	135
NR 23 – TEREN MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM Z USŁUGAMI I TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ – TEREN POŁOŻONY PRZY UL. GEN. CHŁAPOWSKIEGO, UL. PRZEMYSŁOWEJ, GRANICY MIASTA Z WSIĄ LUBOSZ NOWY	135
NR 34 – TERENY PRZEMYSŁOWE I USŁUGOWE – POŁOŻONE W OBREBIE UL. GOSTYŃSKIEJ, PRZEMYSŁOWEJ I TORAMI PKP	135
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 8	135
NR 5 – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI – TEREN POŁOŻONY PO POŁUDNIOWEJ STRONIE LINII PKP RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, W WIDŁACH KANAŁU OBRY (ŁAZIENKI’):	136
JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 9	136
NR 2 – TERENY MIESZKANIOWE I USŁUG – TEREN POŁOŻONY W KWARTALE ZABUDOWY OTOCZONY ULICAMI: MŁYŃSKA, ŁĄKOWĄ I TOROWĄ.....	137
NR 8 – TEREN MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM, TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ – TEREN POŁOŻONY W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA POMIĘDZY LINIĄ KOLEJOWĄ RELACJI POZNAŃ – WROCŁAW, UL. JESIONOWĄ I GRANICZNĄ	137
NR 21 – TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM I TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY UL. BOCZNĄ, GRANICZĄ I GRANICĄ MIASTA	137
VI.4. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ STUDIUM.	137
VI.5. OKREŚLENIE TERENÓW WYZNACZONYCH DO OBOWIĄZKOWEGO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	139

VI.6. OKREŚLENIE OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO OPRACOWAŃ PROBLEMOWYCH.	139
VI.7. OKREŚLENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.	140
VI 7.1 INWESTYCJE PONADLOKALNE.	140
VI 7.2 INWESTYCJE LOKALNE.	140
VII. BIBLIOGRAFIA I MATERIAŁY POMOCNICZE.	141
VIII. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (ZMIANA STUDIUM 2007R.).	143
IX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (ZMIANA STUDIUM 2010R.).	150
X. OPRACOWANE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE.	155
X.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	155
X. 2 UCHWAŁY O PRYZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	158
XI. ELEMENTY STUDIUM, KTÓRYCH OBOWIĄZEK OKREŚLENIA WYNIKA Z ART. 10 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.	159

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA**

(ZMIANA STUDIUM 2010 r.)

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

NR.....Z DN.

UWAGA:

ZMIANY W TEKŚCIE STUDIUM OZNACZONO W SPOSÓB NASTĘPUJĄCY:

- WYKREŚLENIA – KOLOREM CZARNYM Z PRZEKREŚLENIEM (wykreślenia)
- ZMIANY W TEKŚCIE – KOLOREM CZARNYM Z TŁEM POPIELATYM (zmiany)
- TEKST STUDIUM NIE ULEGAJĄCY ZMIANIE – (tekst w kolorze czarnym z tłem białym)

1. CZĘŚĆ STANOWIĄCA OBEJMUJĄCA USTALENIA STUDIUM, BĘDĄCA ZAŁĄCZNIKIEM DO UCHWAŁY.

TEKST STUDIUM – raport, obejmujący uwarunkowania rozwoju, kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, kierunki polityki przestrzennej oraz instrumentalizację wdrażania polityki przestrzennej w nawiązaniu do uwarunkowań i powiązań zewnętrznych.

RYSUNKI NA MAPACH W SKALI 1 : 5000:

1. Polityka przestrzenna i kierunki zagospodarowania – wyszczególnienie zmian;
2. Polityka przestrzenna i kierunki zagospodarowania.

RYSUNKI NA MAPACH W SKALI 1 : 10 000:

1. Polityka przestrzenna i instrumentalizacja

2. CZĘŚĆ ANALITYCZNA – DOTYCZĄCA DIAGNOZY STANU, ANALIZ PROBLEMOWYCH I UWARUNKOWAŃ ROZWOJU.

1. Zabudowa i użytkowanie terenu w stanie istniejącym (6 plansz) 1: 5 000
2. Użytkowanie terenu – synteza stanu istniejącego 1:10 000

3. Stan istniejący – układ komunikacyjny 1:10 000
4. Stan istniejący – wodociągi 1:10 000
5. Stan istniejący – gaz i ciepłownictwo 1:10 000
6. Stan istniejący – kanalizacja deszczowa 1:10 000
7. Stan istniejący – elektroenergetyka 1:10 000
8. Stan istniejący – kanalizacja sanitarna 1:10 000
9. Uwarunkowania rozwoju – powiązania zewnętrzne 1:150 000
10. Uwarunkowania rozwoju – obszary problemowe 1:10 000
11. Uwarunkowania rozwoju – trwałość zagospodarowania 1:10 000
12. Uwarunkowania rozwoju – środowisko przyrodnicze i kulturowe 1:10 000
13. Uwarunkowania rozwoju – obsługa komunalna 1:10 000
14. Kierunki rozwoju – komunikacja 1:10 000

WPROWADZENIE

Realizując ustalenia Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, wraz z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Kościana podjęła uchwałę Nr XXXVI/366/97 w dniu 11 lutego 1997 roku o przystąpieniu do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana” celem określenia właściwej polityki przestrzennej gminy.

W drodze publicznego przetargu Zarząd Miasta powierzył przygotowanie STUDIUM zespołowi z Przedsiębiorstwa Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Spółka z o.o. w Łodzi. Formalnym wyrazem tej decyzji było podpisanie umowy nr 17/99 w dniu 28 września 1999 roku na wykonanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana”.

Wykonując powyższe opracowanie starano się wykorzystać dotychczasową wiedzę i doświadczenie płynące z dorobku planistycznego tego obszaru. Przyjęto, że utrzymanie ciągłości planistycznej zawartej w poprzednich opracowaniach, analiza ich podstawowych założeń społeczno – gospodarczych oraz wynikających z nich celów i kierunków rozwoju, winno stymulować kształtowanie aktualnej koncepcji zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana i stanowić podstawę do określenia polityki rozwoju, w tym polityki przestrzennej samorządu lokalnego.

W 2004 r. Rada Miejska Kościana podjęła uchwałę o przystąpieniu do aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościana – uchwała nr XX/213/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29.01.2004 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

W 2008r. Rada Miejska Kościana podjęła uchwałę o przystąpieniu do kolejnej aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana – uchwała nr XXIV/256/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana. Aktualizacja Studium ma związek z postępującymi zmianami w strukturze przestrzennej miasta.

TOK PRAC NAD STUDIUM

I. USTALENIA WSTĘPNE

1.1. „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA” ELEMENTEM STRATEGICZNEJ POLITYKI ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA.

1. Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Kościana jako wyrazu świadomej działalności podmiotu publicznego – samorządu lokalnego – w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. STUDIUM jest ustawowo usankcjonowanym elementem planowania strategicznego związanym z ustaleniem ram przestrzennych dla przyszłego rozwoju i funkcjonowania miasta, co stanowi główne zadanie planowania urbanistycznego, w nurcie którego umieszczone jest także STUDIUM. ~~W art. 6 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono: „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, zwanego dalej STUDIUM. Rada Miejska Kościana podjęła Uchwałę Nr XXXVI/366/97 z dnia 11.02.1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana. W art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdzono: w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.~~
2. Wzrastający zakres kompetencji i odpowiedzialności samorządu lokalnego szczególnie w zakresie:
 - ustanawiania prawa miejscowego,
 - pozyskiwania środków finansowych i dysponowania nimi na różnorodne cele,
 - uczestniczenia w sprawowaniu władzy publicznej wymaga posiadania przez samorząd przyjętej wizji rozwoju i ustalonego sposobu jej osiągnięcia zawartej w dokumencie określonym mianem strategii rozwoju. **W przypadku Gminy Miejskiej Kościan takim dokumentem jest Wizja strategiczna dla miasta Kościana.**

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku w sposób jednoznaczny określa (w art. 16), że „Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”. Stąd w konsekwencji zapis art. 166 ust. 1 mówiący, że „Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne” oraz ust. 2, że „Jeżeli wynika to z uzasadnionych potrzeb państwa, ustawa może zlecić jednostkom samorządu terytorialnego wykonywanie innych zadań publicznych ...”.

3. Proces transformacji, kształtowania systemu gospodarczego powoduje, że w miejsce scentralizowanego systemu planowania i zarządzania, w coraz większym stopniu dochodzą do głosu prawa gospodarki rynkowej a ciężar zarządzania (a nie wyłącznie administrowania) gminą (stanowiącą podstawową jednostkę samorządu terytorialnego) zaczyna spoczywać na samorządzie lokalnym a nie na zhierarchizowanym układzie branżowym i podległości administracyjnej.
4. Ze względu na powyższe okoliczności niemal powszechną staje się reguła podejmowania przez samorządy planowania strategicznego.
5. Uznaje się, że na całość strategii rozwoju miasta składają się dwa dokumenty o charakterze komplementarnym:
 - strategia rozwoju o przewadze problemów społeczno-gospodarczych, w formie **Wizji strategicznej dla miasta Kościana**,
 - strategia rozwoju o przewadze problemów przestrzenno-funkcjonalnych w formie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.
6. W STUDIUM jako wiążące ustalenie przyjęto zasadę współzależności polityki przestrzennej z ogólną strategią rozwoju miasta uznając, że:
 - polityka przestrzenna miasta nie jest bytem samoistnym, ale współzależnym między innymi od różnorodnych przejawów obecnego stanu miasta, w tym jego zainwestowania, użytkowania terenów, funkcjonowania struktur przestrzennych, zaszczości historycznych, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu ekonomiki, warunków społecznych, relacji z obszarami zewnętrznymi, ogólnej kondycji państwa i jego polityki odnoszącej się do miasta i regionu jego oddziaływania – stąd cały szereg elementów wspólnych z innymi dokumentami kształtującymi rozwój miasta;
 - działalność związana z kształtowaniem optymalnych warunków zagospodarowania przestrzeni integruje wszelkie poczynania mające aspekt przestrzenny (~~patrz Rozdziały I, II, III, IV, VI ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z lipca 1994 roku~~) **patrz Rozdział 2**

ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami); niemal wszelkie przejawy aktywności ludzkiej taki aspekt posiadają, w tym także władz samorządu terytorialnego uczestniczących w sprawowaniu władzy publicznej (art. art. 16, 94, 163 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku).

Szereg podejmowanych przez samorząd terytorialny decyzji (w tym w ramach prawa miejscowego) wywiera bezpośrednie reperkusje gospodarcze i przestrzenne;

- koniecznym jest przyjmowanie zarówno deklaracji o misji działań samorządu miejskiego, jak i podstawowych celów strategicznych przez wszystkich uczestników kształtowania programów rozwoju miasta oraz uznanie, że stanowią one podstawę wpływania na uczestników procesów realizujących te programy. Dotyczy to tak generalnych sfer jak strategia społeczno – gospodarcza i polityka przestrzenna oraz polityki o charakterze cząstkowym dotyczące między innymi: środowiska, komunikacji, infrastruktury komunalnej, programów społecznych itd. Biorąc pod uwagę diagnozę stanu miasta, oceniając jego walory, potencjalne możliwości rozwojowe, występujące zagrożenia, konstytucyjną zasadę „zrównoważonego rozwoju” (art. 5 cyt. Konstytucji) uznano, że różnorodne działania na obszarze miasta Kościana muszą być podporządkowane zasadniczym elementom generalnej polityki rozwoju miasta przyjętej przez samorząd miasta.

7. Konsekwencją realizacji powyższych założeń jest kompleksowy i wielospecjalistyczny charakter STUDIUM wpisany w stan prawny państwa i miasta. ~~Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 55 stanowi, że „w celu określenia podstaw i kierunków polityki przestrzennej państwa naczelne i centralne organy administracji państwowej oraz wojewodowie prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i sporządzają programy odnoszące się do obszarów i zagadnień odpowiednio do potrzeb i celów podejmowanych prac”. Z kolei art. 6, ust. 1 i 2 stanowią, że „... rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ...” a „zarząd gminy sporządza studium uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa”. Wspomniana wcześniej ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 3 stanowi, że „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza~~

terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”. Z kolei art. 9 mówi, że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

8. Zgodnie więc z zapisami szczegółowymi wymienionej ustawy (oraz ustaw wprowadzających od 1.01.1999 roku nowy podział terytorialny kraju i nowe kompetencje władzy różnych szczebli) polityka przestrzenna państwa formułowana jest w układzie rządowym jak i samorządowym, w odniesieniu do następujących poziomów:

- krajowego,
- wojewódzkiego,
- gminnego.

Pewne jej aspekty dotyczą także poziomu powiatowego. Z przyjętych rozwiązań dotyczących kształtowania polityki przestrzennej państwa wynikają wielostronne powiązania. Stwierdzić też można, że występują sytuacje:

- wpływu polityki samorządowej na politykę przestrzenną państwa,
- wzajemnych relacji pomiędzy różnymi poziomami planistycznymi.

Na podstawie ustawy przyjmuje się, że ogólnym celem opracowywanych „studiów” jest formułowanie lokalnej polityki przestrzennej wpisanej w politykę przestrzenną państwa, zaś celem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów służących realizacji określonej polityki przestrzennej gminy.

9. W STUDIUM położono szczególny akcent na wykorzystanie walorów rozwojowych miasta związanych przede wszystkim z jego położeniem, zainwestowaniem, dziedzictwem historyczno – kulturowym, różnorodnymi powiązaniem zewnętrznymi, uzyskaną rangą w strukturze osadniczej oraz na przeciwdziałanie (także i poprzez politykę przestrzenną) różnorodnym barierom i konfliktom wynikającym z dotychczasowych procesów rozwojowych miasta. Integrujący charakter polityki przestrzennej wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania

w zakresie infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak: polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka w zakresie ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka w zakresie kultury i wypoczynku itd. Dlatego w STUDIUM podjęto problemy związane z najbardziej istotnymi elementami użytkowania i zagospodarowania terenów, funkcjonowaniem systemów miejskich i struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

10. W STUDIUM uznaje się, że ogólnym celem polityki przestrzennej miasta Kościana jest: ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta, zapewnienie sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta – poprzez wykorzystanie terytorialnych warunków rozwoju a przeciwdziałanie degradacji walorów miasta.

1.2. WIODĄCE ELEMENTY PROBLEMATYKI STUDIUM MIASTA KOŚCIANA, JEGO FORMA FUNKCJI.

Uznano za niezbędne (dla określenia polityki przestrzennej miasta) przeanalizowanie konsekwencji wynikających z uwarunkowań rozwoju miasta:

- stanu zainwestowania miasta,
- użytkowania jego terenów, warunków przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego,
- osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, skali miasta i jego funkcji.

Analizy te wiążano z tworzeniem warunków dla:

- pełnienia przez miasto określonej roli w strukturze osadniczej powiatu,
- rozwoju wielofunkcyjnego,
- kształtowania ładu przestrzennego.

Uznano także, że polityka przestrzenna opierać się powinna na:

- zintegrowaniu zagospodarowania przestrzennego ze społeczną i gospodarczą,
- zasadzie zrównoważonego rozwoju,
- koncentracji działań inwestycyjnych,
- wyznaczeniu obszarów strategicznych dla rozwoju miasta,
- prowadzeniu działalności promocyjnej w oparciu o walory i szanse rozwojowe.

Biorąc powyższe pod uwagę w STUDIUM skoncentrowano się przede wszystkim na trzech podstawowych zagadnieniach:

- ustaleniu stanu zagospodarowania i funkcjonowania miasta,
- określeniu (poprzez diagnozę stanu) uwarunkowań rozwoju miasta,
- sformułowaniu takich kierunków polityki przestrzennej miasta, które ułatwić powinny jego rozwój a przeciwdziałać elementom negatywnie oddziaływującym na politykę miejską.

Forma całości STUDIUM to:

- tekst z wyodrębnionymi częściami dotyczącymi uwarunkowań rozwoju, kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej,
- rysunki,
- uchwała przyjmująca STUDIUM.

1.3. ZASADNICZE ELEMENTY TOKU OPRACOWANIA STUDIUM.

1. Ze względu na znaczenie STUDIUM dla kształtowania a następnie realizacji polityki przestrzennej Kościana, a szerzej i strategii jego rozwoju, przyjęto rozszerzony (w stosunku do ogólnych sformułowań ustawy) tryb prac nad STUDIUM.
2. Rozszerzony tryb prac dotyczy partycypacji społecznej w formułowaniu treści STUDIUM. W zapisie ustawy udział społeczności lokalnej praktycznie ograniczono do końcowej fazy prac nad sporządzeniem STUDIUM – opiniowania i uchwalania.
3. Udział przedstawicieli społeczeństwa (a w tym głównie członków Komisji Rady Miasta, przedstawicieli zainteresowanych instytucji i stowarzyszeń) uznano za niezbędny w trakcie omawiania zasadniczych problemów rozwoju i kształtowania przestrzennego miasta i jego związków zewnętrznych.
4. Uznano, że rozszerzony udział społeczności lokalnej w trakcie konkretyzowania zapisu STUDIUM to forma:
 - uspołecznienia procesów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta (a więc wpływania społeczności lokalnej na te procesy, artykułowania jej problemów, propozycji, zastrzeżeń, większa z nimi identyfikacja),
 - mobilizacji opinii społecznej wokół spraw związanych z rozwojem miasta, jego przekształcaniami, wykorzystywaniem i ochroną przyrodniczych, kulturowych i innych wartości miasta,
 - dialogu i negocjacji sprzyjających dochodzeniu do niezbędnych kompromisów,

- rozpoznawania istotnych problemów gospodarki miasta.
5. Przyjęty tok opracowania i forma zapisu treści STUDIUM zarówno w odniesieniu do jego Tekstu jak i Rysunków, ma za zadanie:
- stworzyć względną łatwość śledzenia informacji źródłowych i wynikających z nich ocen, dotyczących zarówno procesów rozwojowych miasta, jego stanu, jak i występujących tendencji w ujęciu syntetycznym, we wzajemnych związkach różnorodnych czynników oddziałujących na miasto;
 - uzyskanie dokumentu określającego politykę przestrzenną rozwoju miasta ocen dotyczących zarówno procesów rozwojowych miasta, jego stanu, jak i występujących tendencji w ujęciu syntetycznym, we wzajemnych związkach różnorodnych czynników oddziałujących na miasto; komplementarnego z założeniami ogólnej strategii jego rozwoju.

1.4. TOK PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM Z 2007r.

1. Podjęcie przez Radę Miejską Kościana uchwały o przystąpieniu do aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościana - Uchwała nr XX/213/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29.01.2004 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.
2. Analiza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana i ich ocena.
3. Analiza wniosków złożonych przez instytucje do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.
4. Opracowanie wniosków wynikających z w/w analiz.
5. Opracowanie projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.
6. Uzyskanie opinii o projekcie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana od gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej.

1.5. TOK PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM Z 2010r.

1. Analiza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana i ich ocena.

2. Podjęcie przez Radę Miejską Kościana uchwały nr XXIV/256/08 z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.
3. Przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.

II.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSCA MIASTA W STRUKTURACH PONADLOKALNYCH.

1. Miasto – Gmina Miejska Kościan wchodzi w skład powiatu kościańskiego (z siedzibą władz powiatowych w Kościanie) stanowiącego część składową województwa wielkopolskiego (z siedzibą władz wojewódzkich w Poznaniu). Oba te elementy terytorialnego podziału kraju zostały utworzone w ramach nowej struktury administracyjnej kraju i rozpoczęły funkcjonowanie z dniem 1 stycznia 1999r.
2. Od 1975 do końca 1998 roku miasto wchodziło w obręb województwa leszczyńskiego z siedzibą władz wojewódzkich w Lesznie.
3. Reforma terytorialnego podziału kraju przywróciła status miasta sprzed 1975r.
4. Granice miasta Kościan stykają się z Gminą Wiejską Kościan.
5. Siedziba województwa – Poznań, odległa jest o około 50 km. Powiązania komunikacyjne dogodne drogą krajową Nr 5 i linią kolejową Poznań – Wrocław. Poznań uznawany jest za jednego z liderów transformacji gospodarczej w kraju i jest jednym z największych wielofunkcyjnych ośrodków miejskich w Polsce. Była siedziba województwa – Leszno stanowiący prężny wielofunkcyjny ośrodek (obecnie o randze powiatowej) oddalony jest o około 30 km. Powiązania komunikacyjne drogą krajową Nr 5 i linią kolejową Poznań – Wrocław.
6. Powiat Kościański obejmuje:

DANE NA KONIEC 2008r.

Jednostka	Liczba ludności	Mężczyźni	Kobiety
Kościan – miasto	23 924	11 360	12 564
Czempiń – miasto	5 154	2 454	2 700
Czempiń – obszar wiejski	6 161	3 044	3 117
Kościan – obszar wiejski	15 265	7 622	7 643
Krzywiń – miasto	1 610	758	852
Krzywiń – obszar wiejski	8 373	4 161	4 212

Śmigiel – miasto	5 516	2 683	2 833
Śmigiel – obszar wiejski	12 120	6 009	6 111
RAZEM	78 123	38 091	40 032

Źródło: www.stat.gov.pl

Wskaźniki dla Powiatu Kościańskiego:

Udział mieszkańców w miastach – 46,34%;

Współczynnik feminizacji powiatu – 105%;

Gęstość zaludnienia powiatu – 108 os./km².

Charakter powiatu rolniczo-przemysłowy z dużym udziałem funkcji i zatrudnienia w działach pozarolniczych. W pięciu gminach wchodzących w skład powiatu są aż cztery miasta.

7. Miasto położone jest w obrębie Równiny Kościańskiej nad Kanałem Kościańskim.

8. Z charakterystyki miejsca Kościana w strukturze osadniczej wynikają następujące wnioski:

- Kościan położony jest w Wielkopolsce, w województwie o wielkiej kulturze rolnej i przemysłowej, tradycjach narodowych, w korytarzu infrastrukturalnym Berlin – Warszawa, w paśmie potencjalnego intensywnego rozwoju,
- obszar zurbanizowany,
- powiązania komunikacyjne dogodne zarówno w kierunku północnym – Poznań (Gdańsk) jak i południowym Leszno – Wrocław (granica państwa). Powiązania te przewidywane są do modernizacji (zarówno trasa drogowa jak i kolejowa),
- bliskość wielofunkcyjnych ośrodków w tym Poznania, obszaru węzłowego aglomeracji poznańskiej, ośrodka akademickiego, centrum kulturalnego, centrum obsługi regionu, ośrodka przemysłowego,
- Kościan to ośrodek obsługi (szczególnie gmin powiatu kościańskiego).

II.2. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA.

II.2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU.

1. „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” z marca 1999 roku oraz Zaktualizowana koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju z października 2005 roku Rządowego Centrum Studiów Strategicznych wiele uwagi poświęca „polityce modernizacji adaptacyjnej zagospodarowania przestrzeni”. Przewiduje się między innymi, że:

- „Przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni generowane przez europejskie procesy integracyjne i transformację ustrojową systemu społeczno – gospodarczego i politycznego kraju będą tworzyć siłę napędową i konstrukcję nośną powszechnej modernizacji zagospodarowania przestrzennego”,
 - „Powszechne racjonalizowanie całej struktury przestrzennego zagospodarowania kraju przez przedsięwzięcia adaptacyjne i modernizacyjne, a nawet tylko porządkujące, bez konieczności radykalnych i kapitałochłonnych przekształceń „dużej skali” – mogłoby się stać skuteczną drogą do powszechnego, chociaż spowolnionego, osiągnięcia standardów europejskich i to przy aktywnym udziale całego społeczeństwa”,
 - „W ramach tego podejścia adaptacyjnego skali regionalnej i lokalnej, należałoby przestrzegać zasady porządkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, możliwie bez użycia dużych nakładów inwestycyjnych ...”,
 - „Główną siłą motoryczną realizacji tego kierunku polityki przestrzennej powinny stać się samorządy terytorialne, jej podstawowym narzędziem miejscowe i wojewódzkie plany zagospodarowania przestrzennego, a podstawowe jego przedsięwzięcia tworzyłyby linie strategiczne procesu modernizacyjnego”.
2. W „Koncepcji ...” podaje się, że potrzeby inwestycyjne związane z radykalnym przeobrażeniem polskiej przestrzeni są przeogromne, znacznie przekraczające możliwości państwa i stąd nacisk na podejmowanie działań modernizacyjnych szczególnie w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego.
 3. W „Koncepcji ...” wydzielono struktury funkcjonalno – przestrzenne państwa (głównie aglomeracje i rejony korytarzy komunikacyjnych), które w pierwszej kolejności powinny być dostosowane do standardów europejskich i oddziaływać na dalsze obszary. Do potencjalnych obszarów migracji i akumulacji kapitału zaliczono wielofunkcyjną aglomerację poznańską. Poznań uznano za jedno z kształtujących się europoli, które mają największe szanse na dalszy rozwój. Kościan położony jest niedaleko Poznania na jednej z osi (droga ekspresowa Nr 5 i modernizowana trasa kolejowa Poznań – Wrocław) konstruujących układ transportowy Polski. Oś ta stanowi także potencjalne pasmo przyspieszonego rozwoju.
 4. W „Koncepcji ...” kładzie się duży nacisk na zasadność opracowań związanych z polityką regionalną (na szczeblu wojewódzkim) co jednoznacznie wskazuje na niezbędność włączania się do tego typu prac, procesu ich powstawania i uzgadniania władz samorządów lokalnych a to w celu zaakcentowania interesów i możliwości poszczególnych organizmów gminnych.

Dotyczy to zarówno strategii rozwoju województwa jak i planu jego zagospodarowania przestrzennego.

II.2.2. KONKRETYZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W ODNIESIENIU DO MIASTA KOŚCIANA.

1. W piśmie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 listopada 1999 roku stwierdzono, że „Stan prac nad strategią rozwoju i planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego nie pozwala na sformułowanie i uchwalenie programu samorządowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i przekazanie stosownych postulatów wynikających z niego do Studium”. Jednocześnie stwierdzono, że w STUDIUM mogą być wykorzystane materiały, którymi dysponuje Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego – Pracownia Terenowa w Lesznie.
2. Z kolei Wielkopolski Urząd Wojewódzki w piśmie z dnia 9.12.1999 roku stwierdza, że „... biorąc pod uwagę sformułowanie celów i kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze gminy, przyjęć należy założenia ekorozwoju i rozwoju zrównoważonego ... Na proekologiczny i zrównoważony rozwój powinny złożyć się między innymi:
 - eliminacja zagrożeń środowiska przyrodniczego (emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,
 - nieuregulowana gospodarka ściekami i odpadami,
 - powstrzymywanie degradacji środowiska,
 - uregulowanie gospodarki wodnej dla potrzeb rolnictwa (system małej retencji),
 - racjonalne wykorzystanie surowców naturalnych”.
3. Wykorzystując materiały Wielkopolskiego Biura Planowania Przestrzennego – Pracowni Terenowej w Lesznie podano niżej informacje, które w znacznym stopniu stanowią konkretyzację polityki przestrzennej państwa dla terenu samego miasta i jego sąsiedztwa.

II.2.2.1 INFORMACJA ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BYŁEGO WOJEWÓDZTWA LESZCZYŃSKIEGO DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA.

1. Trendy w demografii.

Miasto Kościan to jedno z największych miast w regionie leszczyńskim. W końcu 1997 roku posiadało 24 488 mieszkańców. Dynamika wzrostu demograficznego na przestrzeni lat 90-tych

wyniosła 102,0, średnia dla wszystkich miast w byłym województwie – 104,5. Przewiduje się, że dalszy rozwój ludnościowy będzie dynamiczny. Zakładany trend rozwojowy na perspektywę to dynamika 104,8 i osiągnięcie 25 680 mieszkańców. Nastąpią także zmiany w strukturze wieku. Podobnie jak w całym regionie zwiększy się liczebność grupy produkcyjnej (z 60,4% do 62,8 %), a zmniejszy się grupa przedprodukcyjna. Przyczyni się to do poważnego wzrostu siły roboczej.

2. Rynek pracy i aktywność gospodarcza.

Na terenie miasta Kościana zatrudnionych jest około 10 100 osób, a 420 jest bezrobotnych (z tego 300 to kobiety). W strukturze zatrudnienia około 43 % to dział przemysłu i działalność produkcyjna. Miasto pełni funkcję rynku pracy dla całej gminy a także gmin przyległych. Powiat kościański to teren o najniższej stopie bezrobocia w całym regionie. W 1997 roku wynosiła ona 5,3, średnia dla byłego województwa to 9,2. Miasto charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem aktywności gospodarczej. Przypada tutaj prawie 100 podmiotów na 1000 mieszkańców. Dominują jednostki handlowe i produkcyjne. Działające zakłady przemysłowe to głównie przemysł rolno – spożywczy, wśród którego 25 % stanowią zakłady przetwórstwa mięsnego. Jednostki te należą do największych w regionie pod względem wielkości zatrudnienia. Duże znaczenie dla rynku pracy miasta Kościana stanowią wyjazdy do pracy do Poznania. Dalszy rozwój gospodarczy miasta to intensywne wykorzystanie istniejących zakładów, oraz lokalizacja nowych, głównie w dziale handlu, przemysłu, budownictwa. Kościan posiada rezerwy terenów pod lokalizację działalności i aktywności gospodarczej i usług uciążliwych. Istnieją też korzystne warunki w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym również w połączenia komunikacyjne.

3. Mieszkalnictwo.

Aktualne zasoby miasta to około 7 300 , z tego 570 są jest własnością gminy. Istniejące wskaźniki powierzchniowe są na średnim poziomie. Zapewnienie mieszkańcom dogodnych warunków zamieszkania pociąga za sobą zadania:

- poprawa stanu istniejących zasobów komunalnych,
- tworzenie rezerw terenów pod różne formy zabudowy,
- promocja budownictwa jednorodzinnego.

Rozwój mieszkalnictwa powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców związane z poprawą warunków mieszkaniowych, uwzględnić też potrzeby wynikłe z trendów rozwojowych w demografii i zmian w strukturze wieku.

4. Komunikacja.

Studium wojewódzkie nie zakłada całkowicie nowej koncepcji układu komunikacyjnego, a tylko jego modernizację i lokalne przekształcenia. Dotyczy to również miasta Kościana.

- ~~• Droga ekspresowa S 5 (Gdańsk) — Grudziądz — Bydgoszcz — Poznań — Wrocław (II kl. techn.) Planowana droga funkcjonować będzie na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23.01.1996r. „w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych w Polsce” (Dz. U. Nr 12, poz. 63 z 1996 r.). Projektowana droga prowadzona będzie w przybliżeniu równolegle do drogi krajowej międzyregionalnej Nr 5 Poznań — Wrocław. Inwestycja ta, jako element krajowego systemu komunikacyjnego (dróg szybkiego ruchu), zależy głównie od przedsięwzięć pozostających w kompetencji jednostek centralnych. Nie jest ona objęta programem realizacji na najbliższe lata. Brak również przesądzenia o jej przebiegu oraz parametrach. Jednym z wariantów (przyjętym w „Studium wojewódzkim”) jest realizacja drugiej „nitki”, przy istniejącej drodze Nr 5. W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, rezerwowano pod ten cel pas terenu szerokości minimum 60,0 m wzdłuż istniejącej drogi. Wariant ten wymaga (przy założeniu przekroju dwujezdniowego):
 - ~~— przebudowy istniejącej drogi Nr 5 (1 „nitka”),~~
 - ~~— budowa drugiej nitki.~~~~
- Droga międzyregionalna Nr 5 Poznań – Wrocław
 - istniejąca jako międzyregionalna Nr 5 i międzynarodowa (E-261),
 - planowana ranga drogi uzależniona jest od przyjętego wariantu przebiegu trasy ekspresowej S-5:
 - w jednym przypadku uzyska rangę drogi ekspresowej,
 - w drugim przypadku, gdy „ekspresowa” będzie miała całkowicie nowy przebieg, droga Nr 5 pozostanie drogą tylko międzyregionalną,
 - planuje się wówczas modernizację całej trasy (z umocnieniem poboczy) oraz przebudowę skrzyżowań z drogami wojewódzkimi Nr 311 w Kurowie i Nr 308 w Kościanie.
- Droga wojewódzka Nr 308 (Nowy Tomyśl – Grodzisk) – Kościan – Kunowo (IV kl. techn.)
 - planowana zmiana przebiegu przez miasto Kościan łącznie z północnowschodnim obejściem Kiełczewa,
 - planowane południowe obejście wsi Racot,
 - systematyczna modernizacja.
- Magistrala kolejowa Wrocław – Poznań (E-59)

- rozbudowa z przystosowaniem docelowo do szybkości 160 km/godz. i tym samym wejście do sieci „INTER CITY”.

5. Inne ważne informacje:

- przez miasto wzdłuż kanału Obry przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
- na północ od miasta przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym (do którego dochodzi w/w korytarz lokalny),
- na południowy – wschód od miasta znajduje się Park Krajobrazowy im. gen. D. Chłapowskiego,
- znaczny obszar miasta położony jest na strukturach wodonośnych poziomu gruntowego bez warstwy izolacyjnej od powierzchni terenu,
- obszar miasta i tereny otaczające to obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- miasto powiązane jest z układem zewnętrznym liniami energetycznymi wysokiego napięcia i gazociągiem wysokiego ciśnienia.

6. Wnioski:

- Kościan ma korzystne położenie komunikacyjnej i przyrodnicze,
- miasto położone jest w strefie potencjalnie przyspieszonego rozwoju pomiędzy dwoma biegunami wzrostu – Poznaniem i Wrocławiem, co powinno korzystnie oddziaływać na jego gospodarczy rozwój,
- mają tu miejsce tradycje pracy pozytywistycznej,
- przewidywane są ponadlokalne działania modernizacyjne tras komunikacyjnych,
- miasto położone jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzującej się wysoką kulturą gospodarki rolnej.

~~**II.2.3. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO – 2001 r.**~~

~~1. Kierunki polityki przestrzennej:~~

- ~~• System osadniczy:~~

~~Miasto Poznań z sześcioma ośrodkami subregionalnymi tworzą 6 subregionów: w tym subregion leszczyński z powiatami: leszczyńskim, kościańskim (bez gm. Czempień), gostyńskim i rawickim oraz z gm. Przemęt z pow. wolsztyńskiego.~~

- ~~• Struktura funkcjonalno-przestrzenna województwa:~~

Strefy przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego to pasma wzdłuż najważniejszych dróg przechodzących przez województwo. Dostępność komunikacyjna stanowi jeden z istotnych czynników decydujących o atrakcyjności terenu dla inwestorów. Proces "obrastania" dróg działalnością gospodarczą aktywizuje jednostki osadnicze leżące w pobliżu. Najintensywniejszego rozwoju należy spodziewać się w rejonie węzłów autostradowych, szczególnie tych, które leżą w obrębie aglomeracji poznańskiej ("Buk", "Głuchowo", "Komorniki", "Krzeszyny" i "Kleszczewo").

- Środowisko kulturowe:

Najważniejsze zadania w kreatywnym kształtowaniu przestrzeni kulturowej to:

- wyodrębnienie w województwie obszarów kulturotwórczych, tzn. obszarów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego do których należy również rejon Kościana.

- Sfera społeczna i gospodarcza:

Demograficzne zmiany prognozowane dla woj. wielkopolskiego to:

- niewielki, 4—5 % wzrost liczby mieszkańców (tzn. o 140—170 tys. osób); w 2020r. województwo może liczyć 3,5 mln mieszkańców, w tym: 2,1 mln (= 59 %) w miastach i 1,4 mln (= 41 %) na wsi;

- natężenie migracji ludności z miast na tereny wiejskie; proces ten nastąpi głównie w obszarze aglomeracji poznańskiej;

- postępujący proces starzenia się mieszkańców, zmniejszenie się udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym (spadek liczby urodzeń), znaczny przyrost ludności w wieku produkcyjnym (szczególnie w najbliższym 10—leciu).

Powyższe procesy staną się jedną z przyczyn zmian na rynku pracy, których dalszym skutkiem będzie potrzeba stworzenia ok. 470 tys. nowych miejsc pracy.

Przemysł i budownictwo obecnie koncentrują się:

- w miastach ("węzłach") — wg zasady: im wyższy szczebel w hierarchii osadniczej tym większe nagromadzenie zakładów.

- ten węzłowo — wyspowy układ koncentracji przemysłu i budownictwa wzbogacony zostanie układami pasmowymi wzdłuż autostrad (szczególnie w rejonie 15 węzłów na autostradzie A-2 i węzła na A-8) oraz wzdłuż głównych dróg krajowych (szczególnie nr 11 i nr 5).

- Komunikacja:

W zakresie dróg krajowych Plan uwzględnia m.in.:

~~–budowę nowego przebiegu drogi ekspresowej S – 5 na odcinku węzeł "Głuchowo" – Stęszew (10 km);~~

~~–dostosowanie do klasy drogi ekspresowej drogi krajowej nr 5 wraz z budową niezbędnych obwodnic i węzłów;~~

W zakresie komunikacji kolejowej uwzględnia się m. in.:

~~–modernizację do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160 km/h podstawowych linii mających zasadnicze znaczenie dla powiązań międzynarodowych w tym linii przebiegającej przez Kościan – C – E59 Szczecin – Poznań – Wrocław.~~

II.2.4. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO – 2010 r.

1. Kierunki polityki przestrzennej:

- System osadniczy.

Wiodącym ośrodkiem w sieci osadniczej jest Poznań, zajmujący w hierarchii układu osadniczego województwa miejsce najwyższe. Pełni ono funkcje stolicy regionu. Poznań oraz największe ośrodki miejskie tworzą w województwie 5 podregionów związanych z obsługą mieszkańców. Analizy delimitacyjne wskazały, że gmina i miasto Kościan oraz gmina Czempin znajdują się w strefie wpływu Poznania. Kościan został zaliczony do ponadlokalnych ośrodków równoważenia rozwoju, o dominującej funkcji usługowej. Sieć osadnicza Wielkopolski jest w pełni rozwinięta i zrównoważona. Miasta są rozłożone równomiernie, co zapewnia wysoki poziom dostępności do nich. Struktura administracyjna i hierarchia jednostek nie wymagają zmian. Ośrodki ponadregionalne i regionalne: Kalisz – Ostrów Wielkopolski, Konin, Leszno, Piła i Gniezno, pełnić będą rolę ogniw dyfuzji rozwoju gospodarczego.

- Struktura funkcjonalno – przestrzenna:

Powiązania komunikacyjne stanowią „szkielet” dla struktury przestrzennej województwa. Najważniejsze korytarze komunikacyjne są głównymi osiami rozwojowymi województwa. Korzystne położenie Wielkopolski w zachodniej części kraju, a także powiązania komunikacyjne z Europą tworzą sprzyjające warunki dla rozwoju regionu. Efektem takiej lokalizacji jest wyodrębnianie się w strukturach regionalnych obszarów, które potencjałem rozwoju gospodarczego, wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz dynamiką rozwoju wyróżniają się na tle regionu. Kościan znalazł się w strefie przyspieszonego rozwoju opartej na sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej S-5. Potencjalne pasma rozwoju, wyróżnione w Planie, zakładają rozwój oparty

o obecne tendencje i zjawiska występujące w przestrzeni. Dynamika ich rozwoju zależeć będzie od wielu czynników, w tym czynników nie wynikających z planowania przestrzennego. Dla tych stref ważne jest odpowiednie przygotowanie formalne i techniczne oraz aktywność lokalnych społeczności. Należy dążyć do minimalizacji konfliktów przestrzennych związanych z procesem suburbanizacji i metropolizacji.

- Strefa społeczno – gospodarcza:

Zmiany demograficzne prognozowane dla województwa:

- regularny, choć powolny przyrost ogólnej liczby mieszkańców Wielkopolski – do 2020r.

- populacja regionu prawdopodobnie zwiększy się o 0,4% w stosunku do stanu z 2008r.

- miejska część populacji zmniejszy się prawdopodobnie o 1,4% (tj. o ok. 27 tys. osób) w stosunku do stanu z 2008 r., podczas gdy dla ludności wiejskiej prognozowany jest wzrost jej liczebności o 2,8%.

- prognozowane tempo przyrostu liczby ludności województwa w dekadzie 2010–2020 wyniesie 0,7%.

- cechą charakterystyczną struktury wieku ludności województwa w okresie perspektywicznym (do 2020 r.) będzie wciąż rosnący udział ludności w wieku poprodukcyjnym.

Potencjał gospodarczy województwa i kierunki zmian:

- usługi stanowią obecnie dominujący sektor gospodarki. W krajach wysoko rozwiniętych w sektorze usług rynkowych zatrudnionych jest od 40 – 60% czynnych zawodowo, w Wielkopolsce w 2008 r., wskaźnik ten osiągnął wielkość 34%. obserwuje się stały wzrost znaczenia usług w strukturze gospodarczej województwa; w ostatnich latach w coraz większym stopniu na rozwój usług wpływa handel oraz łączność.

- województwo wielkopolskie pod względem potencjału przemysłowo – budowlanego i efektów produkcyjnych zajmuje wysoką, trzecią pozycję w kraju. Efekty produkcyjne sekcji przemysłu i budownictwa są wyższe, niż wskazuje na to udział środków trwałych i nakłady inwestycyjne województwa w skali kraju.

- Środowisko kulturowe

Kościan i okolice zostały wyodrębnione jako strefa kulturotwórcza i postuluje się utworzenie na tym obszarze parku kulturowego.

- Komunikacja:

Postuluje się podniesienie rangi drogi krajowej nr 5 do drogi ekspresowej z budową jej nowego przebiegu na odcinku węzeł Głuchowo – Śmigiel. Wymaga to również budowy

bezkolizyjnych skrzyżowań z istniejącymi drogami, w tym drogą wojewódzką nr 308. Ze względu na wyższe niż dla województwa natężenie ruchu na wspomnianej drodze wojewódzkiej, w planie wskazano na konieczność budowy obwodnicy Kościana biegnącej nowym śladem poza granicami miasta. W zakresie komunikacji kolejowej uwzględnia się modernizację linii kolejowej E-59 do prędkości eksploatacyjnej 160 – 200 km/h. Linia kolejowa E-59 została zaliczona do szlaków o znaczeniu państwowym w sieci międzynarodowej (AGC) i jako korytarz uzupełniający, który planuje się włączyć do sieci głównej Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T.

III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPLYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.

III.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO.

„Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana” został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Nr XLIII/398/94 z dnia 17 maja 1994 roku a opracowany w Biurze Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi przez zespół pod kierunkiem mgr inż. arch. K. Czechowskiej i mgr M. Reterskiego.

„Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana” z mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r.) stracił ważność, jednak dane zawarte w planie mogą posłużyć jako materiał pomocniczy.

Według zapisu planu:

- zgłoszono propozycje zmian granic administracyjnych miasta (w związku z projektowanym jego rozwojem oraz przekazanie gminie części terenów miejskich),
- planem objęto (po uwzględnieniu korekt) około 878 ha,
- wyznaczono lokalizację budownictwa mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego w części płn. – wsch.; budownictwa jednorodzinnego w kierunku pld. – zach.; przemysłu i dziedzin pokrewnych w części wschodniej w nawiązaniu do istniejącej dzielnicy przemysłowej; założono, że na terenie śródmieścia nastąpią działania modernizacyjne w tym uzupełnianie funkcji usługowej; utrzymanie założeń sportowo-rekreacyjnych związanych z Obrą; pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej; ograniczenie uciążliwości przemysłu,

- w okresie perspektywicznym stan zaludnienia miasta określono na rząd około 27000 mieszkańców,
- ustalono, że zabudowa wielorodzinna nie powinna przekraczać 5-ciu kondygnacji, jednorodzinna 2-ch (działki do 1000 m²), działki rzemieślnicze z zabudową mieszkaniową to minimum 1500 m², ogrodnicze z prawem zabudowy 2000 – 2500 m²,
- przyjęto, że Kościan ma pełnić funkcję regionalnego ośrodka obsługi ludności (miasto około 30000, region 50000 mieszkańców), w zakresie usług wyspecjalizowanych,
- założono rozwój przemysłu będzie miał miejsce głównie w drodze procesów rekonstrukcji techniczno-organizacyjnej w istniejących zakładach, a ewentualne nowe lokalizacje powinny dotyczyć zakładów o charakterze nieuciążliwym,
- w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej,
- określono zasady realizacji planu wraz z ustaleniami dotyczącymi działań ochronnych i zakazów,
- przedstawiono ustalenia dotyczące istotnego usprawnienia układu komunikacyjnego i podniesienia poziomu uzbrojenia komunalnego terenów.

Wnioski:

- skala rozwoju miasta i wielkość wyznaczonych terenów odpowiadają przyjętej funkcji miasta,
- powierzchnia terenów miejskich w granicach administracyjnych jest stosunkowo niewielka. Może to powodować dalsze napięcia w sterowaniu rozwojem miasta – jego polityką lokalizacyjną,
- występują znaczne ograniczenia w polityce lokalizacyjnej ze względu na strefy ochrony konserwatorskiej zarówno układu przestrzennego i obiektów zabytkowych jak i wartości przyrodniczych,
- układ funkcjonalno-przestrzenny jest w znacznym stopniu zdefiniowany poprzez dotychczasowy rozwój miasta i przyjętą skalę jego rozwoju.

III.2. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROCESÓW SPOŁECZNO – GOSPODARCZYCH.

1. Sytuacja społeczno-gospodarcza wyrażona poprzez procesy demograficzne dotyczące zaludnienia wskazuje na:

- w zasadzie stabilny (od niemal dziesięciu lat) poziom zaludnienia miasta wynoszący około 25000 mieszkańców,
- malejący przyrost naturalny, ale utrzymujący się w latach 1996 – 1998 jeszcze na poziomie niemal 0-wym (-0,1 ‰),
- saldo migracji począwszy od 1996 roku jest ujemne i wynosi rząd 4 – 5 ‰.

Proces zmian w zaludnieniu miasta obrazuje poniższe zestawienie:

1988 rok – 23 074 mieszkańców	2001 rok – 24 335 mieszkańców
1990 rok – 24 030 mieszkańców	2002 rok – 24 113 mieszkańców
1995 rok – 24 558 mieszkańców	2003 rok – 24 113 mieszkańców
1996 rok – 24 500 mieszkańców	2004 rok – 24 085 mieszkańców
1997 rok – 24 488 mieszkańców	2005 rok – 24 121 mieszkańców
1998 rok – 24 489 mieszkańców	2006 rok – 24 139 mieszkańców
1999 rok – 24 347mieszkańców	2007 rok – 24 138 mieszkańców
2000 rok – 24 333mieszkańców	2008 rok – 24 040 mieszkańców

~~Prognoza demograficzna na lata 2000 – 2010 określona na podstawie prognozy ogólnowojevodzkiej (dla byłego województwa leszczyńskiego) opublikowanej przez Urząd Statystyczny w Kościanie określa stan zaludnienia miasta na:~~

~~2000 rok – 24 600 mieszkańców~~

~~2005 rok – 25 070 mieszkańców~~

~~2010 rok – 25 685 mieszkańców.~~

Według obowiązującego ogólnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrost zaludnienia w perspektywie miał nastąpić do 27 000 osób a dla celów projektowych przyjęto wielkość 30 000 mieszkańców.

Uznaje się, że przyjęcie wielkości rzędu 30 000 mieszkańców także i w STUDIUM jest uzasadnione potrzebami zabezpieczenia możliwości rozwojowych w skali miasta powiatowego, niezbędnością projektowania infrastruktury i układu komunikacyjnego.

2. Według Banku Danych Lokalnych stan (w 1998 roku) „pracujących ogółem” wynosił 8 253 osoby co przy stanie 14 987 osób w wieku produkcyjnym daje bardzo wysoki wskaźnik (nawet przy uwzględnieniu dojazdów do pracy).

Dane te wskazują, że w Kościanie ma miejsce koncentracja około 50 % ogółu zatrudnionych w gospodarce narodowej na terenie powiatu.

Pracujący ogółem (dane GUS) – 2003r.		Pracujący ogółem (dane GUS) – 2008r.	
JEDNOSTKA	OSOBY	JEDNOSTKA	OSOBY
Kościan	5 908	Kościan	5 967
Czempiń	2 178	Czempiń	2 031
Kościan – obszar wiejski	1 790	Kościan – obszar wiejski	1 975
Krzywiń	1 089	Krzywiń	1 311
Śmigiel	1 825	Śmigiel	2 588
SUMA	12 790	SUMA	13 872

W końcu 1999 roku posiadających aktualny wpis do ewidencji działalności gospodarczej jest miało 2 012 przedsiębiorców czyli wskaźnik wynosił około 80 przedsiębiorców na 1000 mieszkańców (według danych Urzędu Miejskiego).

~~W 2004 roku posiadających aktualny wpis do ewidencji działalności gospodarczej jest 2 337~~ czyli wskaźnik wynosi około 95 przedsiębiorców na 1000 – nastąpił wzrost o około 16 % w stosunku do roku 1999.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku przedsiębiorców posiadających aktualny wpis do ewidencji było 2 240, czyli wskaźnik wynosi 93 przedsiębiorców na 1000 mieszkańców. Nastąpił wzrost o około 16% względem 1999 roku.

Przeważają pozycje „handel i usługi”. Od 1996 do 1999 roku stan zatrudnienia ogółem zmniejszył się o rząd 650 osób. W 2003 r. wg danych GUS stan „pracujących ogółem” wyniósł 5 908 osób, czyli w ciągu 5 lat liczba osób pracujących obniżyła się o około 30 %. W 2004 r. liczba bezrobotnych wyniosła 1 523 osoby, przy zatrudnieniu 5 908 osób w tym 3 118 to kobiety. W sektorze przemysłowym pracuje 2 013 osób. Na koniec 2008r. liczba bezrobotnych wyniosła 438, z czego 265 to kobiety.

3. Do (dziesięciu) największych (pod względem zatrudnienia) zakładów należały (pod koniec 1999 roku) według danych Urzędu Miejskiego:

- Reemtsma Polska S.A. – produkcja papierosów,
- Przedsiębiorstwo Przemysłowe „METALCHEM” – Kościan S.A., - produkcja metalowa,
- Zakłady Mięsne S.A. – produkcja spożywcza,
- Cukrownia Kościan S.A. – produkcja spożywcza,
- Obrzańska Spółdzielnia Mleczarska – produkcja spożywcza,
- Swarzędzka Fabryka Mebli S.A. – produkcja mebli
- Przedsiębiorstwo Budowlane „MELKAN” S.A. – produkcja budowlana,

- ECO INSTAL – produkcja metalowa,
- MEPROZET Kościan S.A. – produkcja metalowa,
- Spółdzielnia Inwalidów POLMET ZPCH – produkcja elektroniczna.

Niewiele ustępują powyższym przedsiębiorstwom firmy rzeźniczo – wędliniarskie, piekarsko – cukiernicze, budowlane.

~~Miasto posiada charakter przemysłowo – usługowy. Zajętość terenów miejskich przez przemysł jest bardzo znaczna.~~ Charakter miasta zmienił się z przemysłowo – usługowego w usługowy nastawiony na zaspokajanie potrzeb mieszkańców.

~~W okresie od opracowania Studium do 2004 r. z miasta ubył następujące zakłady:~~

W stosunku do stanu z 1999 roku następujące zakłady przestały funkcjonować:

- Reemtsma Polska S.A. – produkcja papierosów,
- Zakłady Mięsne S.A. – produkcja spożywcza,
- Cukrownia Kościan S.A. – produkcja spożywcza,
- Przedsiębiorstwo Budowlane „MELKAN” S.A. – produkcja budowlana,
- Spółdzielnia Inwalidów POLMET ZPCH – produkcja elektroniczna.
- Przedsiębiorstwo Przemysłowe „METALCHEM” – Kościan S.A., - produkcja metalowa,
- Swarzędzka Fabryka Mebli S.A. – produkcja mebli.

4. Wnioski:

- poziom zaludnienia miasta jest w zasadzie stabilny, a bezrobocie w ciągu ostatniej dekady znacznie spadło,
- przyjęta wielkość zaludnienia w perspektywie w wysokości 30 000 mieszkańców w świetle możliwości rozwojowych wzdłuż pasm infrastruktury komunikacyjnej, powiązań międzynarodowych i dla celów projektowo – planistycznych nie wydaje się zawyżona,
- ~~pomimo trudności jakie niesie ze sobą transformacja ustrojowa gospodarka Kościana nie przeżywa zasadniczych wstrząsów,~~
- w związku z upadkiem większości dużych zakładów przemysłowych zmienił się charakter miasta na usługowy. Pojawiło się więcej małych firm, które łatwiej się przystosowują do potrzeb rynkowych.
- ~~największe zakłady wytwórcze posiadają zróżnicowany profil, aczkolwiek zdecydowanie przeważa branża spożywcza a następnie metalowa, budowlana, przemysł meblarski, elektroniczny,~~

- największe zakłady przemysłowe (OSM, ECOINSTAL) posiadają stabilną pozycję na rynku i są rozpoznawalne na rynku krajowym,
- znaczny obszar miasta zajęty jest przez działalność wytwórczą, bazy itp. razem 357,
- coraz mniejszy obszar miasta zajęty jest przez działalność wytwórczą, natomiast więcej terenów zajmują usługi.

III.3. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UŻYTKOWANIA ZIEMI.

1. Powierzchnia miasta wynosi 875 879 ha. Ogólna struktura użytkowania ziemi (według Rocznika Statystycznego byłego województwa leszczyńskiego) (według Wydziału Geodezji i Kartografii Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kościanie) przedstawiała się następująco:

Powierzchnia ogółem w ha	Użytki rolne						Lasy i grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane
	razem	w tym						
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska	Grunty rolne zabudowane		
879	328	291	0	19	11	7	-	543

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- ogólna powierzchnia miasta jest stosunkowo niewielka,
 - brak powierzchni leśnych i sadów,
 - udział pozycji „sady” minimalny,
 - pozycja „łąki” i „pastwiska” wiąże się z doliną Obry.
2. Użytkowanie terenów przedstawione na mapie inwentaryzacji miasta wskazuje, że zabudowa typu miejskiego wykracza już poza jego granice administracyjne.
 - Tereny przemysłowe zajmują znaczną część powierzchni miasta a szczególna koncentracja to rejon południowo – wschodni (ul. Topolowa – Składowa – Gostyńska – Chłapowskiego) i południowo-zachodnia (ul. ul. Pogodna – Naclawska – Dworcowa).
 - Tereny poprzemysłowe wewnątrzmijskie zostały zaadaptowane na cele edukacyjne, handlowe i mieszkaniowe.
 - Występuje koncentracja obiektów handlowo – usługowych przy ul. Śmigielskiej tuż przy drodze krajowej nr 5.

- Obszar centralny jest czytelnie wyodrębniony w widłach Obry.
- Znaczne kompleksy ogrodów działkowych występujących zarówno w układzie przylegającym do Śródmieścia jak i na obrzeżach miasta.
- Obra (z rozwidleniami w rejonie centralnym) przecina miasto od południa w kierunku północno – zachodnim tworząc malowniczy układ, wokół którego znajdują się zespoły zieleni (ogrody działkowe, Park Miejski).
- Obwodnica miejska na trasie (Poznań – Wrocław) biegnie po zewnętrznej stronie miasta, poza małym wyjątkiem tuż przy jego zachodniej granicy administracyjnej.

3. Wnioski.

- Miasto charakteryzuje się znacznym stopniem wykorzystania obszaru na cele zainwestowania miejskiego.
- Powstają zespoły zabudowy w formie „ulicówek” przylegające do dróg układu zewnętrznego. Następuje proces „wylewania się” zabudowy na obszary gminy wiejskiej.
- Powoduje to powstawanie „obszarów problemowych”, na których działania inwestycyjne powinny być koordynowane pomiędzy miastem a gminą.
- Historyczny układ przestrzenny miasta jest zachowany.
- Znacznie rozbudowany układ kolejowy zmienia swoją rolę – z jednej strony unieruchomiono połączenia z Gostyniem i Grodziskiem Wielkopolskim, z drugiej strony przewidywana jest modernizacja połączenia Poznań – Wrocław dla uzyskania wyższych parametrów technicznych. Problemem staje się forma wykorzystania terenów unieruchomionych linii kolejowych.
- Drogowa obwodnica miejska znacznie poprawiła relacje tranzytowe Poznań – Wrocław i jeszcze ma być modernizowana do parametrów trasy S,
- Wewnętrzny układ drogowy jest czytelny, aczkolwiek występują kolizje ruchu, skrzyżowania wymagają przebudowy.
- Istotną pozycję w bilansie terenów oraz w fizjonomii krajobrazu miejskiego stanowi rzeka Obra z jej kanałem wokół ośrodka staromiejskiego.
- Pozytywnie ocenia się fizjonomię miasta, na którą składa się jego zabudowa, wewnętrzny układ komunikacyjny, zespoły zieleni, stare miasto bardzo urokliwie wkomponowane w całość układu, wstęga rzeki przecinającej miasto przez jego środek, oraz zwartość zabudowy miasta.

III.4. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNYCH FORM ZABUDOWY.

1. W mieście wyróżniają się przede wszystkim dwa rodzaje zabudowy o całkiem odmiennym przeznaczeniu:

- zabudowa mieszkaniowa (także z lokalami usługowymi),
- zabudowa przemysłowa i podobnego typu bardzo charakterystyczna w krajobrazie miasta.

Trzecią grupę obiektów stanowią budynki użyteczności publicznej i usługowe.

2. Sytuacja mieszkaniowa przedstawia się następująco:

Stan w roku	Ilość (sztuki)		Pow. użytkowa mieszkań m ²	Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na osobę m ²	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	Przeciętna liczba osób/izbę	Przeciętna pow. mieszkania m ²
	Mieszkań	izb					
1990	6 919	25 275	427 204	17,8	3,47	0,97	61,7
1997	7 301	26 845	453 917	18,7	3,32	0,9	62,2
1998	7 352	27 081	458 901	18,9	3,29	0,85	62,4

Według danych Banku Danych Lokalnych w 1998 roku oddano do użytku 51 mieszkań o 236 izbach. Natomiast wg danych (GUS) w 2003 r. sytuacja wyglądała następująco:

Element	Ilość
Zasoby mieszkaniowe ogółem – liczba mieszkań (szt.)	7 688
Zasoby mieszkaniowe ogółem – liczba izb (izby)	29 938
Zasoby mieszkaniowe ogółem – powierzchnia użytkowa (m ²)	542 731
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy (szt.)	278
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy ogółem izby (izba)	685
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy pow. użytkowa (m ²)	14 235
Mieszkania oddane do użytku ogółem liczba mieszkań (szt.)	86
Mieszkania oddane do użytku ogółem liczba izb (izba)	429
Mieszkania oddane do użytku ogółem powierzchnia użytkowa (m ²)	10 481
Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze liczba mieszkań (szt.)	24
Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze liczba izb (izba)	68
Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze powierzchnia użytkowa (m ²)	1 116
Mieszkania oddane do użytku indywidualne liczba mieszkań (szt.)	62
Mieszkania oddane do użytku indywidualne liczba izb (izba)	361
Mieszkania oddane do użytku indywidualne powierzchnia użytkowa (m ²)	9 365

Z powyższych danych wynika, że charakterystyczne wskaźniki w 2003 r. wyglądały następująco:

- Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na osobę m^2 – 22,0
- Przeciętna pow. mieszkania wzrosła do 70,5 m^2
- Przeciętna liczba osób na mieszkanie – 3,2
- Przeciętna liczba osób/izbę – 0,822

Dane za rok 2008 wyglądają następująco:

Element	Ilość
Zasoby mieszkaniowe ogółem – liczba mieszkań (szt.)	8 065
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m^2)	71,4
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m^2)	24,0
Mieszkania oddane do użytku (szt.)	114
Przeciętna liczba osób na mieszkanie	3,0
Mieszkania oddane do użytku – liczba izb (izba)	358
Mieszkania oddane do użytkowania – powierzchnia użytkowa (m^2)	8 609

W ciągu 5 lat w mieście przybyło 377 mieszkań. Wzrosła przeciętna wielkość mieszkania oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Spadł natomiast wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie do poziomu 3 os/mieszkanie.

Wnioski:

- pomimo ogólnego kryzysu mieszkaniowego, w Kościanie następuje poprawa wskaźników charakteryzujących zagęszczenie mieszkań i izb mieszkalnych,
- następuje wzrost zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięty poziom około 300 mieszkań na 1000 mieszkańców (i stały postęp w tym zakresie) można uznać za wynik niezły.

III.5. EKOLOGICZNE (ŚRODOWISKOWE) UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA.

III.5.1. WPROWADZENIE.

Europejska Karta zagospodarowania przestrzennego wymienia główne cele gospodarki przestrzennej, do których zaliczone zostały:

- zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego we wszystkich regionach,
- poprawę jakości życia,
- odpowiedzialne gospodarowanie zasobami przyrody i ochrona środowiska,
- racjonalne wykorzystanie terenów.

Proces gospodarowania w przestrzeni geograficznej odbywać się powinien przy zastosowaniu kryterium ekorozwoju, rozumianego jako „rozwój gospodarczy z uwzględnieniem czynników środowiskowych”. W tym sensie jest to rozwój zrównoważony, polegający na takim gospodarowaniu zasobami naturalnymi, ich ochronie oraz stosowaniu odpowiednich zmian technologicznych i instytucjonalnych, by zapewnić osiągnięcie (zaspokojenie) potrzeb ludzkich dla obecnych i przyszłych pokoleń, bez stwarzania konfliktów ekonomicznych, technicznych i społecznych. Podkreśla się także, że w przestrzeni geograficznej wyróżnia się dwie podstawowe funkcje:

- środowiskotwórczą,
- produkcyjną.

Funkcje środowiskotwórcze przypisano między innymi takim obszarom jak:

- parki krajobrazowe,
- obszary chronionego krajobrazu,
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- zlewnie ochronne (chronione),
- obszary ochrony wód podziemnych.

Dwie ostatnie pozycje zaliczone zostały także do grupy z funkcjami produkcyjnymi, do których należą obszary:

- gospodarki rolno – leśnej,
- zurbanizowane,
- przemysłowe.

Z przeglądu tego wynika, że w przypadku Kościana, wiele z tych funkcji spełnia i spełniać będzie odpowiednio ważną rolę, na niektórych obszarach nie bez konfliktów między funkcjami środowiskotwórczymi a produkcyjnymi.

III.5.2. POŁOŻENIE KOŚCIANA NA TLE KRAJOWEJ SIECI EKOLOGICZNEJ.

W opracowaniu „Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA” znajduje się między innymi mapa krajowej sieci ekologicznej oraz definicje określające wyznaczone jednostki przestrzenne. W przypadku Kościana i najbliższych okolic miasta niektóre z wymienionych jednostek przyrodniczych znajdują swoje ważne miejsce w strukturze przestrzennej regionu. Obszary węzłowe to jednostki ponadekosystemalne, wyróżniające się bogactwem ekosystemów, zarówno o charakterze zbliżonym do naturalnego, jak również seminaturalnych, a także antropogenicznych, ekstensywnie użytkowanych, bogatych w gatunki roślin i zwierząt specyficznych dla tradycyjnych agrocenoz. Biocentra stanowią obszary o wielkim nagromadzeniu walorów przyrodniczych; są one otoczone strefami buforowymi o nieco niższych walorach niż same biocentra. Strefy buforowe określają między innymi zasięg przestrzennych powiązań funkcjonalnych (biotycznych i abiotycznych) w całym obszarze węzłowym. W przyszłości strefy te będą terenem „... działań ochronnych i optymalizacji form zagospodarowania w celu zachowania istniejących i przywrócenia utraconych wartości przyrodniczych...”. Korytarze ekologiczne, o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, to z kolei takie struktury przestrzenne, które „umożliwiają rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami węzłowymi oraz terenami przylegającymi do nich”. Miasto Kościan leży w strefie korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, związanego z doliną Obry. Wymieniony korytarz ekologiczny ma przebieg SW – NE; nawiązuje do niego obniżenie dolinne tzw. Kanału Kościańskiego, które stanowi dla Kościana główny ciąg wysokiej aktywności przyrodniczej.

Korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym (Obra) łączy dwa ważne centra ekologiczne jakimi są:

- obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym, oznaczony symbolem 10 M - „Obszar Wielkopolski”; stanowi on jednocześnie biocentrum. Zajmuje powierzchnię 100 km² i jest w całości parkiem narodowym (przy czym pod zarządem parku znajduje się 51 km²). Zachowane są tu liczne typy zbiorowisk roślinnych – od wodnych po torfowiskowe (torfowiska niskie), łąkowe i leśne do kserotermiczno-wydmowych. Występuje tu wielkie bogactwo gatunkowe: ponad 900 gatunków roślin naczyniowych, ponad 500 gatunków glonów, 174 gatunki mchów, 150 gatunków porostów, 23 gatunki wątrobowców i ponad 300 gatunków grzybów wyższych. Ponadto stwierdzono na terenie parku narodowego istnienie 1 gatunku roślin zagrożonego w skali Europy i 1 gatunku rzadkiego z polskiej czerwonej listy roślin, a także występowanie gatunków reliktowych,
- obszar węzłowy o znaczeniu krajowym, z biocentrami i strefą buforową, oznaczony symbolem 4 K - „Obszar Pojezierza Leszczyńskiego”, o powierzchni 978 km² (znajdują

się tu: 1 park krajobrazowy oraz 4 rezerwaty). Ta jednostka ekologiczna reprezentuje strefę pojezierzy młodoglacjalnych na jej południowym skraju. Występują tu jeziora eutroficzne, torfowiska niskie i przejściowe, wilgotne i świeże łąki, a także lasy z zachowanymi fragmentami fitocenoz zbliżonych do naturalnych, zabagnionymi łągami, środkowoeuropejskim grądem i borem mieszanym. Na tym obszarze stwierdzono występowanie stanowisk 3 gatunków roślin zagrożonych w Europie, 2 gatunków zagrożonych w Polsce, 1 gatunku rzadkiego i 3 gatunków regionalnie rzadkich. Ponadto są tu 2 międzynarodowej rangi ostoje ptaków oraz stanowiska rzadkich gatunków owadów (rezerwat). W obrębie tego obszaru wyróżniono 3 biocentra, obejmujące park krajobrazowy i ostoje ptaków.

Należy podkreślić, że wymieniony korytarz ekologiczny, związany z doliną Obry jest ważnym łącznikiem przyrodniczym np. między systemami korytarzy ekologicznych Warty i Prosną oraz Odry (Rys. 1). Dolinę Obry, w tym jej odcinek kościański, charakteryzują struktury geomorfologiczne sprzyjające zachowaniu siedlisk hydrogenicznych, w tym:

- sprzyjające zachowaniu rozległych kompleksów roślinności o charakterze półnaturalnym,
- sprzyjające zachowaniu drobnoprzestrzennych fragmentów roślinności o wysokim stopniu naturalności (Rys. 2).

~~RYS. 1 KRAJOWA SIEĆ EKOLOGICZNA — FRAGMENT — RYSUNEK USUNIĘTY Z TEKSTU.~~

~~RYS. 2 STRUKTURY GEOMORFOLOGICZNE OKOLIC KOŚCIANA — RYSUNEK USUNIĘTY Z TEKSTU.~~

Układ ten stanowi integralną część systemu wysokiej aktywności przyrodniczej, związanego ściśle z obniżeniami dolinnymi. Jego uzupełnieniem, aczkolwiek w sensie przyrodniczym nieco niższej rangi, jest Park Krajobrazowy im. gen. D. Chłapowskiego, położony w najbliższym sąsiedztwie Kościana (na E i SE od miasta); w większym oddaleniu (na SW od Kościana) leży natomiast Przemęcki Park Krajobrazowy.

W granice administracyjne Kościana „wpisana” jest Obra (Kanał Kościański), tworząca wraz ze swym obniżeniem dolinnym główną oś ekologiczną (główny ciąg wysokiej aktywności przyrodniczej), o generalnym przebiegu NW – SE, stanowiąca swego rodzaju kanał wentylacyjny sprzyjający zachowaniu korzystnych warunków aerosanitarnych miasta. Ze względu na wymienione funkcje ekologiczne teren dna doliny powinien pozostać „otwarty” – bez zabudowy. Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że w kierunku na SE od miasta system wodny Obry (Samica, Kanał Obra – Samica, Kanał Wonieść) wzbogacony jest istnieniem jezior

(Wonieść, Jezierzycze, Wojnowickie, Witosławskie, Drzeczowskie, Łoniewskie). Akweny te spełniają funkcję naturalnych regulatorów przepływu, łagodząc zarówno skutki niskich stanów wody, jak i wód wysokich, o charakterze powodziowym (charakterystyka hydrologiczna omawianego obszaru przedstawiona została w Tab. 1 i w Tab. 2). Z dokonanego przeglądu wynika, że miasto Kościan ma niezwykle korzystne położenie z punktu widzenia walorów środowiska przyrodniczego.

Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 to sieć obszarów chronionych na terenie Unii Europejskiej. Celem wyznaczania tych obszarów jest ochrona cennych, pod względem przyrodniczym i zagrożonych, składników różnorodności biologicznej. W 2004 r. Ministerstwo Środowiska, w wyniku uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji społecznych, opracowało listę obszarów specjalnej ochrony ptaków oraz listę proponowanych obszarów o znaczeniu wspólnotowym (OZW) wymagających objęcia ich ochroną w formie specjalnych obszarów ochrony siedlisk. Na opracowanych listach znajdowały się:

- 72 obszary specjalnej ochrony ptaków o łącznej powierzchni 3312,8 tys. ha (w tym obszary lądowe – 2433,4 tys. ha co stanowi 7,8 % pow. kraju),
- 184 projektowane specjalne obszary ochrony siedlisk o łącznej powierzchni 1171,6 tys. ha co stanowi 3,6 % pow. kraju.

Obie listy zostały przesłane do Komisji Europejskiej.

Z obszarów położonych w pobliżu Kościana wytypowane zostały:

- Wielki Łęk Obrzański (PLB 300004) – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) – obejmujący teren wzdłuż kanałów Obry (płn., środkowego i południowego) rozciągający się pomiędzy miejscowościami Kościan Sepno i Mochy, Wroniawy,
- Zbiornik Wonieść (PLB 300005) – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) – obejmujący teren jez. Wonieść,
- Zachodnie Pojezierze Krzywińskie (PLH 300014) – obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO),
- obejmujący teren pomiędzy miejscowościami Osieczna, Zgliniec, Świerczyna, Górzno, Łoniewo

III.5.3. POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE KOŚCIANA.

W podziale fizyczno – geograficznym Kościan włączony został w obręb tzw. Równiny Kościańskiej (315.83), wchodzącej w skład Pojezierza Wielkopolskiego. Równina Kościańska

„to bezjeziorna wysoczyzna morenowa po wewnętrznej stronie marginalnych form i osadów fazy leszczyńskiej zlodowacenia wiślańskiego na Pojezierzu Krzywińskim”. Jednostka ta ograniczona jest od północy obniżeniem pradolinowym (Pradolina Warciańsko – Odrzańska). Za jej zachodnią granicę przyjmuje się dolinę Samicy, dopływu Obry. Przez środek Równiny Kościańskiej przepływa w kierunku NW Obra, przekształcona zresztą w kanał. Wyniesienie powierzchni nad poziom morza mieści się w granicach 70 – 90 m, zaś wysokości względne nie przekraczają 10 m. Gleby tego obszaru należą na ogół do grupy brunatnoziemów. Ta kraina geograficzna jest bardzo dobrze zagospodarowana (uprawy rolne, z niewielkim udziałem lasów i łąk). —por. Tab. 4.

III.5.4. ZASOBY NATURALNE.

W granicach miasta znajduje się część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Kościan S”, dla którego został utworzony obszar i teren górniczy „Kościan S”, a także zlikwidowany odwiert Kościan – 3 położony w północnej części miasta.

III.5.5. GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH (GZWP).

Istotnym elementem środowiska, „wzmacniającym” system wysokiej aktywności przyrodniczej rejonu Kościana, są struktury hydrogeologiczne o znaczeniu ponadregionalnym. Kościan leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150, o nazwie „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”. Zbiornik ten usytuowany jest w nizinnej prowincji hydrogeologicznej, w paśmie zbiorników wód czwartorzędowych, pojeziernych (Pp). Wody podziemne znajdują się tu w ośrodku porowym (czwartorzędowy zbiornik pradolinny – Qp). Zbiornik charakteryzuje się szacunkowymi zasobami dyspozycyjnymi rzędu 456 tys. m³/d, przy średniej głębokości ujęć około 25-30 m p.p.t. Wody cechują się tu stosunkowo wysoką jakością – klasy I b,c (odpowiednio: b – czyste, do użytku bez uzdatniania, c – bardzo nieznacznie zanieczyszczone, odbiegające od normy, łatwe do uzdatniania). Lokalnie wody zbiornika nr 150 mają obniżoną jakość (klasa I d), co oznacza, że ich zanieczyszczenie jest na tyle duże, iż wymagają uzdatniania. W SE części Kościana i na S od miasta wydzielony został w obrębie GZWP obszar wymagający **wysokiej** najwyższej ochrony (ONO) (OWO). Rys. 3

~~RYS . NR 3 MAPA OBSZARÓW GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) W POLSCE RYSUNEK USUNIĘTY Z TEKSTU~~

Na północ od Kościana rozpościera się kolejny GZWP, należący do tej samej prowincji hydrogeologicznej. Jest to zbiornik nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska” (QK), czwartorzędowy,

porowy, o podobnych parametrach jakościowych. Zasoby tego zbiornika szacowane są na około 480 tys. m³/d, przy średniej głębokości ujęć 60 m p. p. t. Wymienione GZWP (nr 150 i 144) w przeważającej części wymagają wysokiej ochrony (OWO) – por. Rys. 3. Na SW od Kościana zlokalizowane są mniejsze GZWP, jak np. nr 305 („Zbiornik morenowy Leszno”) i 307 („Sandr Leszno”), o znacznie mniejszych zasobach wodnych. Największe znaczenie dla Kościana ma oczywiście GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”, stwarzający dla tego miasta doskonałe warunki do zaopatrzenia w wodę. Główne kierunki działań polityki środowiskowej (ekologicznej), działania ekogospodarcze i ewentualne zmiany w zagospodarowaniu terenu, zmierzające do ochrony GZWP, to:

- korekta w zakresie gospodarki wodnej w zależności od stopnia zagrożenia wód podziemnych,
- wprowadzanie takich zmian w polityce opłat za korzystanie z wód powierzchniowych i podziemnych oraz za odprowadzanie ścieków, które będą - selektywne użytkowanie wód podziemnych, cenniejszych dla gospodarki,
- ustalenie lokalnych zasad nawożenia gleb i stosowania chemicznych środków, tak aby sprzyjały racjonalnej eksploatacji i ochronie wód podziemnych na potrzeby gospodarki komunalnej, a mniej wartościowych dla przemysłu; ochrony roślin, uwzględniających potrzeby ochrony wód podziemnych:
 - odpowiednie dawki,
 - rodzaj i stan nawozów,
 - odpowiednia technologia i terminy stosowania,
 - likwidacja lub neutralizacja ognisk zanieczyszczenia (bariery ochronne, zamknięte cykle obiegu wody, deszczownie w rolnictwie),
 - synchroniczna budowa wodociągów i skuteczne wprowadzanie metod sanitacyjnych (kanalizacja i oczyszczalnie ścieków, przydomowe oczyszczalnie ścieków),
 - stopniowa likwidacja dzikich wysypisk, wylewisk odpadów płynnych itp.

III.5.6. GŁÓWNE UŻYTKOWE POZIOMY WODONOŚNE W REJONIE KOŚCIANA.

Kościan oraz najbliższe okolice miasta leżą w regionie hydrogeologicznym „XIII Region Wielkopolski”. W regionie tym główne poziomy użytkowe związane są z utworami czwartorzędu i trzeciorzędu, a lokalnie jury. W utworach czwartorzędowych (piaski, żwiry) poziom użytkowy występuje na głębokości od kilku do 80 m, w dolinie Obry do 20 m p. p. t. W utworach trzeciorzędu

(miocen) poziom użytkowy występuje na głębokości od 80 do ponad 130 m p. p. t., a wydajności kształtują się w granicach 30-70 m³/h (część zachodnia regionu) do 70 – 120 m³/h (część wschodnia). W obrębie „Regionu Wielkopolskiego” wydzielony został tzw. „Rejon Kościana – Chwałkowa Kościelnego” (XIII D) – Rys. 4. Występuje tu główny poziom użytkowy w utworach trzeciorzędu (miocen, lokalnie oligocen i pliocen), na głębokości od 80 do ponad 130 m (wydajności w części zachodniej około 10-30 m³/h, na południu i wschodzie wyższe). Zdecydowanie mniejsze wydajności ma poziom wodonośny związany z utworami czwartorzędowymi. Samo miasto Kościan ma z natury rzeczy uprzywilejowaną pozycję zasobową. W rejonie tym wodonośność – potencjalna wydajność typowego otworu studziennego wynosi 30 – 70 m³/h (w dalszej okolicy 10 – 30 m³/h). Pierwszy poziom użytkowy posiada „połowiczną” izolację pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego (skala: pełna, połowiczna izolacja i brak izolacji). W rejonie Kościana wody podziemne (pierwszy poziom użytkowy) występują na wysokości około 70-80 m n.p.m. (hydroizohipsa o wartości 70 m n.p.m. przebiega w NW części miasta) – Rys. 4, Tab. I.

~~TABELA 1 ZESTAWIENIE ZATWIERDZONYCH ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH –
EKSPLOATACYJNYCH W KAT. B – TABELA USUNIĘTA Z TEKSTU~~

~~Kościan eksploatuje wody podziemne z rejonu Łazienek i Kurzej Góry. Ujęcie wody w Kurzej Górze posiada strefę ochrony sanitarnej pośredniej – bliższej i dalszej. Zestawienie zatwierdzonych zasobów wód podziemnych – eksploatacyjnych w kat. B (wybór) wg Z. Płochniewskiego (1990)~~

~~RYS. NR 4 MAPA HYDROGEOLOGICZNA POLSKI – RYSUNEK USUNIĘTY Z TEKSTU.~~

III.5.7. WALORY ŚRODOWISKOWE (EKOLOGICZNE) KOŚCIANA I OKOLIC – PODSUMOWANIE.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także omówione wcześniej walory środowiska geograficznego, wynikająca między innymi z analiz krajowej sieci ECONET, zasobów wodnych itp. można uznać Kościan za wyjątkowo dobrze usytuowany z punktu widzenia gospodarczego, społeczno-kulturalnego, rekreacyjnego, turystycznego itp. Centralne położenie Kościana w stosunku do obszarów o znaczących walorach przyrodniczych czyni z tego miasta, poza innymi aktualnie pełnionymi funkcjami, ważny ośrodek, który w najbliższej przyszłości powinien spełniać funkcję koordynującą i bazową w stosunku do krajowego i regionalnego ruchu turystyczno – rekreacyjnego, krajoznawczego i wypoczynkowego. Obecnie Kościan należy do ważniejszych ośrodków rozrządu ruchu turystycznego (II rzędu) w skali krajowej.

~~TABELA 2 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE REJONU KOŚCIANA NA TLE KRAJU –
TABELA USUNIĘTA Z TEKSTU.~~

~~TABELA 3 CHARAKTERYSTYKA FIZYCZNOGEOGRAFICZNA REJONU KOŚCIANA ZE
SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZJAWISK HYDROLOGICZNYCH – TABELA
USUNIĘTA Z TEKSTU.~~

III.6 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY I WYKORZYSTANIA WALORÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.

III.6.1. UWAGI OGÓLNE I WYKAZY OBSZARÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH.

1. Dziedzictwo kulturowe wynikające z historii i tradycji miasta, a głównie z jego ukształtowania przestrzennego, reliktyw dawnej zabudowy, archeologicznych dóbr kultury wywiera niezwykle istotny wpływ na dzisiejszy obraz miasta, krajobraz miejski. Wraz z ukształtowaniem terenu, a głównie kanałem Obry dziedzictwo kulturowe i walory przyrodnicze świadczą o tożsamości miasta.
2. Historia Kościana sięga XII wieku kiedy to na wyspie (pomiędzy odnogami Obry) istniał gród. Pierwsza wzmianka historyczna pochodzi z XIII wieku (w XIV wieku odnowienie praw miejskich). Rozwijało się tu sukiennictwo i kuśnierstwo. Na miejscu grodu powstał zamek. Miasto otoczone było podwójnym murem, wałem i fosą. W XV wieku Kościan był największym po Poznaniu miastem w Wielkopolsce. Zamek został zrujnowany w czasie potopu szwedzkiego. Tradycje niepodległościowe i działalności antygermanizacyjnej. Od drugiej połowy XIX wieku miasto staje się coraz bardziej przemysłowym – fabryka tabaki i cygar, zapalek, cukrownia, wytwórnia likierów, browary. Rozwija się oświata, kultura, służba zdrowia – Szpital Neuropsychiatryczny im. Oskara Bielawskiego. Powstają linie kolejowe, a w tym Poznań – Wrocław, droga relacji także Poznań – Wrocław. Tradycje ośrodka administracyjnego są długie – jeszcze przed rozbiorem miasto było starostwem w województwie poznańskim. W 1939 roku miasto liczyło 12.500 mieszkańców. Obecnie Kościan jest ~~miastem – przemysłowym –~~ oraz ośrodkiem administracyjnym i usługowo – handlowym rolniczego regionu.
3. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Lesznie z grudnia 1999 z marca 2004 r. roku, podaje się poniższe informacje:

MIASTO KOŚCIAN – WYKAZ DECYZJI O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW:

- założenie urbanistyczne miasta Kościana, nr rej. 541 z dnia 1.II.1956 r.,
- kościół pw. NMP Wniebowziętej, nr rej. 31 z dnia 25.II.1939 r.,
- kościół pw. Św. Ducha, XV w. nr rej. 7/3, nr rej. 32 z dnia 25.XI.1932 r.,
- kościół pw. św. Krzyża, (d. dominikanów) k. XVII, nr rej. 33 z dnia 25.XI.1932 r.,
- ob. Prezbiterium,
- kościoła pw. Pana Jezusa (także prezbiterium kościoła pw. Pana Jezusa , 1670-80, nr : 531 z 11.II. 1953r.),
- kaplica d. ewangelicka ob. cmentarna, ul. Bączkowskiego 46, k. XIX nr rej. 1314 A z dnia 30.VI.1992 r., + ogrodzenie, nr j. w.,
- cmentarz rzymsko-katolicki, ul. Bączkowskiego XVIII - XIX w nr rej. 968/A z dnia 4.V.1981 r.,
- pozostałości murów obronnych, XIV-XV nr rej. 1172/ A z dnia 17.VII.1970 r.,
- ratusz, poł. XIX nr rej. 1335 A z dnia 10.IX.1992 r.,
- Założenie przestrzenne i zespół budowlany Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego, XV, XIX-XX, nr rej. 1313/A z 3.VI.1992:
 - d. kościół bernardynów, ob. budynek szpitalny,
 - kaplica pw. NMP Anielskiej (d. prezbiterium kościoła), nr rej. 522 z dnia 18.II.1953 r.,
 - d. Domy Poprawy,
 - budynki szpitalne,
 - park i ogrodzenie z basztami,
 - budynki mieszkalne,
 - (konieczne wydanie decyzji precyzującej wpisane obiekty);
- kościół ewangelicki, ob. Biblioteka 1843-46, przebudowany, nr rej. 526/A z dnia 15.II.1955 r. – do skreślenia z rejestru (obiekt całkowicie przebudowany),
- budynek liceum ul. Kościuszki 3, 1928 nr rej. 1461/A z dnia 11.X.1993 r.,
- dom (fasada), Al. Kościuszki 6, 1924 nr rej. 1302/A z dnia 5.V.1992 r.,
- willa ul. Młyńska 3, nr rej. 1644 A z dnia 16.X.1997 r.,
- dom, ul. Piłsudskiego 55, nr rej. 1270/A z dnia 27.III.1992 r.,
- dom, Rynek 2, nr rej. 594 z dnia 26.V.1969 r.,
- dom, Rynek 4, nr rej. 597 z dnia 26.V.1969 r.,

- dom, Rynek 7, nr rej. 598 z dnia 26.V.1969 r.,
- dom, Rynek 13, nr rej. 599 z dnia 26.V.1969 r.,
- dom, Rynek 14/15, nr rej. 600 z dnia 26.V.1969 r.,
- dom, Rynek 18, nr rej. 642 z dnia 1.IV.1959 r.,
- dom, Rynek 23, nr rej. 601 a z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, Rynek 24, nr rej. 602 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, Rynek 25, nr rej. 603 z dnia 27.V.1969 r.
- dom, Rynek 28, nr rej. 1561 z dnia 24.VII.1974 r.,
- dom, Rynek 30, nr rej. 604 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, Rynek 31, nr rej. 1562 a z dnia 24.VII.1974 r.,
- dom, Rynek 32, nr rej. 605 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, ul. Szczepanowskiego 1, nr rej. 607 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, ul. Szczepanowskiego 7, nr rej. 608 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, ul. Szczepanowskiego 11, nr rej. 609 z dnia 25.V.1969 r.,
- dom, ul. Szewska 16, nr rej. 610 z dnia 25.V.1969 r.,
- dom, ul. Szewska 18, nr rej. 611 z dnia 25.V.1969 r. - do skreślenia z rejestru (w miejscu budynków nr 18 i 20 wzniesiony jeden obiekt),
- dom, ul. Szewska 36, nr rej. 613 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, ul. Wrocławska 4, nr rej. 606 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom, ul. Wyszyńskiego 1, nr rej. 614 z dnia 27.V.1969 r.,
- dom mieszkalny, ul. Wyszyńskiego 18, nr rej. 615 z dnia 27.V.1969 r.,
- wiatrak przy obwodnicy Leszno-Poznań, nr rej. 1098 A z dnia 29.II.1988 r.,
- kolejowa wodociągowa wieża ciśnień z nr rej. 1417 A z dnia 3.VII.1993 r.,
- wiatrak - koźlak, ul. Kruczkowskiego 26, 1819 nr rej. 1097/A z dnia 29.II.1988 r.,
- wiatrak - koźlak, ul. Podgórna 1836 nr rej. 1096/A z dnia 29.II.1988 r.,

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków jest wykazem otwartym.

Wykaz zabytkowych cmentarzy:

- Cmentarz parafialny, ul. Bączkowskiego 20,
- Cmentarz poewangelicki ob. parafialny, ul. Bączkowskiego 46,
- ~~Cmentarz szpitalny (Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego), ul. 1 Maja,~~
- Teren d. cmentarza żydowskiego u zbiegu ulic Piaskowej (Waryńskiego) i 2 Października, ob. zabudowa jednorodzinna i budynek d. bóżnicy.

Miasto Kościan – wykaz stanowisk archeologicznych:

- stan. 1 AZP 59-25/59 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 2 AZP 59-25/60 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 3 AZP 59-25/64 – ślad osadniczy – kultura łużycka, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 4 AZP 59-25/61 – ślad osadniczy – kultura przeworska, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 5 AZP 59-25/62 - ślad osadniczy – neolit kultura pucharów lejkowych, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 6 AZP 59-25/63 – ślad osadniczy – kultura łużycka, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 7 AZP 59-25/57 – ślad osadniczy – neolit kultura amfor kulistych, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 8 AZP 59-25/76 – ślad osadniczy – kultura łużycka, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 9 AZP 59-25/54 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 10 AZP 59-25/31 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 11 AZP 59-25/75 – ślad osadniczy – neolit kultura amfor kulistych, ślad osadniczy – kultura łużycka, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 12 AZP 59-25/78 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 13 AZP 59-25/77 – ślad osadniczy – kultura łużycka,
- stan. 14 AZP 59-25/44 - ślad osadniczy – neolit kultura pucharów lejkowych, ślad osadniczy – kultura łużycka, ślad osadniczy – kultura przeworska – osada średniowiecze,
- stan. 15 AZP 59-25/45 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 16 AZP 59-25/46 – ślad osadniczy – kultura łużycka,
- stan. 17 AZP 59-25/47 – ślad osadniczy – kultura przeworska, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 18 AZP 59-25/53 – ślad osadniczy – epoka kamienia, osada – kultura przeworska, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 19 AZP 59-25/65 – osada – kultura łużycka, ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
- stan. 20 AZP 59-25/79 – osada - kultura przeworska,
- stan. 21 AZP 59-25/84 – ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 22 AZP 59-25/85 – ślad osadniczy – epoka kamienia, ślad osadniczy – średniowiecze,
- stan. 23 AZP 59-25/83 – ślad osadniczy neolit – kultura ceramiki sznurowej, osada – kultura łużycka, osada – kultura przeworska, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,

- stan. 24 AZP 59-25/108 – osada – kultura łużycka,
- stan. 25 AZP 59-25/109 – nieokreślone – wczesne średniowiecze, nieokreślone – średniowiecze,
- stan. 26 AZP 59-25/110 – grodzisko – wczesne średniowiecze, grodzisko – średniowiecze,
- stan. 27 AZP 59-25/111 – nieokreślone – okres wpływów rzymskich,
- stan. 28 AZP 59-25/112 – nieokreślone – okres halszacki – kultura łużycka,
- stan. 29 AZP 59-25/113 – nieokreślone – średniowiecze,
- stan. 30 AZP 59-25/114 – skarb – wczesne średniowiecze faza D,
- stan. 31 AZP 59-25/115 – ślad osadniczy – neolit,
- stan. 32 AZP 59-25/116 – ślad osadniczy – neolit,
- ślad osadniczy – wczesna epoka brązu – kultura unietycka,
- stan. 33 AZP 59-25/117 – cmentarzysko całopalne – chronologia nieokreślona,
- stan. 34 AZP 59-25/118 – cmentarzysko całopalne – chronologia nieokreślona,
- stan. 35 AZP 59-25/119 – cmentarzysko całopalne – chronologia nieokreślona,
- stan. 36 AZP 59-25/120 – nieokreślone – kultura łużycka,
- stan. 37 AZP 59-25/126 – nieokreślone – epoka brązu,
- stan. 38 AZP 59-25/126 – umocnienia średniowieczne,
- stan. 39 AZP 59-25/118 – fragment zabudowy – średniowiecze,

4. Wykaz – szersze omówienie niektórych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i obiekty o wartościach lokalnych (ewidencja zabytków)

1) UKŁAD URBANISTYCZNY poł. XIII w.

2) ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NMP WNIEBOWZIĘTEJ, ul. Kościelna:

- kościół, cegła, 1333 – 1356, pod zarządami komandorów joannitów poznańskich poł. XIV – 1755, budowa wieży XV, dobudowa kaplic XV i pocz. XVI, pożar kościoła XV/XVI, odbudowa, rozbudowa prezbiterium, nowe sklepienie, nakrycie wspólnym dachem pocz. XVI, pożar wieży 1547, odbudowa wieży 1594, częściowe zawalenie wieży 1711, wymiana posadzki 1864, gruntowna restauracja wraz z rekonstrukcją sklepień i przebudowa filarów 1892 – 96, restauracja ołtarzy 1896 – 98, polichromia wnętrza 1949 proj. Wiktor Gosieniecki z Poznania,
- mur okalający kościół, cegła, XX, z kam. Figurą św. Jana Nepomucena, 2 poł. XVIII,
- plebania, mur., pocz. XIX,
- dom misjonarzy, ob. mieszkalny ul. Masztalerza nr 2, mur., 1735, bud. J. Jurdzieński.

- 3) ZESPÓŁ KOŚCIOŁA SZPITALNEGO, OB. PAR. P.W. ŚW. DUCHA ul. Piłsudskiego:
 - Kościół, ob. par. mur., 2 poł. XV, przebud. ok. 1615-20, zniszczony 1655, odbud. K. XVII, restaurowany 1972,
 - Plebania, ob. Dom mieszkalny ul. Szpitalna nr 2, mur., ok. 1890.
- 4) ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. PANA JEZUSA pl. Niezłomnych:
 - kościół (pierwotnie kaplica w zespole klasztorным dominikanów, mur, po 1666, dekoracja stiukowa i polichromia 1670-90, rozbud. od wsch. 1905-07, konserwacja i częściowe odsłonięcie polichromii 1968 przez Stanisława i Teodora Szukałów,
 - dom rektora niemieckiej gminy wyznaniowej, ob. Plebania, mur., ok. 1907r.
- 5) KOŚCIÓŁ EWANGELICKI, ob. Biblioteka Miejska, mur., 1836-1846, przebud. Po 1970r.
- 6) KAPLICA SS. MIŁOSIERDZIA P.W. ŚW. ZOFII, ul. Kardynała Wyszyńskiego mur. 1878, remont 1908 r.
- 7) KAPLICA CMENTARNA, ul. Bączkowskiego 46 mur., k. XIX w.
- 8) POZOSTAŁOŚCI OBWAROWAŃ MIEJSKICH, mur., XIV i XV, wzmocnione wałami ziem. XVII (?) rozebrane XIX w.
- 9) RATUSZ, Rynek, mur., ok. Poł. XIX w.
- 10) ZESPÓŁ STAROSTWA ul. Kościuszki nr 22
 - starostwo mur., 4 ćw. XIX w.,
 - willa starosty, mur., pocz. XX w.
- 11) SĄD, pl. Niezłomnych nr 2, mur., XIX/XX w.
- 12) ZESPÓŁ KLASZTORNY BERNARDYNÓW, ob. Szpital Neuropsychiatryczny im. Oskara Bielawskiego ul. Kościuszki 10:
 - prezbiterium kościoła, ob. kaplica p. w. NMP Anielskiej mur., 1608, przebud na Zakład Poprawczy 1830, przebud. Nawy 1898 r.,
 - korpus kościoła, mur., 1456, przebud. Na klasztor 1611, przebud na Zakład Poprawczy, 1839, adaptowany na szpital 1893,
 - Dom Poprawy Zakładu Poprawczego, od 1918 budynek administracyjno – szkolny, mur., 1839,
 - Dom Poprawy Zakładu Poprawczego, od 1918 budynek administracyjny, mur., 1839,
 - 2 budynki szpitalne, mur., po 1891,
 - budynek szpitalny, mur., 1891 – 1903,
 - 2 budynki szpitalne, mur., po 1891,
 - budynek szpitalny, mur., 4 ćw. XIX,

- budynek szpitalny na terenie d. Ogrodów klasztornych, mur., po 1891,
 - budynek gospodarczy, mur., 1891 – 1903,
 - ogrodzenie z basztą, mur. XIX.
- 13) SZPITAL IM. T. DUNINA, ul. Szpitalna nr 7, mur., 1912.
- 14) SZPITAL DLA STARCÓW ŚW. KRZYŻA, ob. Dom mieszkalny, ul. Kościuszki nr 25.
- 15) GIMNAZJUM ob. LO im. Oskara Kolberga, il. Kościuszki nr 3, mur., 1928, proj. Jan Andrzejewski.
- 16) GIMNAZJUM DLA DZIEWCZĄT, ob. Szkoła podstawowa nr 5 , ul. Konopnickiej nr 1, mur., ok. 1900, remont 1976,
- 17) SZKOŁA, ob. Podstawowa nr 1, ul. Mickiewicza 8, mur., ok. 1930 (1914-1915?), remont 1973,
- 18) ~~PRZEDSZKOLE SS. MIŁOSIĘRDZIA "CARITAS", ul. Wodna nr 2, mur., 2 poł. XIX~~
- 19) POCZTA ul. Kościuszki nr 11, mur., 4 ćw. XIX.
- 20) SIEDZIBA BRACHTWA KUROWSKIEGO, ob. Dom mieszkalny Pl. Wolności nr 21, ob. dom,-mur., XIX/XX.
- 21) BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ, ob. Dom zakonny ss. miłosierdzia, ul. Kardynała-Wyszyńskiego nr 18, mur., pocz XIX, gruntownie remont. 1908, spalony 1971, remont. 1972.
- 22) UL. BĄCZKOWSKIEGO:
- DOM NR 14, mur., 1907 – 08,
 - DOM NR 16, mur., 1907 – 08,
 - DOM NR 18, mur., ok. 1910.
- 23) UL. BERNARDYŃSKA:
- DOM NR 3, mur., pocz. XX,
 - DOM NR 10, mur., ok. 1910,
 - DOM NR 12, mur., ok. 1910,
 - DOM NR 16, mur., cegła-kam., 1852,
 - DOM NR 21, mur., poł. XIX,
 - DOM NR 31, mur., XIX/XX,
 - DOM NR 39, mur., poł. XIX.
- 24) UL. GARBARSKA:
- DOM NR 7, mur., ok. poł. XIX.
- 25) UL. GOSTYŃSKA:

- DOM NR 1, mur.-szach., 1898, cz. przebud. XX.

26) UL. GRODZISKA:

- DOM NR 6, drewn. – mur., pocz. XIX.,
- DOM NR 12, mur., poł. XIX.,
- DOM NR 14, mur., ok. poł. XIX, skucie dekoracji elewacji frontowej,
- DOM NR 18, mur., ok. poł. XIX,
- DOM NR 20, mur., ok. 2 Poł. XIX, remont. 1978,
- DOM NR 25, mur., ok. 4 ćw. Poł. XIX, remont. 1973,
- DOM NR 27, mur., 1867,
- DOM NR 31, mur., ok. Poł. XIX,
- DOM NR 32, mur., ok. Poł. XIX,
- DOM NR 33, mur., ok. Poł. XIX,

27) UL. ŚW. JANA:

- DOM NR 2, mur., 1902,
- DOM NR 12, mur., ok. Poł. XIX.

28) UL. KILIŃSKIEGO:

- DOM NR 3, mur., pocz. XX.

29) UL. KONOPNICKIEJ:

- DOM NR 2, mur., l.20 XX.

30) UL. KOŚCIELNA

- DOM NR 3, mur., 1933 – 1935r.
- DOM NR 5, mur., ok. poł. XIX
- DOM NR 10, mur., ok. poł. XIX

31) AL. KOŚCIUSZKI:

- DOM NR 5, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 5a, mur. – szach., 2 poł. XIX,
- DOM NR 6, mur., 1924,
- DOM NR 8, mur., 1916,
- DOM NR 14, szach., poł. XIX,
- DOM NR 15, mur., 4 ćw. XIX,
- DOM NR 16, mur. – szach., poł. XIX,
- DOM NR 18, mur. – szach., poł. XIX,

- WILLA nr 23, mur., pocz. XX,
- WILLA nr 27, mur., 1909,
- WILLA nr 29, mur., 1920 – 1940r.,
- Willa nr 30, mur., k. XIX.

32) UL. MASZTALERZA:

- DOM NR 4/ 6, mur., poł. XIX,
- DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX, remont 1949 – 1950.

33) U UL. MAYA (D. 1 MAJA):

- DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX,
- DOM NR 6, mur., pocz. XX,
- DOM NR 7, mur., pocz. XX,
- DOM NR 8, mur., ok. 1910,
- DOM NR 9, mur., pocz. XX,
- DOM NR 10, mur., pocz. XX,
- DOM NR 11/13, mur., pocz. XX,
- DOM NR 12, mur., pocz. XX,
- DOM NR 15, mur., pocz. XX,
- DOM NR 17, mur., pocz. XX.

34) UL. MŁYŃSKA: WILLA nr 3, mur – szach – drewn., 1904, arch. Włoszkiewicz, gruntownie remon. 1968.

35) UL. NADOBRZAŃSKA:

- WILLA NR 3, mur., 1909,
- WILLA NR 6, mur., k. XIX,
- ~~DOM NR 8, mur., ok. Pol. XIX, spalony 1987.~~

36) PL. PADEREWSKIEGO:

- DOM NR 3 mur., ok. Pol. XIX, gruntownie remont. po 1945,
- DOM NR 11, mur, 2 poł. XIX,
- DOM NR 16/17, ok. Pol. XIX. Remont. 1977.

37) UL. PIŁSUDSKIEGO:

- DOM NR 10, mur, 1908,
- DOM NR 11, mur, pocz. XX,
- DOM NR 12, mur, 1872, przebud., skuta dekoracja elewacji 1909,

- DOM NR 15, mur, XIX/XX,
- DOM NR 19, mur, XIX/XX,
- DOM NR 20, mur, 4 cw. XIX,
- DOM NR 23, mur, 1898, cz. przebud.,
- DOM NR 25, mur, 1898, remont. 1975,
- DOM NR 27, mur, pocz XX,
- DOM NR 29, mur, 2 poł. XIX,
- DOM NR 31, mur, XIX/XX,
- DOM NR 32, mur, ok. poł. XIX,
- DOM NR 33, mur, 1906,
- DOM NR 36, mur, 1903,
- DOM NR 37, mur, 2 poł. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 41, mur, ok. poł. XIX,
- DOM NR 42, mur, XIX/XX,
- DOM NR 43, mur, 2 poł. XIX, cz. przebud. pocz. XX,
- DOM NR 44, mur, 1905, remont 1970,
- DOM NR 45, mur, XIX/XX,
- DOM NR 46, mur, ok. 1900,
- DOM NR 47, mur, XIX/XX, cz. przebud.,
- DOM NR 48, mur, k.XIX, remont elewacji 1973,
- DOM NR 50, mur, l. 20 XX,
- DOM NR 55, mur, 4 cw. XIX, remont elewacji 1973.

38) UL. POZNAŃSKA:

- DOM NR 2a, mur., XIX/XX,
- DOM NR 6, mur., ok. 1910,
- DOM NR 7, mur., pocz. XX,
- DOM NR 8, mur., pocz. XX,
- DOM NR 9, mur., k. XIX,
- DOM NR 10, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 15, mur., poł. XIX,
- DOM NR 18, mur., pocz. XX,
- DOM NR 19, mur., 1925,

- DOM NR 24, mur., k. XIX,
- DOM NR 29, mur., 2 poł. XIX.,
- DOM NR 32/34, mur., 1911,
- DOM NR 36, mur., XIX/XX,
- DOM NR 42, mur., XIX/XX,
- DOM NR 44, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 52, mur., 4 ćw. XIX.

39) RYNEK:

- DOM NR 2, mur., 1 ćw. XIX, remont 1977/78,
- DOM NR 3, mur., 1908,
- DOM NR 4, mur., 1 poł. XIX,
- DOM NR 5, mur., 3 ćw. XIX,
- DOM NR 6, mur., 1 poł. XIX, cz. przebud., 1938,
- DOM NR 7, mur., 1840,
- DOM NR 8, mur., 2 poł. XIX, przebud. parter 1971,
- DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX, zmiana układu przestrzennego pocz. XX,
- DOM NR 10, mur. – szach., pocz. XIX,
- DOM NR 11, mur., 1879,
- DOM NR 12, mur., 1905,
- DOM NR 13, mur., 1850, cz. przebud. pocz. XX,
- DOM NR 14/15, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 16, mur., poł. XIX, dobud. oficyny i cz. zmiana układu wewnętrznego l. 20/30 XX., przebud. parteru 1960,
- DOM NR 17, mur., 2 poł. XIX, cz. przebud. XX,
- DOM NR 18, mur., 2 ćw. XVII, dobud. od strony pd., przebud. parteru XIX,
- DOM NR 19, mur., 4 ćw. XIX,
- DOM NR 22, mur., 1 poł. XIX, cz. przebud. XX,
- DOM NR 25, mur., 1 poł. XIX,
- DOM NR 28, mur., pocz. XIX,
- DOM NR 29, mur., 1907,
- DOM NR 30, mur., 1800, cz. przebud.,
- DOM NR 31, mur., pocz. XIX,

- DOM NR 32, mur, 1 cw.. XIX cz. przebud. 1908,

40) UL. STRZELECKA:

- DOM NR 6, mur, ok. pol. XIX,
- DOM NR 7, mur, 1 pol. XIX,
- DOM NR 9, mur, ok. pol. XIX,
- DOM NR 11, mur, 1909, cz. przebud. 1937,
- DOM NR 14, mur, 2 pol. XIX,
- DOM NR 15, mur, ok. pol. XIX.

41) UL. SURZYŃSKIEGO:

- DOM NR 4, mur, ok. 1900,
- DOM NR 10, mur, 1902,
- WILLA NR 13, mur, pocz. XX,
- DOM NR 14, mur. – szach. 1886,
- DOM NR 15, mur, 4 cw.. XIX,
- DOM NR 19, mur, 1906, arch. Wilhelm Seifert,
- DOM NR 29, mur, k.. XIX,
- ,DOM NR 30, mur., pocz. XX,
- DOM NR 31, mur., pocz.. XX,
- DOM NR 32, mur, ok. 1900,
- DOM NR 34, mur, XIX/XX,
- DOM NR 40, mur, XIX/XX,
- DOM NR 42, mur, pocz. XX,
- DOM NR 44, mur, pocz. XX.

42) UL. SZCZEPANOWSKIEGO:

- DOM NR 1, mur, 2 ćw. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 3, mur, 2 pol.. XIX,
- DOM NR 5, mur, 2 ćw.. XIX,
- DOM NR 7, mur, 1 pol. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 8, mur, 1 pol.. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 9, mur, 1 pol.. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 10, mur, 1913,
- DOM NR 11, mur, - szach., 1 pol. XIX, cz. przebud.,

- DOM NR 14, mur, 1 poł. XIX, zniszczenie 1 kondygnacji 1945, remont po 1945.

43) UL. SZEWSKA:

- DOM NR 2, mur, 1 poł. XIX,
- DOM NR 16, mur. – szach., 1 poł. XIX, remont 1973,
- DOM NR 18, mur. pocz. XIX,
- DOM NR 20, mur, XVIII/XIX, cz. przebud. 1 poł. XIX,
- DOM NR 34, mur, ok. poł. XIX, gruntownie remont. 1928, przebud. Od strony zach. 1938,
- DOM NR 36 mur. – szach. 1 poł. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 38, mur. ok. poł. XIX.

44) UL. SZPITALNA:

- DOM NR 5, mur, XIX/XX, cz. przebud.

45) UL. TARGOWA:

- DOM NR 4, mur., k. XIX,
- DOM NR 12, mur., k. XIX.

46) U L . ŚW. DUCHA (D. WIOSNYLUDÓW):

- DOM NR 3, mur., 1920,
- DOM NR 4, mur., pocz. XX,
- DOM NR 7, mur., 1 ćw. XX,
- WILLA NR 20, mur., 1914, arch. Wilhelm Seifert,

47) U L . WODNA:

- DOM NR 4, mur., 2 ćw. XIX, bud. Bogucki (?), remont 1955,
- DOM NR 7, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 9, mur., poł. XIX, remont kapit. 1954 – 1955.

48) PL. WOLNOŚCI (D. SOJUSZU POLSKO – RADZIECKIEGO):

- DOM NR 1, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 2, mur., 3 ćw. XIX,
- DOM NR 3, mur., 3 ćw. XIX,
- DOM NR 4, mur., poł. XIX, remont 1972,
- DOM NR 5, mur., 1894,
- DOM NR 6, mur., 2 poł. XIX,
- DOM NR 7, mur., XIX/XX, remont 1978,

- DOM NR 8, mur., XIX/XX,
- DOM NR 9, mur., 1904, proj. arch. Hartmann,
- DOM NR 10, mur., 1910 (?),
- DOM NR 12, mur., ok. 1900,
- DOM NR 14, mur., XIX/XX,
- DOM NR 15, mur., XIX/XX,
- DOM NR 16, mur., pocz. XX,
- DOM NR 17, mur., ok. 1900,
- DOM NR 18, mur., pocz. XX,
- DOM NR 20, mur., 1905,
- DOM NR 24, mur., XIX/XX,
- DOM NR 25, mur., pocz. XX,
- DOM NR 26, mur., poł. XIX,
- DOM NR 27, mur., pocz. XX

49) UL. WROCŁAWSKA (D. BOHATERÓW STALINGRADU):

- DOM NR 2, mur., 1903, bud. J. Wytyk,
- DOM NR 4, mur., XVIII/XIX,
- DOM NR 5, mur., 1902,
- DOM NR 6, mur., 4 ćw. XIX,
- DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX, remont 1980,
- DOM NR 8, mur., ok. poł. XIX,
- DOM NR 9, mur., 1 poł. XIX,
- DOM NR 15, mur. – szach., 4 ćw. XIX, cz. przebud.,
- DOM NR 18, mur., XIX/XX,
- DOM NR 22, mur., poł. XIX,
- DOM NR 24, mur., 1892,
- DOM NR 26, mur., ok. 1900,

50) UL. KSIĘDZA KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO (D. WALKI MŁODYCH) :

- DOM NR 1, mur., 1 poł. XIX, przebud. 1965,
- DOM NR 2, mur., ok. poł. XIX,
- DOM NR 4, mur., XVIII/XIX. (1 poł. XIX),
- DOM NR 18, mur., XVIII/XIX.

51) UL. ZACISZE:

- DOM NR 1, mur., XIX/XX.

52) BUDYNEK GOSPODARCZY, ul. Szczepanowskiego nr 23, mur., 2 pol. XIX.

53) BUDYNEK GOSPODARCZY, ul. Szewska nr 40, szach., 2 pol. XIX.

54) ZESPÓŁ WODOCIĄGÓW MIEJSKICH UL. CZEMPIŃSKA 2:

- wodociągowa wieża ciśnień, mur., 1901, remont. 1990 – 1992,
- dom mieszkalny, mur., 1906,
- budynek gospodarczy, mur., 1906-1909.

55) KOLEJOWA WODOCIĄGOWA WIEŻA CIŚNIEN, mur., 1900, remont. I. 80 XX.

56) BUDYNEK SKUPU BYDŁA, UL. SURZYŃSKIEGO NR 26, mur., 1 ćw. XX.

57) WARSZTAT WEDLINIARSKI, ob. Pralnia chemiczna, ul. Bernardyńska nr 1, mur., 1936.

58) ZESPÓŁ RZEZNI MIEJSKIEJ, ul. Sienkiewicza nr 22, mur., 1912, proj. Adolf Knarn z Wrocławia:

- maszynownia i chłodnia,
- kalibrownia,
- magazyn skór.

59) SPICHLERZ, ul. Szewska nr 3, cegła, XIX/XX,

60) MŁYN, ob. przebudowywany, ul. Młyńska nr 12, cegła, 1 ćw. XX.

61) OLEJARNIA, OB. MAGAZYN, ul. 27 Stycznia nr 5, mur., 1937.

62) HURTOWNIA TOWARÓW KOLONIALNYCH, OB. BUDYNEK ADMINISTRACYJNY, ul. Nadobrzańska nr 8, mur., 1 ćw. XX.

63) BUDYNEK HANDLOWY, OB. PRODUKCYJNO – ADMINISTRACYJNY, ul. Kościuszki nr 9, mur., 1900.

64) ~~ZESPÓŁ WINIARNI, OB. BUDYNKI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWE, ul. Kościuszki nr 9:~~

- ~~• budynek tłoczni owoców i rozlewni wina, cegła, 1937,~~
- ~~• magazyn wyrobów alkoholowych, cegła, 1938.~~

65) HALA PRODUKCYJNA, ul. Surzyńskiego nr 11, mur., pocz. XX.

66) ZESPÓŁ CUKROWNI „KOŚCIAN”, ul. Naclawska nr 15 (d. Nowotki), 1881 – 1882, przebudowa i modernizacja 1925 – 1926:

- willa mieszkalna właściciela cukrowni, ul. Surzyńskiego nr 14, mur – rygl., 1886,
- ~~dom mieszkalny pracowników, cegła, 1900,~~
- budynek administracyjny, mur., 1928 – 29,

- produktownia, mur., 1882,
- ~~hala dyfuzji, cegła, 1882,~~
- ~~surownia główna, cegła, 1882,~~
- ~~prasy wysłodków, cegła, 1882,~~
- suszarnia wysłodków, cegła, 1904,
- ~~magazyn wysłodków nr 1, mur., 1904-1910,~~
- ~~magazyn wysłodków nr 2, mur., 1910-14,~~
- warsztat mechaniczny, mur., 1929, dobud. Pietra 1973,
- ~~turbinownia, mur., 1925,~~
- kotłownia, mur., 1882,
- magazyn cukru, mur., 1929,
- pakownia i sortownia cukru, mur., 1882,
- ~~parowozownia, szach., ok. 1882-1890,~~
- ~~waga, mur., ok. 1882-1900,~~

67) WIATRAK KOZLAK, J. Kostanski, drewn. 1819.

68) WIATRAK KOZLAK, wl. J. Klupsz, drewn. 1858.

69) WIATRAK KOZLAK, ob. Zajazd "U DUDZIARZA", drewn. 1714.

70) PARK MIEJSKI nad OBRA – Wały Żegockiego, XIX.

Na terenie Kościana zlokalizowanych jest 39 stanowisk archeologicznych o dużej wartości naukowej i historycznej. Wszystkie one podlegają ochronie konserwatorskiej.

III. 6.2. WSKAZANIA SŁUŻBY OCHRONY ZABYTEKÓW DOTYCZĄCE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

1. Służba Ochrony Zabytków określa:

1) strefy ochrony konserwatorskiej:

- założenie urbanistyczne miasta Kościana, decyzja o wpisie do rejestru zabytków – nr rej. 541 z dnia 1.II.1956 r.,
- założenie przestrzenne i zespół budowlany Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego decyzja o wpisie do rejestru zabytków – nr rej. 1313/A z 3.VI.1992,
- stanowiska archeologiczne (39 stanowisk) – podlegające ochronie konserwatorskiej.

- strefa „A” – obejmuje zespół staromiejski zamknięty ramionami kanału Obry, wały teren Klasztoru Bernardynów obecnie zespół Szpitala, obszar zamknięty ulicami: Kościuszki, Bernardyńska, Kilińskiego, Piaskową z zabudową obrzeżną, teren starego cmentarza parafialnego, ogrodzenie wraz z kaplicą na dawnym cmentarzu ewangelickim ob. parafialnym, wiatraki z najbliższym otoczeniem,
- ~~strefa „B” – obejmuje rozplanowanie i zabudowę przedmieść wzdłuż ulic: Poznańskiej, Kościuszki, Surzyńskiego, Grodzkiej, Gostyńskiej, teren cukrowni,~~
- ~~strefa „K” – ochrony krajobrazu, obejmuje tereny wokół miasta, w tym obszary Nadobrzezańskie, tereny ementarzy, parków,~~
- strefa „W” – ochrony archeologicznej, obejmuje obszar całego miasta w jego granicach administracyjnych.

2. Wnioski do polityki przestrzennej.

- 1) Podstawowy obszar śródmiejski wraz z zespołem Szpitala dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego podlega szczególnej ochronie konserwatorskiej i zdecydowanym ograniczeniom co do zakresu ingerencji w stosunku do układu, kubatury, architektury stanu historycznego.
- 2) Ochronie konserwatorskiej podlega także znaczny obszar miejski, ~~a w tym niewralgiczne skrzyżowanie ulic Poznańskiej z Grodzką i Gostyńską.~~
- 3) Rozwiązywanie problemów komunikacyjnych może spowodować szereg sytuacji konfliktowych.
- 4) Przewidywana skala miasta, jego funkcje oraz potencjalne możliwości układu miejskiego nie wymagają radykalnej przebudowy układu urbanistycznego obszarów chronionych. Mając jednak na uwadze, z jednej strony dziedzictwo kulturowe, a z drugiej rodzące się potrzeby należy doprowadzić do uzgodnień z Konserwatorem Zabytków:
 - zakres modernizacji układu ulicznego,
 - zakres i formę przekształceń obszarów a w tym zespołu poddominikańskiego,
 - stopień ingerencji w zabudowę Starego Miasta.

III.6.3. WSKAZANIA SŁUŻBY OCHRONY ZABYTKÓW DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM 2010r., WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Uwagi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do sporządzanej zmiany studium:

1. W odniesieniu do założenia urbanistycznego miasta Kościana:

- ochroną obejmuje się układ przestrzenny, historyczną zabudowę, zieleń komponowaną, małą architekturę i nową zabudowę w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w zabudowę historyczną,
- wszelkie zmiany dotyczące podziałów nieruchomości wymagają pozwolenia Konserwatora Zabytków,
- należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- rozbiórki budynków dopuszcza się wyłącznie w uzasadnionych przypadkach i muszą zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno – architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle,
- wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Konserwatorem.

2. W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- ochroną obejmuje się wszystkie zabytki wpisane do rejestru,
- w obiektach wpisanych do rejestru obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu i elewacji,
- prace budowlane i remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych, w oparciu o zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentację,
- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków,
- obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, zakazuje się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych w otoczeniu zabytków,

3. W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków, położonych poza historycznym założeniem urbanistycznym:

- ochronie podlegają bryły budynków, kształty dachów, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał, historyczny wystrój elewacji,
- w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszcza się niepowodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków, a rozbiórkę dopuszcza się tylko w uzasadnionych przypadkach,
- wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

4. W odniesieniu do nowej zabudowy:

- z uwagi na sąsiedztwo historycznego założenia urbanistycznego obecność obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków zaleca

się kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do lokalnej specyfiki budowlanej i o gabarytach dostosowanych do skali obiektów historycznych,

- należy zapobiegać lokalizacji obiektów dysharmonizujących, stanowiących niewłaściwą dominantę w przestrzeni miasta.

5. Teren historycznego założenia urbanistycznego miasta należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej:

- przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka,
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny zostać uzgodnione z Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

III.7. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.

III. 7.1. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Zgodnie z podziałem administracyjnym w zależności od jednostki zarządzającej, drogi dzielą się na: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Bezpośrednią obsługę miasta pełni układ ulic miejskich powiatowych i gminnych. gminnych (z których prawie wszystkie znajdują się pod zarządem miasta) i powiatowych.

W skład ulic powiatowych wchodzi:

- | | | |
|-----------------------|-----------------|----------------------|
| • Bączkowskiego, | • Szpitalna, | • Łąkowa, |
| • Bernardyńska, | • Konopnickiej, | • Sierakowskiego, |
| • Broniewskiego, | • Kosynierów, | • Marcinkowskiego, |
| • Chłapowskiego, | • Koszewskiego, | • Mickiewicza, |
| • Surzyńskiego, | • Kościelna, | • Młyńska, |
| • Dworcowa, | • Piłsudskiego, | • Naclawska, |
| • Szczepanowskiego, | • Kościuszki, | • Nadobrzańska, |
| • 14Dywizji Piechoty, | • Rynek, | • Śmigielska, |
| • Szkolna, | • Kurpińskiego, | • Pl. Paderewskiego, |
| • Kilińskiego, | • Składowa, | • Strzelecka, |

- Piaskowa,
- Wrocławska,
- Poznańska,
- Wielichowska,
- Północna,
- Pl. Wolności,
- Przemysłowa,
- Wyszyńskiego,
- Plac Żołnierza,
- Wyzwolenia.

W zasadzie Wszystkie ulice powiatowe, administrowane przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kościanie, posiadają nawierzchnie asfaltowe. Wyjątek stanowi ulica Łąkowa, gdzie na długości 400 m posiada nawierzchnię gruntową. Długość ulic w 2004 r. wynosiła 30 km w tym 14 km o nawierzchni ulepszonej. Znacznie gorzej wyglądają nawierzchnie ulic gminnych, których jest 120, z czego na koniec 2009r. tylko 35 78 posiada nawierzchnie utwardzone bitumiczne.

Są to ulice:

Armii Krajowej, Berwińskiego, Boczna, Brzozowa, Bukowa, Chociszewskiego, Cienista, Ciszaka, Curie-Skłodowskiej, Czajki, Czempińska (część), Dąbrowskiego, Działkowa, Fabryczna, Garbarska, Górna, Graniczna, Grątkowskiej, Gwardii Ludowej, Jasna, Jesionowa, Kasprowicza, Kaźmierczaka, Kątna, Kołłątaja, Korczaka, Krańcowa, Krasickiego, Kręta, Skwer Krimpen, Kruszewskiego, Krzywa Kwiatowa, Malinowa, Masztalerza, Miodowa, Maya, Moniuszki, Mostowa, Narutowicza, Plac Niezłomnych, Nowowiejskiego Okrężna, Ogrodowa, 2-go Października, Piastowska, Polna, Poprzeczna, Powstańców Wielkopolskich, Półwiejska, Prosta, Reja, Reymonta, Rezerwy Skautowej, Richtera, Różana, Rzemieślnicza, Sądowa, Sienkiewicza (część), Słoneczna, Słowackiego (część), Szewska, 27-go Stycznia, Św. Ducha, Św. Jana, Targowa, Torowa, Traugutta, Uczniowska (część), Wały Żegockiego, Wodna, Wyspiańskiego, Zacisze, Zawadzkiego, Zielona, Żeromskiego, Żwirki i Wigury.

~~Boczna, Działkowa Fabryczna, Garbarska, Gwardii Ludowej, Miodowa, Moniuszki, Narutowicza, Plac Niezłomnych, Okrężna, Ogrodowa, Polna, Poprzeczna, Powstańców Wielkopolskich, Reymonta, Anny Grątkowskiej, Jesionowa, Krańcowa, Kwiatowa, Skwer Krimpen, Królowej Jadwigi, Malinowa, Masztalerza, M. Curie Skłodowskiej, Słoneczna, Szewska, 27-go Stycznia, Św. Ducha, Targowa, Torowa, Traugutta, Wały Żegockiego, Wodna, Żwirki i Wigury.~~

Powiązanie miasta z regionem i krajem zapewniają :

- droga krajowa Nr 5 o znaczeniu międzyregionalnym relacji Wrocław – Poznań poprzez skrzyżowania z ulicami: Śmigielską, Wielichowską, Sierakowskiego, Gostyńską i Poznańską,
- droga wojewódzka Nr 308 o znaczeniu regionalnym relacji Grodzisk Wielkopolski – Gostyń przechodzi przez teren miasta ul. Gostyńską i ul. Grodziską,

- linia kolejowa relacji Leszno – Poznań z dworcem usytuowanym przy ul. Dworcowej,
- linie autobusowe PKS z dworcem zlokalizowanym w rejonie dworca PKP.

Z wyżej opisanych sieci ulic można wyodrębnić podstawowy układ komunikacyjny miasta, który zarówno prowadzi ruch zewnętrzny (tranzytowy i docelowy) jak i ruch wewnętrzny, miejski.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta tworzą:

- ciąg ulic: Gostyńska – Grodziska – stanowiący fragment drogi wojewódzkiej Nr 308 relacji Grodzisk Wielkopolski – Gostyń,
- ciąg ulic: Śmigielska – Surzyńskiego – Al. Kościuszki – Wrocławska – Prymasa Stefana Wyszyńskiego – Kościelna – Rynek – Szczepanowskiego – Piłsudskiego – Poznańska,
- ciąg ulic: Piłsudskiego – Rzemieślnicza – Targowa – Strzelczyka – Kilińskiego – Piaskowa – Broniewskiego – Śmigielska,
- ciąg ulic: Północna – Gostyńska – Łąkowa – Młyńska – Surzyńskiego – Śmigielska – Chłapowskiego – prowadzi ruch w kierunku wsi Lubosz (łączy teren gminy z miastem),
- ul. Naclawska – prowadzi ruch w kierunku Przysieki (łączy teren gminy z miastem),
- ul. Wielichowska – prowadzi ruch w kierunku Białcza Starego (łączy teren gminy z miastem),
- ul. Sierakowskiego – prowadzi ruch do Sierakowa.

Pozostałe ulice tworzą sieć ulic lokalnych, prowadzą ruch miejski (wewnętrzny) i zapewniają bezpośrednią obsługę mieszkańców.

We wrześniu 1999 roku uległy zmianie zasady organizacji ruchu w centrum oraz pojawiły się nowe zasady płatnego parkowania. Do najistotniejszych zmian w organizacji ruchu w centrum należy zaliczyć zamknięcie dla ruchu kołowego części Rynku oraz organizacji ruchu w okolicach Placu Wolności. Ustanowiono tzw. „strefę zamieszkania” na ulicach: Rzemieślniczej, Placu Niezłomnych, Targowej, Szewskiej i Strzeleckiej. Stwarza to pierwszeństwo pieszym i ogranicza ruch do 20 km/h. Ponadto zastosowano progi zwalniające wymuszające stosowanie się do ograniczeń prędkości. Miejsca płatne parkingowe w centrum wyznaczono na ulicach: Kościuszki, Prymasa Wyszyńskiego, Kościelnej, Sądowej, Rzemieślniczej, Placu Niezłomnych, Piłsudskiego oraz na części Rynku z objazdem dla wjeżdżających na Rynek od ul. Szczepanowskiego przed Ratuszem. W 2008 roku przeorganizowano strefy płatnego parkowania i zasady korzystania z miejsc parkingowych. W formie przetargu wybrano firmę obsługującą miejsca parkingowe zarówno na ulicach powiatowych (Rynek, ul. Piłsudskiego, Szczepanowskiego, Kościelna, Szpitalna, Wyszyńskiego, Nadobrzańska i Pl. Wolności), jak i gminnych (Wodna, Św. Ducha, Ciszaka, Targowa, Rzemieślnicza, Kruszewskiego, Masztalerza i Pl. Niezłomnych). Zmiany organizacji ruchu miały również na celu dopuszczenie

do ruchu rowerzystów na Wałach Żegockiego, na ul. Wrocławskiej, zamkniętej części Rynku i na ulicach tzw. „strefy zamieszkania”.

III. 7.2. OCENA OBSŁUGI MIASTA.

Na podstawie analizy posiadanych materiałów inwentaryzacyjnych uzyskanych w Urzędzie Miasta i innych jednostkach (instytucjach), a także obserwacji i wizji w terenie generalnie można stwierdzić, że miasto Kościan jest bardzo dobrze powiązane z krajem i regionem. Decyduje o tym dogodne położenie miasta przy drodze krajowej Nr 5 relacji Poznań – Wrocław i magistrali kolejowej przechodzącej przez miasto, stanowiącej główne połączenie Śląska z Wybrzeżem oraz bliskość regionalnej metropolii – Poznania (45 minut jazdy).

Przez dworzec w Kościanie przejeżdżają 32 pary pociągów na dobę, w tym 13 pociągów pospiesznych. Kolej pełni ważną rolę w obsłudze pasażerskiej i towarowej miasta. Likwidacji uległy lokalne połączenia kolejowe uznane za nierentowne. Dotyczy to odgałęzień: w kierunku północnym do Grodziska Wielkopolskiego i w kierunku południowym do Gostynia. Rolę powiązań regionu z miastem Kościan przejęła PKS, z dworcem usytuowanym w rejonie dworca kolejowego. Ulice układu podstawowego, głównie wylotowe z miasta, prowadzą linie autobusowe. Ważną rolę w powiązaniu drogowym miasta z regionem pełni droga wojewódzka Nr 308 relacji Grodzisk Wielkopolski – Gostyń, przechodząca przez śródmieście, co stanowi dużą uciążliwość zarówno dla mieszkańców jak i samego ruchu drogowego. Brak jest jakichkolwiek możliwości rozbudowy układu drogowego w obecnym jego przebiegu. Powiązanie miasta z terenem gminy zapewniają ulice powiatowe wylotowe z miasta. Wszystkie drogi: krajowa, wojewódzka i powiatowe posiadają nawierzchnie bitumiczne. Długość dróg krajowych w granicach miasta wynosi 800 m, dróg wojewódzkich jest około 2,5 km, a dróg powiatowych prowadzących ruch regionalny (ulice wylotowe) około 7,5 km. Wskaźnik gęstości dróg twardych w 1999 roku dla obszaru miasta Kościana wynosi prawie 3 km/1 km², dla kraju w 1996 roku wynosił 0,8 km/1 km². W 2003r. wskaźnik gęstości dróg twardych i ulepszonych wyniósł – 2.7 km/1 km². Z powyższego porównania wynika, iż układ drogowy miasta jest dobrze rozwinięty, mankamentem może być stan techniczny wielu ulic powiatowych (parametry techniczne) i duża ilość ulic gruntowych – praktycznie wszystkie zaliczone do dróg gminnych.

Główne problemy komunikacyjne z jakimi obecnie boryka się miasto to:

- nakładający się ruch miejski i regionalny w ulicach śródmiejskich – uciążliwość zarówno dla mieszkańców jak i samego ruchu drogowego,

- skrzyżowanie ul. Sienkiewicza, Kilińskiego, Plac Wolności (skrzyżowanie uporządkowane), skrzyżowanie ul. Bączkowskiego, Mickiewicza, Marcinkowskiego, skrzyżowanie ul. Północna, Łąkowa, Gostyńska – (skrzyżowanie uporządkowane) – najbardziej niebezpieczne miejsca wymagające uporządkowania ruchu,
- duża ilość ulic o nawierzchni gruntowej,
- jednopoziomowe skrzyżowanie ulic z układem kolejowym, dotyczy to ul. Młyńskiej i ul. Gostyńskiej,
- zły stan techniczny wiaduktu na ul. Północnej,
- problemy parkingowe w centrum i w okolicach dworca PKP.

III.7.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU UKŁADU ZEWNĘTRZNEGO I WEWNĘTRZNEGO, MOŻLIWOŚCI ICH PRZEKSZTAŁCENÍ I ROZBUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB MIASTA, REGIONU I KRAJU.

1. Uwarunkowania zewnętrzne:

- droga krajowa Nr 5 o znaczeniu międzyregionalnym relacji Poznań – Wrocław. Przebiega w formie obwodnicy po zachodnio – północnej stronie miasta (na długości około 800 m przechodzi północnym skrajem miasta). Przebieg drogi jest bardzo korzystny – łączy Kościan z krajem i regionem nie kolidując z zainwestowaniem miejskim. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 1996 roku „w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych w Polsce” Projektowana tu jest droga ekspresowa S-5 relacji Gdańsk – Poznań – Wrocław, łącząca w przyszłości dwie autostrady: A-2 Moskwa – Berlin i A-8 Wrocław – Łódź. Jest to inwestycja pozostająca w kompetencji jednostek centralnych i na dzień dzisiejszy brak jest przesądzeń o jej przebiegu oraz parametrach. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym (Dz. U. Nr 174, poz. 1683) projektowana jest droga ekspresowa S – 5 relacji Grudziądz – Bydgoszcz – Poznań – Leszno – Wrocław łącząca autostradę A1 z drogą S-8 oraz autostradą A-8 (obwodnica Wrocławia) i A-4 (Drezno – Lwów). Jednym z wariantów, przyjętym w „Studium Wojewódzkim” jest realizacja drugiej jezdni istniejącej drogi krajowej Nr 5 i podniesienie jej rangi do drogi ekspresowej S-5. W planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego zakłada się: „dostosowanie do klasy drogi ekspresowej drogi krajowej nr 5 wraz z budową niezbędnych obwodnic i węzłów”. Jest to inwestycja pozostająca w kompetencji jednostek centralnych, które rozważają różne warianty przebiegu nowej drogi, m. in. dobudowę drugiej jezdni do istniejącego śladu drogi krajowej nr 5, a także nowy przebieg (na zachód od Kościana). Na dzień opracowywania niniejszego dokumentu Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

wskazuje na wariant uwzględniający w większości przebieg drogi ekspresowej nowym śladem, który w okolicach Kościana został wyznaczony poza jego granicami administracyjnymi. Połączenie miasta z drogą zapewni węzeł Kiełczewo, który docelowo ma stanowić skrzyżowanie drogi ekspresowej z nowym śladem drogi wojewódzkiej nr 308.

- droga wojewódzka Nr 308 o znaczeniu regionalnym relacji Grodzisk Wielkopolski – Gostyń przebiega przez śródmieście ulicami Grodziską, Gostyńską, co stanowi dużą uciążliwość dla miasta. Na podstawie pomiarów ruchu, wykonywanych co 5 lat przez „Transprojekt” w Warszawie, natężenie ruchu średniodobowe (w obu kierunkach) w roku 1990 wynosiło: w kierunku Grodziska Wielkopolskiego 1600 pojazdów/dobę, a w roku 1995 wzrosło do 2300 pojazdów/dobę, natomiast w kierunku Gostynia 2000 pojazdów/dobę w roku 1990, a 3600 pojazdów/dobę w roku 1995. Średni wzrost ruchu w ciągu 5-u lat wyniósł 80 % na drodze w kierunku Gostynia i 43 % w kierunku Grodziska Wielkopolskiego, czyli w granicach 9% - 16% średnio w ciągu roku. Jest to znaczny wzrost mający swoje odzwierciedlenie w obciążeniu ulic Gostyńskiej i Grodziskiej – wąskiego korytarza komunikacyjnego ściśle obudowanego. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego planowana jest zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 308. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich opracował różne warianty przebiegu północno – wschodniej obwodnicy miasta i najbardziej prawdopodobny wariant przewiduje przebieg poza granicami administracyjnymi miasta i skrzyżowanie nowego śladu drogi wojewódzkiej z projektowaną drogą ekspresową S – 5 w węźle Kiełczewo. ~~zaleceniem „Studium Wojewódzkiego” planowana jest zmiana przebiegu drogi regionalnej przez miasto Kościan łącznie z północno-wschodnim obejściem Kiełczewa.~~
- magistrala kolejowa relacji Wrocław – Poznań stanowi główne połączenie kolejowe Śląska z Wybrzeżem przez miasto Kościan. Przewidywana jest rozbudowa magistrali kolejowej z przystosowaniem docelowo do szybkości 160 – 200 km/h i tym samym wejście do sieci „INTER CITY” (~~zalecenie „Studium Wojewódzkiego”~~). Natomiast linie kolejowe lokalne jako nierentowne zostały wyłączone z ruchu. Dotyczy to odgałęzień w kierunku Grodziska Wielkopolskiego i w kierunku Gostynia.

2. Uwarunkowania wewnętrzne

Uwarunkowania wewnętrzne to istniejąca sieć ulic miejskich, w skład której wchodzi ulice główne „G”, zbiorcze „Z” i lokalne „L”. Wszystkie ulice układu podstawowego miasta pełnią złożone funkcje: od przenoszenia ruchu zewnętrznego, zbierania ruchu z układu drugorzędowego do bezpośredniej obsługi terenów przyległych włącznie. Wszystkie ulice miasta, z wyjątkiem fragmentów ulic na kierunkach wylotowych, są ulicami obudowanymi, nie spełniającymi wymogów funkcji jaką pełnią, nie posiadają również rezerw terenowych w istniejących korytarzach

komunikacyjnych dla rozbudowy układu. Sieć uliczna centrum stanowi historyczny układ urbanistyczny i podlega ochronie konserwatorskiej. W roku 1999 zarejestrowano w Kościanie 6 430 samochodów, co daje wskaźnik motoryzacji 257 sam./1000 mieszkańców. Odpowiednio do wzrostu ilości samochodów wzrasta ruch na ulicach miasta. Wszystko to wpływa na obniżenie sprawności układu miejskiego. ~~przy jednoczesnym braku rozwoju sieci drogowej w ostatnim dziesięcioleciu.~~

III. 7.4. WNIOSKI.

Wnioski i zadania do uwzględnienia w polityce przestrzennej Kościana to:

1. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna miasta „dzisiaj i jutro” to dogodny położenie miasta „dzisiaj” przy drodze krajowej Nr 5, „jutro” ~~przy drodze~~ w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-5 relacji Gdańsk – Wrocław, przejście magistrali kolejowej przez „środek miasta” stanowiącej główne połączenie Śląska z Wybrzeżem, docelowo kolej „INTER CITY” oraz bliskość regionalnej metropolii – Poznania (45 minut jazdy).
2. Konieczność uwolnienia śródmieścia z ruchu regionalnego głównie relacji Grodzisk Wielkopolski – Gostyń z ulic Grodzkiej i Gostyńskiej, ~~czyli zmiany przebiegu przez miasto drogi regionalnej.~~ czyli wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza miasto,
3. Podniesienie rangi ulic wylotowych w mieście, prowadzących ruch zewnętrzny, poprzez poprawę stanu technicznego i parametrów technicznych.
4. ~~Wykorzystanie terenu kolejowego po wyłączonych z ruchu liniach pod drogę miejską. Dotyczy to głównie północnego odgałęzienia kolejowego w kierunku Grodziska Wielkopolskiego.~~
5. Uporządkowanie ruchu na najbardziej niebezpiecznych skrzyżowaniach miasta:
 - ~~skrzyżowanie ul. Sienkiewicza, Kilińskiego, Plac Wolności,~~
 - skrzyżowanie ul. Bączkowskiego, Mickiewicza, Marcinkowskiego
 - ~~skrzyżowanie ul. Północna, Łąkowa, Gostyńska~~
6. Konieczność budowy bezkolizyjnych skrzyżowań ulic Młyńskiej i Gostyńskiej z układem kolejowym.
7. Konieczność stworzenia centrum parkingów buforowych i uporządkowania ruchu oraz kwestii parkowania w okolicach dworca PKP.
8. Sukcesywna budowa nawierzchni ~~bitumicznych~~ utwardzonych na ulicach gminnych ~~lokalnych~~ – obecnie gruntowych.

9. Kontynuacja wyciszania centrum miasta, rozpoczęta już przez Władze Miasta w roku 1999, poprzez dalsze ograniczanie ruchu samochodowego, a uprzywilejowanie ruchu pieszego i rowerowego.

III.8. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z WYPOSAŻENIA MIASTA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.

III.8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.

Miasto posiada zorganizowany system zbiorowego zaopatrzenia w wodę, oparty na zasobach wód podziemnych. Sieć wodociągowa zaopatrywana jest w wodę z ujęć położonych wprawdzie poza granicą administracyjną miasta, lecz w jej pobliżu tj. KURZA GÓRA i ŁAZIENKI-ŁĄKI jak również na terenie miasta, tj. ŁAZIENKI oraz ~~SANATORIUM~~. Dystrybucja wody realizowana jest za pośrednictwem stacji wodociągowej i uzdatniania wody JESIONOWA, zlokalizowanej w południowo-zachodniej części miasta, ~~z wykorzystaniem zbiornika wieżowego zlokalizowanego przy Osiedlu Konstytucji 3 Maja.~~

Dobowa zdolność produkcyjna urządzeń:

- ujęcia wody 9.840 m³/dobę,
- uzdatnianie wody 8.400 m³/dobę.

Sprzedaż wody w tys. m³/rok			
Odbiorcy	Lata		
	1992	1995	1998
Gospodarstwa domowe	1228	1020	923
Działalność gospodarcza	423	307	534
RAZEM:	1651	1327	1457

Długość sieci w roku 1998:

- magistralnej 13,5 km
- rozdzielczej 58,5 km

Długość sieci w roku 2007:

długość czynnej sieci rozdzielczej	km	57,6
długość czynnej sieci rozdzielczej stanowiącej własność gminy	km	57,6
długość czynnej sieci rozdzielczej stanowiącej własność gminy, eksploatowanej przez jednostki gospodarki komunalnej	km	57,6
połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt	2 802
woda dostarczona gospodarstwom domowym	dam3	777,3

ludność korzystająca z sieci wodociągowej w miastach osoba	osoba	24 138
ludność korzystająca z sieci wodociągowej	osoba	24 138

Źródło: GUS

Wodociągiem komunalnym miasta Kościana zarządza Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji. Generalizując, stan zaopatrzenia miasta w wodę nie budzi zastrzeżeń i z tego punktu widzenia nie zarysowują się ograniczenia rzutuujące na możliwości rozwojowe miasta. Niezbędna jest jednak dalsza rozbudowa stacji uzdatniania wody (II etap) w celu poprawy jakości wody jak też modernizacja i sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci.

III.8.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW.

Na obszarze miasta obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji:

- siecią kanałów sanitarnych odprowadzane są ścieki bytowo-gospodarcze i technologiczne (przemysłowe),
- siecią kanałów deszczowych odprowadzane są wody opadowe.

W zasadzie całe miasto objęte jest siecią kolektorów sanitarnych. Ścieki odprowadzane są do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków poprzez przepompownie ścieków. Oczyszczalnia pracuje w systemie biologicznym z podwyższonym usuwaniem biogenów. Aktualna długość miejskich kanałów sanitarnych – 50,4 km. Wielkość ścieków kształtuje się na poziomie rzędu 1.570 tys. m³/rok.

Wielkość ścieków w tys. m ³ /rok			
Dostawcy	Lata		
	1992	1995	1998
Gospodarstwa domowe	1,142	891	731
Działalność produkcyjna	295	424	589
Razem	1,437	1,315	1,320

Kanalizacją deszczową obejmowany jest coraz większy obszar miasta. Kanały deszczowe odprowadzają wody opadowe poprzez cieki bądź rowy stanowiące dopływy do Kanału Obry. Poważnym problemem z punktu widzenia ochrony wód jest brak separatorów na wlotach do odbiorników ścieków deszczowych.

W 2007 r. dane dotyczące sieci kanalizacyjnej przedstawiały się następująco:

długość czynnej sieci kanalizacyjnej	km	53,2
długość czynnej sieci kanalizacyjnej stanowiącej własność gminy	km	53,2
długość czynnej sieci kanalizacyjnej stanowiącej własność gminy, eksploatowanej przez jednostki gospodarki komunalnej	km	53,2

połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt	2 599
Ścieki odprowadzone	dam3	1 013,9
ludność korzystająca z sieci wodociągowej w miastach osoba	osoba	23 138
ludność korzystająca z sieci wodociągowej	osoba	23 138

Źródło: GUS

Mimo, że niezbędna jest przebudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej, zwłaszcza deszczowej, stan systemu kanalizacyjnego nie stanowi bariery rozwojowej miasta.

III.8.3. ZAOPATRZENIE W GAZ.

Zaopatrzenie w gaz ziemny realizowane jest z sieci krajowej wysokiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe Io w Gryżynie (przepustowość 3200 m³/h) oraz w Czarkowie (przepustowość 12.000 m³/h). Ze stacji tych, siecią średniego ciśnienia gaz doprowadzany jest do 7 stacji redukcyjno-pomiarowych Ilo. Znaczna ilość odbiorców gazu, zwłaszcza w śródmieściu, zaopatrywana jest siecią niskiego ciśnienia, po redukcji ciśnienia w stacjach redukcyjnych Ilo.

Dane (wg GUS) za 2005 rok, dotyczące zaopatrzenia w gaz przedstawiały się następująco:

	jednostka	ilość
długość czynnej sieci ogółem	km	77,9
długość czynnej sieci przesyłowej	km	0
długość czynnej sieci rozdzielczej	km	77,9
czynne połączenia do budynków mieszkalnych	szt.	4 898
odbiorcy gazu	gosp. dom	7 766
odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem	gosp. dom	2 371
odbiorcy gazu w miastach	gosp. dom	7 766
zużycie gazu	tys. m ³	5 480,4
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań	tys. m ³	5 421,2
ludność korzystająca z sieci gazowej	osoba	23 571

Z sieci średniego ciśnienia miasta Kościana zaopatrywane są sąsiednie miejscowości jak Bonikowo, Sierakowo, Naclaw, Pianowo. Dobry stan systemu gazowniczego umożliwi rozwój urbanizacji miasta praktycznie bez ograniczeń.

III.8.4. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.

Aktualnie wszystkie obiekty położone w obrębie miasta zasilane są w ciepło z lokalnych kotłowni.

III.8.5. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.

Zaopatrzenie miasta w energię elektryczną realizowane jest z krajowego systemu energetycznego liniami 110 kV z głównych punktów zasilających 110 kV GPZ PLEWISKA, GPZ

LESZNO i GPZ IŁOWIEC, za pośrednictwem GPZ 110/15 kV KOŚCIAN. Zasilanie poszczególnych rejonów miasta odbywa się za pośrednictwem sieci średniego napięcia (SN) 15 kV napowietrznej i kablowej, a następnie poprzez 82 stacje transformatorowe 15/0,4 kV siecią niskiego napięcia (NN).

Stacje transformatorowe o łącznej mocy 38.200 kVA w tym:

- stacje słupowe – 10 szt. – 1.300 kVA,
- stacje wewnętrzne – 72 szt. – 36.900 kVA.

Odbiorcy (stan – połowa roku 1999):

- zaopatrywani z sieci SN (15 kV) – 26,
- zaopatrywani z sieci NN (0,4 kV) – 9 845,
- w tym gospodarstwa domowe – 8 600.

Stan zaopatrzenia w energię elektryczną nie budzi zastrzeżeń i wobec tego nie stwarza żadnych ograniczeń w rozwoju urbanizacji miasta.

Dane wg (GUS) za 2005 r. Przedstawiały się następująco:

	jednostka	ilość
odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu	szt.	8 797
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu	MW*h	16 206

III.9. PODSUMOWANIE ANALIZY UWARUNKOWAŃ.

III.9.1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – POZYTYWNE (INSPIRUJĄCE ROZWÓJ) .

1. Dotychczasowy poziom rozwoju społeczno – gospodarczego miasta.
2. Zwartość struktury miejskiej i wartość jej zainwestowania.
3. Występowanie obszarów o wysokich walorach z punktu widzenia tożsamości miasta.
4. Naturalna podstawa dla lokalnego systemu ekologicznego.
5. Położenie w bezpośrednim oddziaływaniu Poznania.
6. Decyzja o budowie drogi ruchu szybkiego i szybkiej kolei.
7. Sprawność systemów infrastruktury technicznej.
8. Tradycje miasta.
9. Występowanie złóż gazu.

III.9.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – NEGATYWNE (HAMUJĄCE ROZWÓJ).

1. Mały obszar administracyjny miasta.

2. Szczupłość terenów rozwojowych.
3. Upadek funkcji przemysłowej.
4. Niewydolny system komunikacyjny (pomimo obwodnicy drogowej).
5. Przerwane powiązanie z naturalnym centrum regionu tj. z Poznaniem w okresie minionych 25 lat (jako konsekwencja układu administracyjnego z 1975r.).
6. Ogólnie niski stan techniczny zabudowy.

III.10. ZMIANA STUDIUM – UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW ULEGAJĄCYCH ZMIANIE.

III. 10.1 Nr 1 – teren położony pomiędzy obwodnicą a linią kolejową relacji Grodzisk – Gostyń i ul. Sierakowskiego:

- ustalenia Studium – teren o dominującej funkcji – tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym,
- ustalenia obowiązującego planu – teren aktywizacji gospodarczej,
- wnioski: ze względu na realizację obiektów w oparciu o ustalenia planu należy skorygować oznaczenie funkcji w studium, zmiana funkcji terenu na mieszkaniową nie jest możliwa ze względu na przebiegające procesy inwestycyjne w oparciu o ustalenia planu. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi krajowej a w przyszłości ekspresowej jest niekorzystne.
- Natomiast lokalizacja terenów działalności gospodarczej przy drodze krajowej, a jednocześnie obwodnicy miasta ułatwia obsługę komunikacyjną tego terenu ograniczając ruch pojazdów dostawczych i ciężarowych w obrębie miasta.

III. 10.2 Nr 2 – teren położony w kwartale zabudowy otoczony ulicami: Młyńska, Łąkową i Torową:

- ustalenia Studium – tereny przemysłowe i gospodarcze,
- wnioski: należy wprowadzić korektę polegającą na zmianie funkcji terenu na mieszkaniową i usługową, ze względu na istniejące obiekty – Urząd Gminy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze.

III. 10.3 Nr 3 – teren położony pomiędzy ulicą Wielichowską, Kaźmierczka i torami linii kolejowej relacji Grodzisk – Gostyń:

- ustalenia Studium – teren przemysłowy i gospodarczy,
- stan faktyczny – teren z obiektami o funkcji usługowej, wprowadzanie funkcji przemysłowej i gospodarczej w zespół usług i sąsiedzkiej zabudowy mieszkaniowej jest niewskazany, należy dokonać korekty ustaleń.

III. 10.4 Nr 4 – teren Spółdzielni Mleczarskiej przy ul. Maya:

- ustalenia Studium – teren zabudowy mieszkaniowej,
- stan faktyczny – teren działalności produkcyjnej, działająca mleczarnia,
- wnioski – w studium należy wprowadzić ustalenie uznające stan istniejący ze względu na stan zainwestowania terenu ewentualnie ze wskazaniem dyslokacji funkcji produkcyjnej.

III. 10.5 Nr 5 – teren położony po południowej stronie linii PKP relacji Poznań – Wrocław, w widłach kanału Obry (Łazienki):

- ustalenia Studium – tereny usługowe i tereny zieleni urządzonej z wyraźnym wyznaczeniem terenu zieleni, w miejscu istniejących boisk i kortów,
- wnioski – w studium należałoby określić dominującą funkcję obszaru bez ścisłego wyznaczania granic terenów zielonych z ewentualnym wskazaniem dotyczącym procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

III. 10.6 Nr 6 – teren położony przy ulicy Naclawskiej – obejmujący dawne przedszkole, budynek hotelu (obiekty “Cukrowni Kościan”):

- ustalenia Studium – tereny przemysłowe i gospodarcze,
- stan faktyczny - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, wyraźnie wydzielone z zespołu przemysłowego byłej cukrowni,
- wnioski – należy w/w teren przeznaczyć pod usługi.

~~III. 10.7 Nr 7 – teren położony pomiędzy kanałem Obry, ul. Marcinkowskiego, ul. Bączkowskiego, placem Wolności:~~

- ~~• ustalenia Studium – tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny zieleni urządzonej,~~
- ~~• stan istniejący – teren zawierający funkcję mieszkaniową i usługową,~~
- ~~• wnioski – zalecenia studium dotyczące poszerzenia pasa zieleni wzdłuż Obry należy ograniczyć do pasa obszaru, wolnego od zabudowy (ok. 10 m), pozostała część terenu – adaptować obiekty mieszkaniowe oraz usługowe z ewentualną zmianą istniejącej funkcji usługowej oraz stworzeniem terenu ogólnodostępnego.~~

III. 10.8 Nr 8 – teren położony w południowej części miasta pomiędzy linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, ul. Jesionową i Graniczną:

- ustalenia Studium – tereny przemysłowe i gospodarcze,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych, ogrodów działkowych, nieużywanych odstojników Cukrowni, stacji uzdatniania wody,

- wnioski – wyznaczanie terenów przemysłowych i gospodarczych w “spokojnej “ części miasta wypełnionej zabudowa jednorodzinna jest niewskazane. Ta część miasta może stanowić strefę potencjalnych terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Tereny usług można wprowadzić w pasie wzdłuż torów kolejowych relacji Poznań – Wrocław, jako strefę izolacyjną pomiędzy torami kolejowymi a zabudową jednorodzinna.

III. 10.9 Nr 9 – teren położony nad kanałem Obry, pomiędzy ul. Piłsudskiego, linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, ul. Kruszewskiego:

- ustalenia Studium – tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym, tereny usługowe, ustalenia obowiązującego planu: teren usług,
- stan istniejący – tereny usługowe,
- wnioski – korekta granic terenu odzwierciedlająca stan faktyczny.

III. 10.10 Nr 10 – teren szkoły podstawowej Nr 6 położonej przy ul. Wyzwolenia:

- ustalenia Studium – tereny usługowe, tereny zieleni urządzonej z wyraźnym określeniem granic terenu zieleni urządzonej,
- stan faktyczny – teren szkoły podstawowej,
- wnioski – teren zieleni urządzonej, wyznaczony w studium bez wyraźnych powodów jednoznacznego podziału terenu szkoły na dwa ustalenia o odmiennej funkcji. W studium należałoby cały teren szkoły objąć jednym ustaleniem tj. teren o dominującej funkcji – usługi oświaty i sportu z ewentualnym wskazaniem dotyczącym procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

III. 10.11 Nr 11 – teren pomiędzy wschodnią granicą miasta, linią kolejową relacji Wrocław – Poznań:

- ustalenia studium – tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym, tereny usługowe,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych i zabudowy mieszkaniowej,
- analiza – w istniejącym studium wyznaczono jednoznacznie teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Terenu zabudowy mieszkaniowej – wyznaczono określony teren, o określonej powierzchni, położony przy ruchliwej obwodnicy wewnętrznej.
- wnioski – oznaczyć cały obszar jako teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym oraz usługowej bez wyznaczania granic dla poszczególnych funkcji, podział terenu na poszczególne funkcje należy określić w MPZP.

III. 10.12 Nr 12 – teren położony przy ul. Gen. Chłapowskiego i ul. Rolnej:

- ustalenia studium – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej, teren działalności gospodarczej,
- wnioski: w ustaleniach studium należy uwzględnić procesy jakie zaszły na tym terenie – teren o dominującej funkcji – teren przemysłowy i gospodarczy oraz zabudowy mieszkaniowej.

III. 10.13 Nr 13 – teren położony przy ul. Gen. Chłapowskiego i ul. Przemysłowej:

- ustalenia studium – teren przemysłowy i gospodarczy, teren zieleni urządzonej (wyznaczonej pod przebiegającymi liniami energetycznymi),
- ustalenia obowiązującego planu – teren zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i przemysłowej,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej, teren działalności gospodarczej,
- wnioski: teren o dominującej funkcji – teren przemysłowy i gospodarczy,
- uzasadnienie – teren na którym powstały obiekty działalności rzemieślniczej i gospodarczej wraz z zabudową mieszkaniową. Ten typ zabudowy jest charakterystyczny dla mniejszych miast, umożliwia prowadzenie działalności zawodowej a tym samym zarobkowej z jednoczesnym zamieszkiwaniem przy “warsztacie”. Ponadto ustalenia obowiązującego planu wyznaczają tereny dla tego typu działalności. Wyznaczenie w Studium ścisłej granicy zieleni urządzonej w pasie linii energetycznych nie wydaje się uzasadnione w tej skali opracowania, natomiast granica wyznaczonego terenu jest obowiązująca dla opracowań planistycznych. Ścisły sposób zagospodarowania obszaru należy ustalić w MPZP.

III. 10.14 Nr 14 – teren położony pomiędzy ul. Łąkową, Topolową, Gostyńską:

- ustalenia studium – teren przemysłowy i gospodarczy,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- wnioski: teren o dominującej funkcji – teren usługowy i mieszkaniowy,
- uzasadnienie – ustalenie studium nie odpowiada stanowi rzeczywistości i wprowadza funkcję dominującą, która “de facto” jest funkcją “ustępującą” na tym obszarze.

III. 10.15 Nr 15 – teren położony pomiędzy ul. Młyńską i Dworcową:

- ustalenia studium – dominująca funkcja – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym,
- Stan istniejący – skwer oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze ekstensywnym wnioski – ustalenia na tym obszarze należy rozdzielić na teren zieleni

urządzonej oraz teren zabudowy mieszkaniowej (uwzględnienie dotychczasowej funkcji), w celu utrzymania istniejących relacji przestrzennych.

III. 10.16 Nr 16 – teren położony pomiędzy ul. Bernardyńską, Surzyńskiego i 14 Dywizji Piechoty Wielkopolskiej:

- ustalenia studium – teren przemysłowy i gospodarczy,
- stan istniejący – teren zainwestowany z zabudową w dobrym stanie technicznym, wzniesioną w okresie międzywojennym, funkcja terenu – mieszkaniowa z elementami funkcji usługowej wnioski – studium wprowadza funkcję obcą w tym obszarze i pozbawioną uzasadnienia, należy ustalić funkcję dominującą – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym.

III. 10.17 Nr 17 – teren ograniczony ul. Surzyńskiego i ul. Pogodną:

- ustalenia studium – teren przemysłowy i gospodarczy
- stan istniejący – teren przemysłowy, usługowy i mieszkaniowy,
- propozycja – teren przemysłowy, usługowy i zieleni,
- uzasadnienie – teren zabudowy przemysłowej jest niekorzystny dla tej części miasta rozszerzanie niekorzystnej funkcji nie ma uzasadnienia – granice ustalenia studium należy skorygować.

III. 10.18 Nr 18 – teren położony przy ul. Wyzwolenia i Naclawskiej:

- ustalenia studium – teren zieleni urządzonej,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
- wnioski – w ustaleniach studium przyjąć funkcję opisującą stan faktyczny tj. teren zabudowy mieszkaniowej,
- uzasadnienie – istniejący teren jest terenem zabudowy mieszkaniowej, szeregowej, obiekty w dobrym stanie technicznym, wzniesione w latach 90 tych.

III. 10.19 Nr 19 – teren położony przy ul. Sienkiewicza, Koszewskiego, Sierakowskiego, Mickiewicza:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej,
- wnioski – w ustaleniach studium należy przyjąć jako funkcję dominującą – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym,
- uzasadnienie – istniejący kwartał zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, bez usług. Ustalenie funkcji zabudowy usługowej jako dominującej, w tym kwartale zabudowy niema uzasadnienia.

III. 10.20 Nr 20 – teren położony pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grodziską, kanałem rzeki Obry i granicą miasta:

- ustalenia studium – teren usług, zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i ekstensywnym,
- stan istniejący – teren usług, zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i ekstensywnym,
- wnioski – teren usług i zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i ekstensywnym, z odmiennym podziałem na poszczególne funkcje – korekta polegająca na rozmieszczeniu funkcji, w zależności od cech terenu.

III. 10.21 Nr 21 – teren położony pomiędzy ul. Boczna, Graniczną i granicą miasta:

- ustalenia studium – teren zieleni urządzonej, zieleni niskiej, część terenu bez oznaczenia funkcji,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych (pola),
- propozycja – teren usług, zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym,
- uzasadnienie – część terenów objętych studium niema określonego przeznaczenia, pozostała część to zieleń urządzona. Przydatny teren pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną – teren zabudowy jednorodzinnej lokalizowanej na dużych działkach osiedle mieszkaniowe o charakterze podmiejskim, teren z widokiem na dolinę Obry. Pobliskie tereny to tereny doliny Obry, tereny łąkowe.

III. 10.22 Nr 22 – teren położony poza obwodnicą miasta:

- ustalenia studium – teren zieleni urządzonej,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych (pola), łąki, nieużytki, teren częściowo zalesiony,
- propozycja – teren usług oraz w części teren zieleni urządzonej,
- uzasadnienie – na część w/w terenu opracowany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń obsługi komunikacji.

III. 10.23 Nr 23 – teren położony pomiędzy ul. Chłapowskiego, Przemysłową, granicą miasta:

- ustalenia studium – teren przemysłowy i gospodarczy,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych (pola),
- propozycja – teren usług, zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym, część terenu – teren przemysłowy i gospodarczy,
- uzasadnienie: – teren położony w sąsiedztwie lasu – atrakcyjny dla funkcji mieszkaniowej,

- zabudowa mieszkaniowa, prowadzona wzdłuż ul. Chłapowskiego z dostępem od strony wewnętrznej terenu wpłynęłaby korzystnie na nieatrakcyjny krajobraz stworzony przez obiekty przemysłowe, obecnie częściowo nieużywane.

III. 10.24 Nr 24 – teren położony pomiędzy granicą miasta (z wsią Czarkowo) a linią kolejową Grodzisk – Gostyń oraz pomiędzy linią kolejową a istniejącym osiedlem zabudowy jednorodzinnej:

- ustalenia studium – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej,
- stan istniejący – teren upraw rolniczych,
- propozycja: teren pomiędzy granicą miasta a linią kolejową – teren o dominującej funkcji – aktywizacja gospodarcza.

III. 10.25 Nr 25 – teren odstożników cukrowni przy ul. Naclawskiej:

- ustalenia studium – teren zieleni,
- stan istniejący – teren nieużywanych odstożników cukrowni,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią ogólnodostępną.

III. 10.26 Nr 26 – teren przy ul. Sienkiewicza (byłe zakłady mięsne):

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – teren nieczynnych zakładów mięsnych,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej z usługami.

III. 10.27 Nr 27 – teren przy ul. Wielichowskiej i linii kolejowej Kościan-Grodzisk:

- ustalenia studium – teren zabudowy mieszkaniowej,
- stan istniejący – teren ogródków działkowych,
- propozycja – wniosek użytkowników ogrodów działkowych zgłoszony do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana a dotyczący utrzymania istniejącej funkcji obszaru, został uwzględniony. Zmiana studium wprowadza ustalenie zgodne z uwzględnionym wnioskiem.

III. 10.28 Nr 28 – teren położony przy ul. Maya i Koszewskiego:

- ustalenia studium – teren usług i częściowo zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności,
- stan istniejący – boisko sportowe,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,
- uzasadnienie – w celu realizacji założeń Wizji Strategicznej dla Miasta Kościana w/w teren należy przeznaczyć na cele mieszkaniowe.

III. 10.29 Nr 29 – teren położony w obrębie ulic Bączkowskiego i Marcinkowskiego:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – teren zabudowy mieszkaniowej oraz teren usług,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z usługami.

III. 10.30 Nr 30 – teren położony w rejonie ulicy Czempieńskiej:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – teren niezagospodarowany wykorzystywany rolniczo,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usług,
- uzasadnienie – tereny sąsiednie zostały przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i uzasadniona jest zmiana Studium zmierzająca do kontynuacji funkcji mieszkaniowej, co pozwoli na stworzenie spójnego osiedla.

III. 10.31 Nr 31 – teren położony w rejonie ul. Kruszewskiego:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – targowisko miejskie i parkingi,
- propozycja – teren usług z dopuszczeniem komunikacji samochodowej (parkingi buforowe),
- uzasadnienie – zgodnie z założeniami Wizji strategicznej dla miasta Kościana – teren przeznaczony pod usługi i parking buforowy.

III. 10.32 Nr 32 – teren pomiędzy Al. Kościuszki, ul. Młyńską, torami PKP i Wałami Żegockiego:

- ustalenia studium – teren usług, zabudowy mieszkaniowej i zieleni,
- stan istniejący – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa oraz ogródki działkowe,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z usługami,
- uzasadnienie – dotychczasowe przeznaczenie terenów w Studium nie w pełni odzwierciedla rzeczywiste rozmieszczenie poszczególnych funkcji; teren znajduje się w centrum miasta, gdzie rozgraniczenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest niemożliwe ze względu na ich wzajemne przenikanie.

III. 10.33 Nr 33 – teren położony w rejonie dworca PKP:

- ustalenia studium – teren usług oraz tereny kolejowe,
- stan istniejący – zabudowa usługowa, mieszkaniowa, tereny komunikacji, parkingi, ogródki działkowe,
- propozycja – teren usług,
- uzasadnienie – przeznaczenie zgodne z polityką przestrzenną miasta.

III. 10.34 Nr 34 – teren położony pomiędzy ul. Gostyńską i Przemysłą i torami PKP:

- ustalenia studium – teren przemysłowy,
- stan istniejący – przemysł i zabudowa usługowa,
- propozycja – teren przemysłu i usług,
- przeznaczenie zgodne z polityką przestrzenną miasta.

III. 10.35 Nr 35 – teren w rejonie ul. Naclawskiej:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – nieużytki,
- propozycja – zmiana przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

III. 10.36 Nr 36 – teren położony w rejonie ul. Naclawskiej:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – zabudowa mieszkaniowa, tereny niezagospodarowane,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

III. 10.37 Nr 37 – teren położony w rejonie ul. Naclawskiej:

- ustalenia studium – teren usług,
- stan istniejący – zabudowa mieszkaniowa,
- propozycja – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

III. 10.38 Nr 38 – teren położony w rejonie ul. Czempińskiej:

- ustalenia Studium – tereny zieleni urządzonej,
- stan istniejący – nieużytki,
- propozycja – tereny przemysłu i usług,
- uzasadnienie – teren położony przy granicy miasta; sąsiaduje on bezpośrednio z objętymi planem miejscowym terenami Gminy Wiejskiej Kościana, przeznaczonymi na działalność przemysłową - kontynuacja funkcji.

III. 10.39 Nr 39 – teren położony na os. Konstytucji 3 – Maja:

- ustalenia Studium – teren mieszkaniowe o charakterze intensywnym,
- stan istniejący – teren nieużytkowany, obiekt sportowy
- propozycja – tereny mieszkaniowe wysokiej intensywności z usługami,

- uzasadnienie – dotychczasowe ustalenie Studium ogranicza optymalne wykorzystanie terenu, który stanowi bardzo korzystną lokalizację dla inwestycji mieszkaniowych i usługowych, ze względu na sąsiedztwo dużego osiedla mieszkaniowego.

III. 11. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

III. 11.1 ULICE WG. STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA

III. 11.1.1. ULICE GŁÓWNE

1. Ulice: Grodziska – Gostyńska ulice pozostaną ulicami głównymi do czasu realizacji drogi wojewódzkiej Nr 308 przebiegającej poza terenami miasta. Po zrealizowaniu odcinka północnego miejskiej “obwodnicy peryferyjnej” proponowanej w studium, oraz obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 308, ten odcinek pełnić będzie rolę miejskiej drogi głównej, będąc jednocześnie drogą wojewódzką nr 308 a więc drogi o wzmożonym ruchu. Droga prowadzić będzie ruch tranzytowy Gostyń - Grodzisk, ruch wewnątrzmijski, ruch pojazdów z ościennych terenów gminnych (położonych na pñ. – wsch, w zamiarach władz gminnych – tereny działalności gospodarczej.)

- Obwodnica oddzieli pas terenu miejskiego o szerokości od 300 do 500 m (położonego pomiędzy tą drogą a granicą miasta) od pozostałej części miasta,
- Odległość pomiędzy ul. Północną a proponowaną trasą obwodnicy wynosi zaledwie 370 m, czyli każda z dróg obsługuje pas terenu o szerokości około 180 m.

Zasadnym jest „usunięcie” drogi wojewódzkiej nr 308 z obszaru miasta. Rozstrzygnięcia zapadną po zatwierdzeniu przebiegu drogi ekspresowej nr 5.

III.12. ANALIZA ZMIAN W STRUKTURZE MIEJSKIEJ I TERENÓW PRZYLEGLYCH, GMINNYCH.

Data uchwalenia zmiany Studium – 2007r. – od czasu uchwalenia Studium w strukturze miasta nie zaszły zasadnicze zmiany.

II.12.1 ZMIANY W STRUKTURZE MIEJSKIEJ.

Usługi:

Obiekty zrealizowane i podmioty gospodarcze, które przybyły:

- pawilon handlowy “NETTO” przy ul. Surzyńskiego,

- pawilon handlowy przy ul. Śmigielskiej – „Tesco”,
- filia Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w części obiektów byłej “Reemtsmy”,
- pawilon handlowy przy ul. Śmigielskiej “LIDL”,
- myjnia samochodowa przy ul. Śmigielskiej (obok stacji benzynowej “Orlen”),
- stacja benzynowa przy ul. Śmigielskiej (obok “Intermarche”),
- market budowlany “Bricomarche” przy ul. Śmigielskiej,
- teren rekreacyjny “Nenufar” - zaplecze ul. Bocznej,
- ~~budynek dyskoteki w parku miejskim~~
- stacja benzynowa przy ul. Łąkowej,
- stacja benzynowa “Shell” przy skrzyżowaniu ulic Gostyńskiej i Poznańskiej,
- kryty basen,
- Kompleks boisk sportowych - ORLIK
- Pawilon handlowy „JYSK” przy ul. Śmigielskiej,
- Przychodnia specjalistyczna poradnia leczenia uzależnień ul. Bernardyńska,
- Hurtownia artykułów spożywczych „SEKWIM” ul. Chłapowskiego,
- pawilon handlowy „Kaufland” przy ul. Kościuszki.

Obiekty i podmioty gospodarcze, usługowe które ubyły:

- Bank Rozwoju Cukrownictwa – przy ul. Naclawskiej,
- przedszkole gminne przy Placu Wolności,
- Dyskoteka w parku miejskim,
- hurtownia artykułów budowlanych „ZOMBUD”.

Infrastruktura:

Sieć wodociągowa:

Ul. Zachodnia, ul. Korczaka, ul. Towarowa

Sieć kanalizacji sanitarnej:

ul. Podgórna

Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej:

w ul. Balcera, Wojciechowskiego, na os. Nad Łąkami, na os. Ogrody

Zabudowa mieszkaniowa:

Zmiany dotyczą jedynie realizacji obiektów mieszkalnych na terenach wcześniej wyznaczonych pod tego typu zabudowę

- realizacja osiedla “Ogrody” położonego przy ul. Poznańskiej,
- realizacja 3 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych na Osiedlu Konstytucji 3 Maja
- realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, na osiedlu Nad Łąkami,

- realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Balcera i Wojciechowskiego.

Sieć komunikacyjna:

1. Zrealizowano ronda na skrzyżowaniach wyznaczonych w studium jako szczególnie niebezpieczne tj.:
 - rondo na skrzyżowaniu Al. Kościuszki, ul. Młyńskiej, Dworcowej, Surzyńskiego, Naclawskiej i Placu Żołnierza,
 - rondo na skrzyżowaniu ul. Surzyńskiego, Śmigielskiej, Wielichowskiej.
 - rondo na skrzyżowaniu ul. Gostyńskiej, Łąkowej i Północnej,
 - zreorganizowano ruch na pl. Wolności i skrzyżowaniu ul. Kilińskiego z Sienkiewicza.
2. Wykonano utwardzona nawierzchnię na istniejących ulicach:

Nowowiejskiego, Krzywej, Kątnej, Dąbrowskiego, Kasprowicza (fragment), Korczaka, Reja, 2 – ego Października, Kaźmierczaka (przebiecie), Słowackiego (część), Prostej, Chociszewskiego, Bukowej i Kołtąja.

Na 2010 r. zaplanowano wykonanie nawierzchni utwardzonej na następujących ulicach: Reymonta, Klonowej, Wschodniej, Niemcewicza, Kopernika, Pszennej.
3. Nowe obiekty:
 - parking przy ul. Młyńskiej (Urząd Skarbowy),
 - spowalnicze ruchu drogowego na ul. Maya, Mickiewicza, Szkolnej,
 - parking za Urzędem Miejskim
 - parking przy ul. Północnej,
 - parking przy ul. Wyzwolenia,
 - parking na os. Piastowski,
 - parking na os. Jagiellońskim.

Przemysł i działalność gospodarcza:

Z krajobrazu miejskiego ubył:

- Cukrownia “ Kościan”,
- Zakłady Przemysłu Tytoniowego “Reemtsma”,
- Zakłady Mięsne przy ul. Sienkiewicza,
- Spółdzielnia Inwalidów “Polmet”,
- Przedsiębiorstwo DUWE – (wykupione przez “Statoil”)
- “Metalchem”, w którego miejsce powstało R.S.H. Steel Sp. z o.o.
- Przedsiębiorstwo Budowlane “Melkan”,

- Swarzędzka Fabryka Mebli.

Oświata

- Stworzenie filii Uniwersytetu w Kościanie,
- Szkoła Menadżerów Służb Ochrony i Biznesu EKSPERT,
- Policealna Szkoła dla Dorosłych,
- Policealna Szkoła Zarządzania i Marketingu dla Dorosłych,
- Prywatne Studium Biznesu,
- Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych,
- Prywatne Centrum Edukacji.

POLITYKA PRZESTRZENNA

~~IV. ZAŁOŻENIA DO STRATEGII ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA I ICH ZWIĄZEK ZE STUDIUM.~~

~~IV.1. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA.~~

~~Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Kościana została opracowana przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie w październiku, 2000r.~~

~~IV.2 IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW DO ROZWIĄZANIA~~

~~Szanse i zagrożenia rozwoju w zestawieniu z przewidywanymi kierunkami przemian i wizją przyszłego pożądanego obrazu miasta pozwalają na zidentyfikowanie głównych problemów do rozwiązania. Do podstawowych problemów rozwoju miasta zaliczono:~~

~~w odniesieniu do środowiska przyrodniczego:~~

- ~~• zanieczyszczenie powietrza poprzez dużą emisję pyłów i gazów z lokalnych kotłowni oraz spalin,~~

~~komunikacyjnych w odniesieniu do gospodarki miasta:~~

- ~~• zbyt powolny napływ kapitału inwestycyjnego,~~
- ~~• przewlekłe procesy restrukturyzacji dużych podmiotów gospodarczych~~

~~w odniesieniu do zagadnień ludnościowych i sfery społecznej:~~

- ~~• początki recesji demograficznej miasta, (ujemny przyrost naturalny, ujemne saldo migracji, tendencje starzenia się ludności),~~

- brak bazy lokalowej zapewniającej odpowiednie świadczenia usług publicznych;
- niedostosowanie struktury szkolnictwa (w tym zawodowego) do obecnych potrzeb rynku pracy
- redukcja zatrudnienia w placówkach wychowawczo oświatowych (przedszkola i szkoły podstawowe)

w odniesieniu do mieszkalnictwa:

- brak budownictwa socjalnego;
- słabe tempo budownictwa (niski wskaźnik oddawanych mieszkań na 1000 m²)

w odniesieniu do komunikacji:

- uciążliwości wywoływane nakładającym się ruchem miejskim i regionalnym;
- duża liczba ulic o nawierzchni gruntowej;
- kolizyjne skrzyżowania ulic z układem kolejowym;
- problemy z prawidłowym funkcjonowaniem systemu organizacji ruchu na obszarze miasta;
- brak miejsc parkingowych;
- brak ścieżek rowerowych;

w odniesieniu do infrastruktury technicznej:

- zdekapitalizowana sieć wodno-kanalizacyjna w centrum miasta;
- brak pełnego systemu rozdzielczej sieci kanalizacyjnej;
- konieczność ograniczenia niekorzystnych emisji z kotłowni i palenisk indywidualnych;

w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego miasta:

- ograniczone możliwości przestrzennego rozwoju miasta (jego polityki lokalizacyjnej) z powodu niewielkiej powierzchni terenów w granicach administracyjnych;
- problemy z wykorzystaniem terenów unieruchomionych linii PKP (trudności dotyczące pozyskania terenów PKP na cele inwestycyjne miasta);
- brak rezerw terenu na funkcje pozaprodukcyjne;
- niezagospodarowanie ciągów aktywnych przyrodniczo wzdłuż Obry i jej kanału;
- układ zabudowy stwarzający trudności w uruchomieniu sprawnego systemu komunikacji miejskiej.

IV. 3. CELE STRATEGICZNE.

Zostały sformułowane trzy równorzędne cele strategiczne:

1. Osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku.
2. Wykształcenie silnych funkcji ponadlokalnych.
3. Utrwalenie silnych więzi społecznych oraz poczucia tożsamości z dziedzictwem kulturowym i gospodarczym miasta.

IV. 4. CELE OPERACYJNE I ZADANIA

Wyróżniono 16 celów operacyjnych:

1. ~~Dostosowanie zarządzania miastem do warunków gospodarki rynkowej.~~
2. ~~Wzmocnienie i ochrona zasobów środowiska przyrodniczego.~~
 - ~~Opracowanie perspektywicznego planu poprawy stanu środowiska przyrodniczego miasta.~~
 - ~~Współdziałanie z gminami sąsiednimi w celu ochrony i właściwego kształtowania funkcji ekologicznych doliny Obry (Kanału Kościańskiego).~~
 - ~~Przeciwdziałanie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych (rzeki Obry).~~
 - ~~Poprawa czystości powietrza atmosferycznego na obszarze miasta w wyniku wprowadzania nowoczesnych systemów grzewczych i reorganizacji ruchu komunikacji samochodowej (m.in.: ruchu tranzytowego).~~
 - ~~Podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców i pobudzanie ich aktywności na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego miasta.~~
3. ~~Wykształcenie korzystnego urbanistycznego wizerunku Kościana, poprawa jego funkcjonalnej i przestrzennej struktury.~~
 - ~~Podjęcie działań na rzecz rewaloryzacji staromiejskiego centrum Kościana jako atrakcyjnego miejsca koncentracji funkcji administracyjnych i nowoczesnych działalności usługowych.~~
 - ~~Podniesienie estetyki zagospodarowania miasta: uporządkowanie zagospodarowania obecnego, wykreowanie wizerunku miasta w nawiązaniu do jego historycznej zabudowy.~~
 - ~~Kształtowanie odpowiedniego zagospodarowania terenów położonych wzdłuż Obry i jej kanału.~~
 - ~~Opracowanie standardów zabudowy (w nawiązaniu do charakteru architektury odpowiadającej „urbanistycznemu historycznemu klimatowi” miasta) i konsekwentne ich egzekwowanie przy realizacji nowych obiektów budowlanych.~~
4. ~~Poprawa układów komunikacji lokalnej i zewnętrznej.~~
 - ~~Modernizacja i rozbudowa dróg przebiegających w granicach miasta — budowa obwodnic wewnątrzmijskich oraz przejazdów bezkolizyjnych z układem kolejowym.~~
 - ~~Rozwiązanie problemu miejsc parkingowych.~~
 - ~~Budowa ścieżek rowerowych.~~
5. ~~Modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.~~
 - ~~Rozbudowa i modernizacja sieci, wodociągowej i kanalizacyjnej.~~
 - ~~Kontynuacja rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej.~~
6. ~~Poprawa warunków mieszkaniowych.~~

- Określenie i realizacja polityki mieszkaniowej wobec słabszych ekonomicznie grup mieszkańców, biorąc pod uwagę: skalę prywatyzacji mieszkań komunalnych, budowę budynków nowych.
 - Modernizacja i rewitalizacja starych zasobów mieszkaniowych.
7. Aktywna gospodarka nieruchomościami:
- Opracowanie strategii w gospodarce nieruchomościami.
 - Tworzenie zasobu gruntów.
 - Scalanie gruntów (po opracowaniu planów miejscowych).
 - Prowadzenie działalności ofertowej i promocyjnej w ramach strategii marketingowej.
8. Wykreowanie Kościana jako krajowego ośrodka lecznictwa, rehabilitacji i odnowy biologicznej:
- Działania na rzecz nawiązania długofalowej współpracy z władzami regionalnymi: utworzenie aliansu strategicznego dotyczącego restrukturyzacji i rozwoju funkcji lecznictwa.
 - Współdziałanie z odpowiednimi instytucjami, w tym zarządzającymi obiektami służby zdrowia zlokalizowanymi na obszarze miasta (zgodnie z kierunkami i efektami reformy ubezpieczeń zdrowotnych) w celu wypracowania optymalnej polityki zapewniającej atrakcyjną ofertę usługową (w dziedzinie lecznictwa i rehabilitacji, w tym osób niepełnosprawnych).
 - Wspomaganie nowych pożądaných inicjatyw i działalności związanych z ochroną zdrowia (np. dotyczących funkcjonowania obecnego kompleksu Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego) i odnową biologiczną.
 - Prowadzenie aktywnej działalności promocyjnej na wybranych rynkach docelowych (w ramach strategii marketingowej) w celu przyciągnięcia inwestorów i kapitału zainteresowanych świadczeniem usług m.in. związanych z odnową biologiczną.
9. Rozwój funkcji z zakresu usług rekreacyjno-sportowych.
10. Wykształcenie funkcji akademickiego ośrodka pomocniczego (w stosunku do Poznania)
11. Kontynuowanie działań na rzecz wykreowania Kościana jako specyficznego o zasięgu międzynarodowym ośrodka kultury.
12. Działania na rzecz wykształcenia silnego ośrodka powiatowego.
13. Stworzenia z Kościana modelowego w skali kraju i regionu ośrodka integracji europejskiej
14. Pobudzanie i wspomaganie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
15. Wzmocnienie poczucia tożsamości społeczności miasta.
16. Poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego.

IV. 5. WNIOSKI

Bezpośrednio Studium dotyczą:

Z podstawowych problemów rozwoju miasta ujętych w Strategii:

w odniesieniu do środowiska przyrodniczego:

- zanieczyszczenie powietrza poprzez dużą emisję pyłów i gazów z lokalnych kotłowni oraz spalin komunikacyjnych,

w odniesieniu do mieszkalnictwa:

- brak budownictwa socjalnego,
- słabe tempo budownictwa (niski wskaźnik oddawanych mieszkań na 1000 m²)

w odniesieniu do komunikacji:

- uciążliwości wywoływane nakładającym się ruchem miejskim i regionalnym,
- duża liczba ulic o nawierzchni gruntowej,
- kolizyjne skrzyżowania ulic z układem kolejowym,
- problemy z prawidłowym funkcjonowaniem systemu organizacji ruchu na obszarze miasta,
- brak miejsc parkingowych,
- brak ścieżek rowerowych,

w odniesieniu do infrastruktury technicznej:

- zdekapitalizowana sieć wodno-kanalizacyjna w centrum miasta,
- brak pełnego systemu rozdzielczej sieci kanalizacyjnej,
- konieczność ograniczenia niekorzystnych emisji z kotłowni i palenisk indywidualnych,

w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego miasta:

- ograniczone możliwości przestrzennego rozwoju miasta (jego polityki lokalizacyjnej) z powodu niewielkiej powierzchni terenów w granicach administracyjnych,
- problemy z wykorzystaniem terenów unieruchomionych linii PKP (trudności dotyczące pozyskania terenów PKP na cele inwestycyjne miasta),
- brak rezerw terenu na funkcje pozaprodukcyjne,
- niezagospodarowanie ciągów aktywnych przyrodniczo wzdłuż Obry i jej kanału,
- układ zabudowy stwarzający trudności w uruchomieniu sprawnego systemu komunikacji miejskiej

STRATEGIA ROZWOJU:

CELE STRATEGICZNE:

A. Osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku.

CELE OPERACYJNE I ZADANIA

1. Wzmocnienie i ochrona zasobów środowiska przyrodniczego.

2. ~~Wykształcenie korzystnego urbanistycznego wizerunku Kościana, poprawa jego funkcjonalnej i przestrzennej struktury.~~
3. ~~Poprawa układów komunikacji lokalnej i zewnętrznej.~~
4. ~~Modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.~~
5. ~~Poprawa warunków mieszkaniowych.~~
6. ~~Aktywna gospodarka nieruchomościami.~~
7. ~~Wykreowanie Kościana jako krajowego ośrodka leczenia, rehabilitacji i odnowy biologicznej.~~
8. ~~Rozwój funkcji z zakresu usług rekreacyjno-sportowych. A, B, C~~
9. ~~Wykształcenie funkcji akademickiego ośrodka pomocniczego (w stosunku do Poznania) – Podjęcie aktywnych działań na rzecz rozwoju Ośrodka Zamiejscowego Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.~~

IV. 1. NOWE SPOJRZENIE NA STRATEGIĘ ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA WIZJĘ STRATEGICZNĄ DLA MIASTA KOŚCIANA (2008 rok) PREZENTOWANE W STUDIUM – PODSTAWOWE TEZY.

Teza pierwsza – Kościan posiada cały szereg szans rozwojowych wynikających przede wszystkim z jego:

- powrotu do struktury osadniczej województwa wielkopolskiego,
- dogodnych powiązań komunikacyjnych (w tym z Poznaniem), które mają charakter korytarzy komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym i krajowym - drogowych i kolejowych (przewidywanych do znacznej modernizacji),
- położenia w atrakcyjnej strefie przyrodniczo-krajobrazowej,
- stanu i skali zainwestowania, zabudowy i układu funkcjonalno-przestrzennego,
- skali zaludnienia miasta i funkcji zewnętrznych,
- położenia w strefach przyspieszonego rozwoju na osiach Berlin – Poznań – Warszawa, Poznań – Wrocław,
- prezentowanej ostatnio polityki przestrzennej państwa lansującej „Powszechne racjonalizowanie całej struktury przestrzennego zagospodarowania kraju poprzez przedsięwzięcia adaptacyjne i modernizacyjne co mogłoby się stać skuteczną drogą do powszechnego, chociaż spowolnionego osiągnięcia standardów europejskich i to przy aktywnym udziale całego społeczeństwa”.

Teza druga – istnieje potrzeba dokonania jak najszybszej reorientacji miasta z układu Kościan – Leszno na Kościan – Poznań.

Poznań zaliczany jest do jednego z liderów transformacji gospodarczej w kraju, do grupy miast największych o wielofunkcyjnym rozwoju, do obszaru węzłowego jednej z wiodących w skali kraju aglomeracji, ma szansę stania się miastem – europolem. Dogodne połączenia komunikacyjne pomiędzy centrami obu miast stwarzają szansę łatwych dojazdów w obie strony.

Obecnie zaistniały formalne warunki takiej reorientacji ze względu na dokonane z dniem 01.01.1999 roku zmiany administracyjne. Granice administracyjne stanowią bowiem barierę bądź szansę rozwojową. Obecnie wokół Poznania w odległości do 50 km znajduje się kilka miast średniej wielkości (Kościan, Grodzisk Wielkopolski, Pniewy, Oborniki, Gniezno, Września, Środa Wielkopolska, Śrem) tworzących układ, który przyrównać można do planetarnego, z Poznaniem jako jego centrum. Tylko Kościan i Gniezno są naniesione na trasę drogową Nr 5 (w przyszłości droga ruchu szybkiego) mającą bezpośrednie powiązanie z autostradą Nr 2. Dojazdy do centrum Poznania są szybsze z Kościana niż z niejednego osiedla w Poznaniu do jego centrum, a zarówno trasa kolejowa jak i drogową mają stać się trasami ekspresowymi. Do 1975r. Kościan stanowił jedno z miast w sieci miast Wielkopolski, w latach 1975 – 1999 Kościan znalazł się w orbicie miasta wojewódzkiego Leszna, którego rozwój odbywał się kosztem innych miast. Kościan stał się miastem wyraźnie industrialnym. Wytworzyły się nienaturalne ciężenia odśrodkowe, od ciężer naturalnych do Poznania do ciężer w kierunku Leszna,

Po 1999r. Kościan powrócił do układu naturalnego w ramach Wielkopolski i znalazł się w orbicie Poznania, w kręgu miast ciężących do stolicy województwa.

Teza trzecia – rozwój Kościana powinien mieć miejsce „do wewnątrz”, co łączy się ze stwierdzeniem, że barierą rozwojową miasta stają się wewnętrzne problemy urbanistyczne i że strategia przestrzenna powinna stać się podstawą rozwoju miasta.

Podane rozwinięcia tezy pierwszej i drugiej mówią o szansach rozwojowych miasta wynikających zresztą z różnych przesłanek. Teza trzecia wychodzi niejako naprzeciw tym obu tezom, stwarzając warunki wewnątrzmijskie ich skonsumowania.

Konsekwencją tezy trzeciej jest przede wszystkim:

- uznanie konieczności takiej wewnętrznej restrukturyzacji miasta, która stworzyłaby ramy przestrzenne dla rozwoju miasta, głównie w kierunku zdecydowanego wzmocnienia jego funkcji usługowo-obługowej. Przemysłu w mieście nie jest już ~~bardzo~~ dużo. Stworzenie takich ram przestrzennych (co łączy się ze zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego) dałoby szansę określenia konkretnych ofert lokalizacyjnych np. dla sektora nauki i sektorów usług o ponadlokalnym charakterze wymagających znaczących terenów,

- uznanie konieczności rewitalizacji Starego Miasta z jednoczesnym zachowaniem układu urbanistycznego i obiektów o wartościach kulturowych,
- dokonanie zmian w planach zabudowy terenów, które rozdzielała trasa kolei do Grodziska Wielkopolskiego – teraz już nieczynna,
- uznanie, że część terenów przemysłowo-magazynowych musi podlegać restrukturyzacji,
- uznanie, że tereny rozwojowe miasta „wychodzące” poza jego granice administracyjne powinny podlegać skorygowanej polityce przestrzennej pomiędzy miastem a gminą Kościan, że w przyszłości powinien powstać jeden organizm administracyjny gmina miejsko-wiejska Kościan,
- uznać za niezbędne „udrożnienie” lokalnego ekosystemu miasta,
- uznać za niezbędne zlikwidowanie kolizji w układzie komunikacyjnym miasta.

Teza czwarta – Kościan ośrodkiem szkolnictwa wyższego.

Teza ta łączy się z rozwinięciem tezy trzeciej i dotyczy zgłaszanej poniżej propozycji:

- uznanie centralnego terenu miejskiego zajmowanego obecnie przez Szpital Neuropsychiatryczny im. Oskara Bielawskiego dla Psychicznie i Nerwowo Chorych za przestrzeń publiczną. Zarówno sam teren jak i część budynków nadaje się do adaptacji np. na kompleks nauki i szkolnictwa wyższego. Obecnie rozpoczął się proces wyzbywania się poszczególnych obiektów i fragmentów terenu. Adaptacji na cele publiczne mogłyby podlegać także obiekt wytwórni papierosów lub nastąpić bezpośrednie powiązanie w formie inkubatora przedsiębiorczości – przemysł tytoniowy – nauka. Uznanie obszaru za przestrzeń publiczną stworzyłoby warunki przejmowania (w różnej formie) nieruchomości przez samorząd miejski. W Wizji określono propozycje terenów zamiennych dla utrzymania tradycyjnej funkcji Kościana związanej z tak specyficzną formą leczenia szpitalnego.
- tego rodzaju propozycja wymaga szeregu działań organizacyjnych i zyskania przychylnej opinii społecznej.

Teza piąta – należy już obecnie przyjąć istotne założenia dotyczące polityki samorządu miejskiego w stosunku do najbliższego otoczenia:

1. Szereg obszarów, a w tym szczególnie:

- trójkąt zawarty między ul. Poznańską a drogą ruchu szybkiego,
- obszar wcięcia północnego,
- obszar wcięcia południowego

wymagają prowadzenia polityki przestrzennej podporządkowanej wspólnym interesom miasta i gminy.

2. Należy dążyć do przyjęcia jednego z trzech rozwiązań:

- utworzenia jednej jednostki administracyjnej miasto i gmina Kościan,
- powiększenia obszaru administracyjnego miasta,
- przyjęcia wspólnej polityki przestrzennej dla obszarów stykowych, przez Radę Gminy i Radę Miasta i zawarcia w tej sprawie porozumienia międzygminnego.

Przedstawione powyżej propozycje faktycznie stanowią nowe spojrzenie na strategię rozwoju Kościana. Są odwróceniem tezy o niezbędności dalszej industrializacji obszaru na rzecz poszukiwania nowych rozwiązań związanych z modernizacją miasta, adaptacją jego struktur do nowych potrzeb i stworzenia ram przestrzennych dla działań związanych z nauką i funkcjami obsługi. Skala zaludnienia miasta nie musi przekraczać wielkości określonej w planie ogólnym.

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA KOŚCIANA.

V.1. POLITYKA PRZESTRZENNA.

V.1.1. UWAGI OGÓLNE.

Polityka przestrzenna jest wyrazem świadomej działalności podmiotu publicznego w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. Polityka przestrzenna ma, a raczej ma szansę być najbardziej integrującą polityką cząstkową jaką realizują organy władzy publicznej. Jej holistyczny i integrujący charakter wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą między jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania liniowego, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itd.

V.1.2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ KOŚCIANA.

1. Uznaje się, że generalnym celem polityki przestrzennej miasta Kościana jest:
 - ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta, zapewnienie sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta – poprzez ocenę i wykorzystywanie warunków rozwoju a przeciwdziałanie degradacji walorów miasta.
2. Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągnięcia celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej), a przede wszystkim:

- rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów miejskich w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji miejskich,
 - integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miejskimi,
 - wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju miasta,
 - wykorzystanie dla rozwoju miasta zewnętrznych powiązań funkcjonalno – przestrzennych,
 - tworzenie zbioru informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego image miasta,
 - marketingu jego przestrzennych walorów dla działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej,
 - tworzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.
3. Powyższe cele zbieżne są z wizją rozwoju miasta przedstawioną w Rozdziale IV.

V.2. GENERALNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA.

V.2.1. PRZESŁANKI KSZTAŁTUJĄCE UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY MIASTA.

1. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowią element składowy STUDIUM i podobnie jak „uwarunkowania” zostały imiennie wymienione w ustawie o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Prezentowane kierunki w odniesieniu do Kościana wynikają głównie z:
 - diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych miasta, w tym z historycznie ukształtowanego układu przestrzennego;
 - diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - ogólnych założeń rozwoju miasta, w aspekcie analizy uwarunkowań przestrzennych;
 - oceny walorów miasta, jego szans rozwojowych i zagrożeń tego rozwoju;
 - ustaleń dotychczasowych i będących w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ten sposób realizuje się zasady stwarzania przez STUDIUM ram przestrzennych dla rozwoju, respektowania zasad zrównoważonego rozwoju i ciągłości planowania. Układ

funkcjonalno-przestrzenny wyraża prorozwojowe tendencje w oparciu o istniejące i spodziewane szanse rozwojowe.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, wyrażone poprzez jego układ funkcjonalno-przestrzenny określony w STUDIUM, przedstawiają dążenie do:

- przeobrażenia struktury gospodarczej miasta z typowo przemysłowej na wielofunkcyjną o wiodącej funkcji usługowej, w tym nauki,
- stworzenia warunków dla zwiększenia zasobności miasta jako organizacji samorządowej oraz dochodów jego mieszkańców,
- ochrony i racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- polepszenia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania,
- respektowania generalnej zasady rozwoju zrównoważonego.

V.2.2. UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY MIASTA JAKO ZABEZPIECZENIE RAM PRZESTRZENNYCH STRATEGICZNEGO ROZWOJU MIASTA.

Układ funkcjonalno – przestrzenny miasta prezentowany w STUDIUM:

po pierwsze – zapewnia warunki umożliwiające rozwój ponadlokalnych funkcji Kościana – głównie poprzez:

- zwrócenie uwagi na wykorzystanie szansy rozwojowej miasta wynikającej z jego dogodnego położenia komunikacyjnego (a w tym głównie relacji z Poznaniem),
- wyznaczenie we wschodniej części miasta (na kierunku poznańskim) rejonu koncentracji usług regionalnych, dla realizacji np.: nowoczesnego założenia szpitalnego dla podtrzymania tej znanej funkcji Kościana, obiektów i urządzeń związanych z funkcją ośrodka akademickiego,
- wyrażenie tezy o rewaloryzacji i przystosowaniu do funkcji usługowych obszaru, obiektów, lokali układu staromiejskiego. Powinna następować (w tym eksponowanym rejonie) koncentracja usług wyższego rzędu jednakże bez naruszania historycznej struktury śródmiejskiej, np. poprzez wprowadzanie w jego obszar wieloprzestrzennych założeń handlowych,

po drugie – zapewnia warunki lokalizacyjne (dla nowoczesnych form wytwórczości):

umożliwiając tym samym utrzymanie znacznej aktywności gospodarczej niezbędnej dla zasilania budżetu miasta i powiększania dochodów ludności zarówno ze względu na zatrudnienie jak i działalność gospodarczą na własny rachunek – głównie poprzez:

- restrukturyzację i przebudowę dzielnicy przemysłowej z częściowym uwalnianiem terenów, zmianą funkcji,

- zapewnienie możliwości lokalizacyjnych dla zakładów przemysłowych (w tym także z uwagi na postulowaną likwidację szeregu zakładów położonych w zwartej strukturze miejskiej a uciążliwych dla otoczenia),

po trzecie – wyraża dążenie do podniesienia cywilizacyjnych warunków życia mieszkańców i zasad funkcjonowania miasta – głównie poprzez:

- aktywne przeciwdziałanie skażeniu środowiska – kontynuowanie procesu zmian form ogrzewania obiektów z węglowego na formy bardziej ekologiczne,
- pełne zwodociągowanie i skanalizowanie miasta,
- eliminację uciążliwych form i obiektów działalności przemysłowej z intensywnych struktur miejskich;

po czwarte – wyraża dążenie do zwiększenia stopnia wykorzystania walorów przyrodniczych miasta i jego dziedzictwa kulturowego dla dalszej aktywizacji przy jednoczesnym respektowaniu zasady zrównoważonego rozwoju;

po piąte – wyraża dążenie do wykształcenia nowego systemu obsługi komunikacyjnej miasta, który powinien rozwiązać nabrzmiałe problemy komunikacyjne w mieście. Jest to zupełnie nowa jakość w kształtowaniu funkcjonowania miasta (oddzielna charakterystyka),

po szóste – wyraża dążenie do zabezpieczenia możliwości lokalizacyjnych zabudowy mieszkaniowej oraz do wprowadzenia takich korekt w dotychczasowym procesie tworzenia układu strukturalnego miasta, które stwarzałyby szansę włączenia terenów peryferyjnych (w stosunku do ośrodka centralnego w system ogólnomiejski).

V.2.3. UKŁAD STRUKTURALNY MIASTA.

Zawiera następujące główne ustalenia:

projektowana trasa drogi ruchu szybkiego S-5 nie ma bezpośredniego wlotu do miasta i ogranicza, w sposób naturalny, jego rozwój w kierunku północnym.

1. Powiązania z układem miejskim mają miejsce poza granicami administracyjnymi miasta;

- podstawową osią strukturalną na kierunku północ – południe jest dolina Obry. Podstawową osią strukturalną miasta na kierunki wschód – zachód jest tradycyjna trasa poznańska. Zwieńczeniem obu tych osi jest układ staromiejski spinający je niby „brosza”,
- nową jakość strukturalną na kierunku wschód – zachód stanowi możliwość do wytworzenia ośrodek akademicki,
- wzdłuż osi wschód-zachód powinna mieć miejsce koncentracja zespołów intensywnego, osiedleńczego, zainwestowania miejskiego z założeniem likwidacji form i działań negatywnie oddziałujących na środowisko,

- wzdłuż osi północ – południe powinna mieć miejsce koncentracja zespołów ekstensywnego zainwestowania osiedleńczego miasta, związanego z zabudową niską, zielenią, sportem, rekreacją, ogródkami działkowymi,
- w części wschodniej utrzymuje się zainwestowanie przemysłowe z założeniem jego modernizacji i przebudowy,
- znaczne tereny dla zainwestowania typu miejskiego wyznacza się wzdłuż trasy S-5; miasta, które stwarzałyby szansę włączenia terenów peryferyjnych (w stosunku do ośrodka centralnego w system ogólnomiejski),
- nową jakość w strukturze miasta stanowią proponowane obwodnica peryferyjna i miejska o charakterze obwodnic wewnątrzmijskich,
- nową jakość w strukturze miasta stanowi zespół terenów, w części północnowschodniej, przewidywanych w tym rejonie lokalizacji wieloprzestrzennych założeń usługowych.

2. Scharakteryzowany powyżej układ strukturalny miasta:

- bezpośrednio nawiązuje do układu historycznego, respektuje obowiązki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- uwzględnia nowe tendencje rozwoju układu komunikacyjnego o ponadlokalnym znaczeniu i zapewnia ograniczenie występowania sytuacji konfliktowych w miejskim układzie ulicznym;
- akceptuje możliwość pojawienia się w mieście nowych jakościowo elementów miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej i możliwości lokalizacyjne dla tych elementów;
- honoruje i eksponuje korytarz ekologiczny Obry oraz zmierza do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko istniejących elementów zagospodarowania miasta;
- wyraża dążenie do określenia wspólnych zasad polityki przestrzennej w rejonach stykowych miasto – gmina; w rezultacie tworzy przestrzenne ramy dla zmiany charakteru miasta tj. z miasta przemysłowego na miasto o charakterze usługowym tak, aby Kościan stał się ważnym ogniwem osiedleńczym w poznańskim obszarze metropolitalnym.

V.2.4. PODSUMOWANIE – GŁÓWNE ELEMENTY KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.

1. Stworzenie pełnosprawnego systemu komunikacyjnego (poprzez poprawę, modernizację, itp.)
2. Osiągnięcie zrównoważonego rozwoju miasta, przeciętego osią „zieloną” i „miastotwórczą”, których spięcie stanowi historyczny obszar staromiejski.

3. Rehabilitacja i rewitalizacja obszaru staromiejskiego i terenów przemysłowych i po-kolejowych z przystosowaniem do funkcji usługowych i mieszkaniowych.
4. Wyznaczenie obszarów rozwojowych dla funkcji usługowych, regionalnych, a w tym wiążących się z podtrzymaniem tradycyjnej roli lecznictwa dla nerwowo i psychicznie chorych, stworzenie mu szans utrzymania się i rozwoju, a także z zapleczem mieszkaniowym ośrodka akademickiego.
5. Wytworzenie obszaru aktywności ekonomicznej obejmującego obszar miasta i gminy w nawiązaniu do głównego połączenia drogowego na kierunku poznańskim.
6. Restrukturyzacja obszarów przemysłowych drogą eliminacji i przenoszenia funkcji uciążliwych (~~rejon cukrowni~~) oraz drogą odchodzenia od wielkich zespołów monofunkcyjnych (kierunek gostyński).

V.3. POLITYKA PRZESTRZENNA DOTYCZĄCA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

V.3.1. UWAGI OGÓLNE.

STUDIUM stwarza ramy dla działań proekologicznych, których realizacja powinna pomóc w przeprowadzeniu niezbędnych procesów restrukturyzacji miasta, przyczynić się do poprawy stanu środowiska, a w dalszej konsekwencji do poprawy standardu życia mieszkańców i ich kondycji zdrowotnej. Osiągnięcie przez miasto Kościan głównych celów rozwojowych możliwe więc będzie przy zachowaniu takich ogólnych zasad trwałego zrównoważonego rozwoju, jak między innymi:

- zachowanie i wzbogacenie istniejących walorów przyrodniczo – krajobrazowych,
- kontynuowanie działań zmierzających do restytucji i utrzymania równowagi geoekologicznej,
- utrzymanie i rozwój terenów biologicznie czynnych poprzez formowanie korytarzy zieleni penetrujących miasto i wykorzystywanie atutów wynikających z ukształtowania terenu.

Ich realizacja sprzyjać będzie osiągnięciu przez poszczególne elementy środowiska zdolności do naturalnej i quasinaturalnej samoregulacji, co w przedstawionych w STUDIUM kierunkach zagospodarowania przestrzennego uznano, obok dziedzictwa kulturowego, za wiodące. Elementy polityki przestrzennej, wynikającej z uwarunkowań i dyspozycji środowiska, ujęto w kontekście powiązań przyrodniczo-przestrzennych Kościana z szerszym jego zapleczem geograficznym (np. ciągi aktywności przyrodniczej rangi lokalnej – Kanał Kościański (Kanał Obry) – w powiązaniu z korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym – dolina Obry, stanowiącym

ważny łącznik przyrodniczy między systemami korytarzy ekologicznych Warty i Prosnicy oraz Odry).

Strategiczna koncepcja kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno – przestrzennego miasta oparta jest właśnie na wymienionym ciągu wysokiej aktywności przyrodniczej, związanym z obniżeniem dolinym Kanału Kościańskiego. Ciąg ten wzmacniają inne obszary o funkcjach biotycznych, takie jak elementy zieleni urządzonej w postaci terenów parkowych i zieleńców, ogrodów działkowych, cmentarzy oraz zieleni ulicznej, stanowiące miejskie „szwy” strukturalne. Prowadzenie racjonalnych działań prośrodowiskowych (przeciwdziałanie agresywnej antropopresji, konieczność realizacji rygorystycznych zasad w zagospodarowaniu obszarów, zgodnych z dyspozycjami przyrodniczymi) na terenie Kościana, poza korzyściami dla samego miasta i jego mieszkańców, sprzyjać będzie także zachowaniu walorów ilościowych i jakościowych wielkiej jednostki przyrodniczej o charakterze ponadlokalnym, jaką jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 150, o nazwie „Pradolina Warszawa – Berlin (Koło – Odra)”.

V.3.2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

W nawiązaniu do wymienionych założeń ogólnych – strategicznych oraz biorąc pod uwagę treść dotychczasowych opracowań cząstkowych, w tym materiałów kartograficznych (mapy tematyczne i syntetyczne), składających się na STUDIUM, przyjmuje się w nim, że założenia – kierunki polityki ekologicznej miasta muszą uwzględniać szereg następujących ustaleń szczegółowych.

V.3.2.1. CIĄGI WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI PRZYRODNICZEJ.

W granice administracyjne Kościana „wpisany” jest Kanał Kościański (Kanał Obry), tworzący główną oś ekologiczną miasta (główny ciąg wysokiej aktywności przyrodniczej), o ogólnym przebiegu NW – SE. Jest to swego rodzaju kanał wentylacyjny, sprzyjający zachowaniu korzystnych warunków aerosanitarnych dla Kościana, ale także spełniający ważne funkcje biotyczne i hydrologiczne. Wymieniony ciąg wysokiej aktywności przyrodniczej ma swoje przedłużenie także poza granicami miasta, zarówno w kierunku NW, jak również SE, co wymaga od Władz Miasta Kościana podejmowania i utrzymywania stałych kontaktów z władzami samorządowymi sąsiadujących z miastem jednostek administracyjnych, w celu rozwiązywania problemów geoekologicznych.

Ze względu na pełnione funkcje przyrodnicze teren dna doliny powinien pozostać otwarty – bez zabudowy. W obszarze tym:

- winien obowiązywać rygorystyczny zakaz lokalizowania nowych form zabudowy,

- prowadzone winny być działania zmierzające do przebudowy (rozgęszczania) tkanki miasta,
- obowiązywać powinien zakaz zanieczyszczania terenów dolinnych i samej rzeki,
- winien obowiązywać zakaz utrwalania i odnawiania zużytej substancji budowlanej i aktualnych form kolizyjnego użytkowania tych terenów; szczególną uwagę w tym zakresie należy zwrócić na rejon Pl. Szarych Szeregów, który wymaga udrożnienia układu przyrodniczego miasta (por. mapę „Uwarunkowania rozwoju – obszary problemowe”); **należy zaplanować takie przeznaczenie terenu, które pozwoli na zachowanie ciągu przyrodniczego i jednocześnie podnieść walory estetyczne przestrzeni w tym obszarze miasta.**

Na wymienionych terenach (dno doliny) powinny być:

- wprowadzane (wzmacniane) zbiorowiska roślinne, odpowiednie do siedlisk naturalnych; w dolinie głównie zieleń niska, z unikaniem obsadzeń leśnych w strefach przydennych. W kierunku na SE od miasta system wodny Obry (Samica, Kanał Obra – Samica, Kanał Wonieść) wzbogacony jest kilkoma jeziorami, które spełniają funkcje naturalnych regulatorów przepływu, łagodząc zarówno skutki niskich stanów wody, jak i wód wysokich, o charakterze powodziowym, co jest ważne także dla miasta Kościana. Wynika stąd konieczność utrzymywania przez władze miejskie ścisłej współpracy z przedstawicielami właściwych organów samorządowych, mających wpływ na ustalanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i gospodarki wodnej w obrębie zlewni np. jezior Wonieść, Jezierzyckiego, Wojnowickiego, Witosławskiego, Drzeczковского i Łoniewskiego;

V.3.2.2. TERENY ZIELONE.

Na terenie Kościana winien być przestrzegany ~~bezwzględny~~ zakaz ograniczania terenów zielonych (zespoły miejskiej zieleni urządzonej – parki, zieleńce, ~~ogrody działkowe~~, cmentarze, zieleń uliczna, szpalerowa itp.), których przeznaczenie nie może ulec zmianie. Wszędzie gdzie to jest możliwe winny być wprowadzane nowe tereny zieleni, zwłaszcza w rejonach zwartej zabudowy i na terenach projektowanych pod zabudowę mieszkalną.

Należy dążyć do takiego komponowania obszarów zieleni w mieście, aby stanowiły one w przyszłości „łączniki” z układem terenów otwartych, np. z ciągiem wysokiej aktywności przyrodniczej doliny Kanału Kościańskiego (Kanału Obry). Względy estetyczne, aerosanitarnie i akustyczne wymagają też systematycznego wprowadzania i uzupełniania ciągów zieleni wysokiej i niskiej (szpalerowej), np. wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w pierwszej kolejności w rejonach zabudowy mieszkaniowej.

V.3.2.3. OCHRONA WÓD.

Biorąc pod uwagę konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych należałoby zintensyfikować budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, tym bardziej, że na terenie Kościana istnieją obszary pozbawione wyposażenia infrastrukturalnego. Należy dążyć do pełnego zwodociągowania i skanalizowania miasta. Sprzyjać to powinno nie tylko prewencji ale także poprawie stanu czystości wód, zwłaszcza powierzchniowych.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzania ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Położenie Kościana w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 (pradolina warszawsko – berlińska) oraz fakt, iż jest to obszar wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do objęcia wysoką ochroną wód podziemnych (OWO), narzuca miejscowym władzom oraz całej społeczności określony tryb postępowania. Istniejące ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na południe od granic administracyjnych miasta posiadają jedynie strefę ochronną ujęcia wody bezpośrednią. Postuluje się wprowadzenie strefy ochronnej ujęcia wody pośredniej o racjonalnym zasięgu i zakresie ograniczeń, dostosowanych do obecnego i przyszłego zainwestowania terenu.

~~Położenie Kościana w obrębie GZWP nr 150 (zbiornik porowy) oraz fakt, iż w SE części miasta i na S od Kościana znajduje się obszar, który powinien być objęty najwyższą ochroną (GZWP — ONO), narzuca miejscowym władzom oraz całej społeczności określony tryb~~

postępowania. Istniejące ujęcia wody podziemnej („Kurza Góra”, „Łazienki”, ujęcie „Sanatorium”) posiadają strefy ochrony sanitarnej: pośredniej bliższej i dalszej, ale z uwagi na fakt iż w ich zasięgu położone jest miasto nie jest możliwe pełne wyegzekwowanie wymogów ochronnych.

~~W obrębie stref ochrony sanitarnej ujęć wody nie wolno prowadzić działalności, która mogłaby mieć wpływ na zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, a zwłaszcza: zakładania cmentarzy, lokalizacji wysypisk śmieci i wylewisk odpadów płynnych, lokalizacji oczyszczalni ścieków, stacji paliw i innych obiektów wytwarzających ścieki, odprowadzania ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych itp. Rygory postępowania w rejonie stref ochrony sanitarnej ujęć winny być zgodne z zasadami sformułowanymi przy ich ustanawianiu oraz z obowiązującymi przepisami szczególnymi.~~

V.3.2.4. POWIETRZE ATMOSFERYCZNE.

Biorąc pod uwagę analizę warunków naturalnych miasta oraz czynniki antropogeniczne należy stwierdzić, że poprawa stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego jest możliwa pod warunkiem utrzymania dotychczasowych działań naprawczych oraz podejmowania nowych, a zwłaszcza:

- ciągłej modernizacji, w przemyśle i gospodarce komunalnej, urządzeń technicznych zabezpieczających środowisko przed emisją pyłową i gazową oraz właściwego doboru surowców energetycznych, np. węgla o niskiej popielności i zasiarczeniu,
- stopniowej likwidacji lokalnych kotłowni węglowych oraz palenisk domowych i zastępowania ich innymi nośnikami energii – gaz, olej opałowy, ewentualnie ogrzewanie elektryczne lub system mieszany; **zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych,**
- ograniczania ruchu samochodowego w centrum miasta, poprawy organizacji ruchu drogowego i modernizacji obwodnicy miejskiej,
- poszerzania, w miarę możliwości, tras komunikacyjnych na kierunku W - E i SW - NE oraz wszędzie tam gdzie to możliwe pozostawianie dłuższych pasów bez zabudowy, co przy przewadze napływających mas powietrza z sektora zachodniego, dawałoby wzmocnienie efektu wentylacyjnego miasta.

W pierwszej kolejności należałoby ograniczyć, a następnie wyeliminować stosowanie paliw stałych w centralnej części miasta (por. mapa: „Uwarunkowania rozwoju - Obsługa komunalna”). Dla lepszego rozpoznania problemu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego należałoby rozwinąć na terenie miasta badania monitoringowe (punkty stałe i układ mobilny).

V.3.2.5. HAŁAS.

Hałas (zanieczyszczenie akustyczne) na terenie Kościana spowodowany jest głównie przez pojazdy (hałas drogowy – komunikacyjny). Poziom hałasu zależy przede wszystkim od natężenia ruchu, typu pojazdów, ich stanu technicznego oraz rodzaju nawierzchni.

Do najważniejszych działań w zakresie zmniejszenia zagrożeń hałasu należą:

- przebudowa ulic oraz przebudowa (modernizacja) obwodnicy, odciążającej od ruchu samochodowego centrum Kościana,
- ograniczenie ruchu pojazdów w centrum miasta i w godzinach nocnych,
- poprawa stanu technicznego ulic,
- wprowadzenie, w miarę możliwości, ekranów akustycznych oraz zwartej zieleni wysokiej wzdłuż arterii komunikacyjnych,
- lokalizacja nowych elementów zabudowy miejskiej w odpowiedniej odległości od ciągów komunikacyjnych.

Dwa ostatnie punkty dotyczą także rejonów miasta, przez które przebiega linia kolejowa (eksploatacja obszaru kolejowego powoduje powstawanie hałasu i wibracji). Ograniczenie poziomu hałasu w przypadku obiektów przemysłowych i rzemieślniczych powinno być zadaniem własnym zakładów. Niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów uciążliwych w rejonach mieszkalnych.

V.3.2.5. ZASOBY NATURALNE.

W granicach administracyjnych miasta znajduje się część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Kościan S”, dla którego został utworzony obszar i teren górniczy „Kościan S”, jednak eksploatacja gazu odbywa się już poza granicami miasta. Na etapie poszukiwania złoża wykonano odwiert Kościan – 3 znajdujący się w północnej części miasta. Został on już zlikwidowany, niemniej pozostały pewne ograniczenia w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie odwiertu. Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować strefę ochronną wynoszącą 5 m wokół zlikwidowanego odwiertu oraz zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów na zlikwidowanym odwiercie.

V.3.3. OBSZARY PROBLEMOWE, PROBLEMY WYMAGAJĄCE ROZWIĄZANIA.

Podstawowym obszarem z punktu widzenia potrzeb właściwego kształtowania i ochrony środowiska fragmentu miasta, który można by określić jako „problemowy” to rejon SW części Kościana.

Obecnie nie eksploatowane osadniki powinny być w znacznej części zazielenione. Rozwiązanie tego problemu poprawiłoby walory estetyczne tego rejonu miasta. Eliminacja uciążliwych form i obiektów działalności przemysłowej ze strefy struktur miejskich, zwłaszcza mieszkaniowych, jest jednym z bardziej istotnych elementów działań proekologicznych i prospołecznych. Wymieniony problem może być rozwiązany z korzyścią dla środowiska i mieszkańców, ale wymaga przygotowania oddzielnego opracowania specjalistycznego.

Szczegółowych opracowań specjalistycznych wymagają również:

- zagadnienie rozwoju systemu małej retencji, zarówno na terenie Kościana, jak również w najbliższej okolicy, zwłaszcza na S od miasta;
- wytypowanie do konserwatorskiej ochrony drzew pomnikowych, ewentualnie cennych zespołów roślinności parkowej na terenie Kościana i roślinności typowej dla siedlisk hydrogenicznych (w obrębie obniżenia dolinnego Kanału Kościańskiego – na SE od miasta).

V.3.4. PODSUMOWANIE.

W ustalaniu kierunków polityki ekologicznej miasta Kościana za podstawę przyjęto zasadę trwałego zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój gospodarczy z uwzględnieniem czynników środowiskowych. Sformułowane w STUDIUM zasady i priorytety ochrony i kształtowania środowiska nie wyczerpują całokształtu niezbędnych działań na rzecz tej ochrony. Oczywiście mogą i powinny być formułowane i realizowane lokalne, a nawet indywidualne cele ochrony środowiska, wynikające z bieżących obowiązków nakładanych przez prawo oraz odczuwanych potrzeb społecznych, artykułowanych np. przez organizacje społeczno-polityczne, w tym pozarządowe organizacje ekologiczne.

Wymienione w STUDIUM szczegółowe zadania, składające się na główne kierunki polityki ekologicznej miasta, mogą zaspokajać potrzeby egzystencjalne człowieka przy możliwie małej presji na środowisko. Nie będzie to jednak możliwe bez społecznej akceptacji założonej polityki prośrodowiskowej. Dlatego też niebagatelną rolę w polityce ekologicznej miasta winny odgrywać działania z zakresu szeroko pojętej edukacji ekologicznej.

Należy podkreślić, że centralne położenie Kościana w stosunku do obszarów o znaczących walorach przyrodniczych czyni z tego miasta, poza innymi aktualnie pełnionymi funkcjami, ważny ośrodek, który w najbliższej przyszłości powinien spełniać także funkcję koordynującą i bazową w stosunku do krajowego i regionalnego ruchu turystyczno-rekreacyjnego, krajoznawczego i wypoczynkowego.

Proponowane zmiany studium nie wpłyną negatywnie na stan środowiska naturalnego, a co więcej mogą się przyczynić do lepszego wyeksponowania walorów środowiska osi ekologicznej miasta (Kanału Obry).

V.4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.

~~Zgodnie ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku ze zmianami (Dz. U. 17.09.2003r). w STUDIUM określono obszary lub wskazano do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych (pkt. III.6. niniejszego STUDIUM).~~

1. Wskazania konserwatorskie:

- Należy chronić układ urbanistyczny miasta w obrębie stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej:
 - założenie urbanistyczne miasta Kościana, nr rej. 541 z dnia 1.II.1956 r., (historyczne śródmieście Kościana)
 - założenie przestrzenne i zespół budowlany Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego ul. Kościuszki 10 (pow. 11,5 ha), nr rej. 1313 A z dnia 3.VI.1992 r.,
- Zachować historyczny przebieg dróg i siatkę ulic oraz historyczną zabudowę. Utrzymać wielkość pierwotnych działek miejskich, istniejące gabaryty pierzei ulic, kompozycje wnętrza urbanistycznych.
- Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz pozostałe obiekty ujęte w spisie zabytków o wartościach lokalnych. W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega również widok na zabytek lub zabytkowy zespół.
- Należy chronić cmentarze i zieleń cmentarną oraz parkową.
- Nowa zabudowa lokalizowana na terenie stref ochrony konserwatorskiej winna być każdorazowo uzgadniana z Konserwatorem Zabytków, a projekt uzgadniany w zakresie: sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych i dostosowany do historycznej kompozycji urbanistycznej.
- W miarę możliwości należy usuwać obiekty dysharmonizujące, ewentualnie dążyć do takiej ich przebudowy, która umożliwi harmonijne współistnienie z zabytkowym charakterem miasta.
- Projektowane nowe osiedla mieszkaniowe oraz zabudowę przemysłową lokalizować w oddaleniu od zabytkowego układu urbanistycznego.
- W miarę możliwości wyprowadzać istniejący przemysł ze strefy staromiejskiej.
- ~~W strefie ochrony krajobrazowej „K” należy maksymalnie utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym terenem, nowe inwestycje należy harmonijnie~~

~~wkomponować w otaczający krajobraz oraz wyznaczyć szczególnie cenne tereny, które winny być wyłączone spod nowej zabudowy.~~

- Działania na terenie stref ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
 - Teren całego miasta należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie „W” wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji (nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe). Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
 - Dla zespołu urbanistycznego Kościana należy sporządzić Studium historyczno – urbanistyczno – konserwatorskie, a dla kościoła parafialnego p.w. N.M.P Wniebowziętej Studium historyczno – architektoniczne.
3. W STUDIUM uznaje się, że zasadnym jest wprowadzenie obowiązku adnotacji o zabytkowym charakterze obiektu do księgi wieczystej.
4. Na uwagę i szczególne formy promocji i opieki ze strony władz samorządowych zasługują przejawy działalności kulturalnej, a w tym szczególnie świadczące o tradycjach i tożsamości miasta i rejonu jego oddziaływania.

V.5. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO.

V.5.1. PREFEROWANE KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ I ROZWOJU UKŁADU ULICZNODROGOWEGO.

Jednym ze strategicznych celów rozwoju miasta Kościana jest rozwój układu komunikacyjnego, poprawa jego funkcjonowania ze zmniejszeniem uciążliwości spowodowanych ruchem drogowym.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu, Studium Wojewódzkiego oraz wnioski i opinie zgłoszone w trakcie opracowywania niniejszego STUDIUM przyjmuje się poniżej sformułowane kierunki rozwoju i przekształceń sieci ulicznej miasta.

Jako preferowaną zasadę kierunków rozwoju przyjęto, że rozbudowa układu powinna zapewnić warunki na:

- odbywanie się ruchu przede wszystkim poza obszarem śródmiejskim, w tym centrum (szczególnie poza intensywną zwartą zabudową);
- usprawnienie sieci ulicznej wewnątrz obszaru śródmieścia, głównie poprzez umiarkowaną modernizację poszczególnych elementów sieci ulicznej i organizację ruchu;

- skierowanie ruchu tranzytowego (zewnętrznego i wewnętrznego) na trasy peryferyjne (obrzeże jednostek strukturalnych) oraz poza granice miasta (zgodnie z wariantami przebiegu drogi ekspresowej S – 5 i nowego śladu drogi wojewódzkiej nr 308).

Powyższe oznacza konieczność kształtowania tras obwodowych. Podkreśla się istotne uwarunkowania wpływające na kształtowanie układu ulicznego, a mianowicie:

- dotychczas funkcjonujące podstawowe ciągi sieci ulicznej o zróżnicowanych parametrach technicznych charakteryzują się cechami, które należy uznać za niekorzystne ponieważ:
 - generalnie są obudowane różnymi formami zabudowy o zróżnicowanych funkcjach i potrzebach bezpośredniej obsługi;
 - w wielu przypadkach są ściśle obudowane, brak jest możliwości rozbudowy w istniejącym przebiegu;
 - prowadzą ruch wewnątrzmijski i zewnętrzny (w tym ciężarowy i tranzytowy) o znacznej intensywności, a w konsekwencji powodują znaczne uciążliwości dla otoczenia; (oczywiście nie ma możliwości wyeliminowania w pełni tych uciążliwości – natomiast istnieje szansa ich zmniejszenia);
- specjalne zadanie ma do spełnienia organizacja ruchu sieci ulicznej na obszarze historycznego centrum miasta zawartego w granicach Wałów Żegockiego i rzeki Obry;
- zapewnienie miastu powiązania z przyszłą drogą ekspresową, a obecnie drogą krajową Nr 5 relacji (Gdańsk) Poznań – Kościan – Leszno (Wrocław).

Koncepcję układu komunikacyjnego opracowano kierując się potrzebą wytworzenia podstawowego układu miasta, mając na uwadze odciążenie ulic wewnątrzmijskich z ruchu zewnętrznego (w tym tranzytowego i ciężarowego) oraz maksymalne wyeliminowanie ruchu kołowego z centrum miasta. W tym celu zaproponowano tzw. „małą obwodnicę miasta” – adaptację istniejącego układu drogowego obejmującego ul. Młyńską, Łąkową, Północną i Gostyńską – w kierunku Gostynia oraz projektowaną drogę na przedłużeniu łuku ul. Północnej w kierunku Grodziska Wielkopolskiego. W tym celu zaproponowano tzw. „obwodnicę peryferyjną” – wewnątrzmijską, jako najsilniejszy element układu podstawowego miasta, która prowadzona jest w większości nowym śladem, z ominięciem terenów miejskich o intensywnej zabudowie, z wykorzystaniem terenu kolejowego – odgałęzienia w kierunku Grodziska Wielkopolskiego (wyłączonego z eksploatacji), ul. Wyzwolenia, przecinając główne tory kolejowe (relacji Leszno-Poznań) i przechodząc w ul. Łąkową do wejścia w ul. Północną i dalej nowym przejściem przez tory w kierunku Grodziska Wielkopolskiego, łącznie z obejściem Kiełczewa. Projektowana obwodnica eliminuje ruch regionalny relacji Gostyń – Grodzisk Wlkp. (droga wojewódzka Nr 308) z ciągu ulic miejskich Gostyńska – Grodziska, gdzie będzie dominował ruch wewnątrzmijski.

~~Obwodnica wymaga budowy dwóch wiaduktów kolejowych.~~ Układ podstawowy zewnętrzny tworzą również ulice wylotowe z miasta – prowadzące ruch regionalny:

- w kierunku Poznania – ul. Poznańska,
- w kierunku Gostynia – ul. Gostyńska,
- w kierunku Grodziska Wlkp. – ul. Grodziska,
- w kierunku Leszna – ul. Śmigielskiego,
- ~~w kierunku Sierakowa – ul. Sierakowskiego,~~
- ~~w kierunku Przysieki – ul. Naclawska.~~

Istniejące ulice, którymi przebiega obwodnica peryferyjna oraz ulice wylotowe, wymagają modernizacji. Niezbędna jest również budowa dwupoziomowych skrzyżowań ul. Gostyńskiej i Młyńskiej z magistralą kolejową. Modernizacji również wymagają pozostałe ulice miejskie układu podstawowego. Z bardziej znaczących dla prawidłowego funkcjonowania miasta to:

- ~~ciąg ulic Piłsudskiego – Poznańska;~~
- **ciąg ulic Gostyńska – Grodziska;**
- ul. Chłapowskiego;
- ~~ciąg ulic Surzyńskiego – Śmigielska;~~
- ciąg ulic Kaźmierczaka, Skłodowskiej – Curie, Koszewskiego.

Modernizacji lub przebudowy wymagają najbardziej niebezpieczne rejony w mieście jak:

- ~~skrzyżowanie ul. Sienkiewicza, Kilińskiego, Plac Wolności~~
- skrzyżowanie ul. Bączkowskiego, Mickiewicza, Marcinkowskiego
- ~~skrzyżowanie ul. Północna, Łakowa, Gostyńska.~~

Specjalnej ochrony wymaga historyczne centrum miasta otoczone Wałami Żegockiego i rzeką Obrą. Proponuje się dalsze „wyciszenie” tego rejonu przez:

- wyeliminowanie ruchu kołowego z Rynku (poza służbami miejskimi i specjalnymi),
- reglamentację jego dostępności samochodami przez mieszkańców,
- ograniczoną i reglamentowaną obsługą w zakresie miejsc postojowych dla samochodów,
- priorytet ruchu pieszego i rowerowego.

Jest to możliwe do wprowadzenia poprzez organizację ruchu i warunki odpowiedniej eksploatacji. Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów przy dynamicznie rozwijającej się motoryzacji, staje się istotnym i jednocześnie trudnym zadaniem do rozwiązania. Proponuje się aby preferować zasadę, że miejsca są zapewniane na działkach inwestorów, właścicieli i użytkowników poszczególnych nieruchomości i form zagospodarowania.

Celowe jest zapewnienie pewnej liczby miejsc postojowych ogólnodostępnych, chociaż płatnych. Będą to dwa główne rodzaje parkowania:

- uliczne, przykrawężnikowe w ograniczonym zakresie, ze względu na ewentualne utrudnienia w ruchu. Ten rodzaj parkowania rozstrzygany będzie poprzez organizację ruchu,
- na wydzielonych placach, gdzie inwestorem i organizatorem może być niezależny podmiot gospodarczy. Ten rodzaj parkowania wymaga ustaleń w procesie planowania miejscowego.

Powiązania miasta z krajem i regionem zapewniają:

- droga krajowa Nr 5 o znaczeniu międzyregionalnym relacji Poznań – Wrocław. Przebiega w formie obwodnicy po zachodnio – północnej stronie miasta. Docelowo projektowana jest jako droga ekspresowa (S5) relacji Gdańsk – Poznań – Wrocław, łącząca w przyszłości dwie autostrady: A2 Moskwa – Berlin i A8 Wrocław – Łódź. Przebieg drogi ekspresowej w rejonie Kościana został wyznaczony, w najbardziej prawdopodobnym na dzień opracowywania Studium wariantcie, na zachód od istniejącej obwodnicy, poza granicami administracyjnymi miasta.
- magistrala kolejowa relacji Wrocław – Poznań przebiega przez środek miasta. Stanowi główne połączenie kolejowe Śląska z Wybrzeżem i pełni ważną funkcję w obsłudze miast. Przewidziana jest rozbudowa magistrali z przystosowaniem, docelowo do szybkości 160 – 200 km/h i tym samym wejście do sieci „INTER CITY”. W związku ze zwiększeniem prędkości pociągów należy

Linie lokalne jako nierentowne, zostały wyłączone z ruchu. Dotyczy to odgałęzień w kierunku Grodziska Wielkopolskiego i w kierunku Gostynia (to odgałęzienie jest wykorzystywane jako bocznica obsługująca tereny przemysłowo – składowe). Zarówno droga krajowa Nr 5 – w przyszłości droga ekspresowa relacji Gdańsk – Kościan – Wrocław i magistrala kolejowa w przyszłości – „INTER CITY” umożliwiają szybki dojazd do regionalnej metropolii Poznania.

V.5.2. WSKAZANIA I WNIOSKI DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU ULICZNEGO.

Podstawowy układ uliczno-drogowy miasta tworzą trasy klasyfikowane jako: główne (G) i zbiorcze (Z). Ulice lokalne, których głównym zadaniem będzie bezpośrednia obsługa obszarów zainwestowania i obiektów, w zasadzie, nie zostały objęte niniejszym STUDIUM. Natomiast uwzględniono w STUDIUM drogę ekspresową (S5) relacji Gdańsk - Poznań - Wrocław, do której to podwiązany będzie podstawowy układ miasta.

V.5.2.1. DROGA EKSPRESOWA (S5)

~~Jest to obecna droga krajowa Nr 5 wymagająca budowy drugiej jezdni i podniesienia rangi do drogi ekspresowej. Inwestycja pozostająca w kompetencji jednostek centralnych i na dzień dzisiejszy brak przesądzeń. Rozpatrywane są dwa warianty przebiegu. Do czasu przesądzenia przebiegu drogi należy rezerwować teren na realizację drugiego pasa jezdni.~~

Jest to inwestycja pozostająca w kompetencji jednostek centralnych, które rozważają różne warianty przebiegu nowej drogi, m. in. dobudowę drugiej jezdni do istniejącego śladu drogi krajowej nr 5, a także nowy przebieg (na zachód od Kościana). Na dzień opracowywania niniejszego dokumentu Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wskazuje na wariant uwzględniający w większości przebieg drogi ekspresowej nowym śladem, który w okolicach Kościana został wyznaczony poza jego granicami administracyjnymi.

Istniejąca droga krajowa nr 5 o znaczeniu międzynarodowym przenosi duże natężenie ruchu wynoszące średnio 12 500 na dobę oraz łączy Poznań z Wrocławiem i autostradę A2 z A4. Przedmiotowy odcinek drogi przebiega przez następujące miejscowości: Głuchowo, Jarogniewice, Kawczyn, Kościan, Ponin, Czacz, Śmigiel, Wydorowo i Radomicko. Tylko miasto powiatowe Kościan i Śmigiel posiada obwodnicę. Najtrudniejszy jest przejazd przez wsie o zwartej bliskiej zabudowie takie jak: Głuchowo, Jarogniewice i Ponin. Dla mieszkańców tych miejscowości droga oprócz zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego, stwarza duże uciążliwości z tytułu hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza.

Projektowana droga ekspresowa zasadniczo biegnie po nowej trasie z wyjątkiem początkowego odcinka Woroczyn - Piotrowo oraz jednojezdniowej obwodnicy Śmigła, na której przewiduje się dobudowę drugiej jezdni i budowę węzłów drogowych. Trasa drogi przebiega po terenach rolniczych i częściowo leśnych. Budowa drogi ekspresowej spowoduje skrócenie czasu podróży pomiędzy Poznaniem a Wrocławiem oraz spowoduje rozwój gospodarczy regionu. Połączenie miasta z drogą zapewni węzeł Kiełczewo, który docelowo ma stanowić skrzyżowanie drogi ekspresowej z nowym śladem drogi wojewódzkiej nr 308.

V.5.2.1. DROGA WOJEWÓDZKA NR 308 – GRODZISK – GOSTYŃ.

Drogę wojewódzką nr 308 należy prowadzić poza terenem miasta lub skrajem terenów miejskich wzdłuż granicy wschodniej. Przebieg drogi wojewódzkiej nr 308 jest zależny od wariantu przebiegu drogi krajowej nr 5. Najbardziej prawdopodobny wariant przebiegu drogi wojewódzkiej nr 308, uwzględniony już w dokumentach planistycznych gminy wiejskiej Kościan, znajduje się poza obszarem miasta, w niedalekiej odległości od jego granic.

V.5.2.2. ULICE GŁÓWNE (G).

Tego rodzaju trasy ustanowiono w ciągach drogi wojewódzkiej Nr 308, projektowanej „obwodnicy peryferyjnej” i jej podwiązanie do drogi krajowej Nr 5.

1. **Ulice: Grodziska – Gostyńska**, droga wojewódzka Nr 308, ulica główna G 1/2, adaptacja stanu – jedna jezdnia dwupasowa. Zalecana najmniejsza szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających – 25,0 m. Skrzyżowanie z torami kolejowymi dwupoziomowe. Skrzyżowania z ulicami poprzecznymi, generalnie, „skanalizowane”, z poszerzonymi wlotami i sygnalizacją świetlną.
2. **„Mała obwodnica miasta”** – projektowana jest nowym śladem od ul. Poznańskiej do ul. Północnej – poza terenami zurbanizowanymi, a dalej biegnie istniejącymi ulicami. Wszystkie skrzyżowania z ulicami poprzecznymi generalnie „skanalizowane”, przewiduje się również budowę rond lub wprowadzenie sygnalizacji świetlnej.
 - odcinek nowoprojektowany od ul. Północnej do ul. Poznańskiej – przewiduje się kategorię i parametry techniczne jak dla drogi głównej tylko w przypadku odstąpienia od realizacji planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 308 poza granicami miasta. W innym przypadku proponowana droga będzie zachowywać parametry drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odcinek od ul. Młyńskiej do ul. Północnej – skrzyżowanie dwupoziomowe ul. Młyńskiej z torami kolejowymi i przebudowa i modernizacja istniejącej jednej jezdni dwupasowej.
3. **„Obwodnica peryferyjna”** projektowana jest w większości nowym śladem z ominięciem terenów miejskich o intensywnej zabudowie:
 - ~~od proponowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 308 od ul. Poznańskiej do ul. Północnej, dwie jezdnie dwupasowe. Skrzyżowanie typu „skanalizowane”. Przebieg ulicy nowym śladem, wymaga budowy jezdni. Zalecana najmniejsza szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających – 35,0 m;~~
 - ~~na odcinku ul. Północnej do ul. Gostyńskiej G 1/4 – modernizacja ulicy do 4 ch pasów ruchu, skrzyżowania z ulicami poprzecznymi jak wyżej. Zalecana najmniejsza szerokość korytarza w liniach rozgraniczających – 30,0 m;~~
 - ~~na odcinku od ul. Gostyńskiej do włączenia w ulicę Łąkową G 1/4, jedna jezdnia 4-o pasowa. Skrzyżowania i szerokość korytarza jak wyżej. Przebieg odcinka nowym śladem, wymaga budowy;~~
 - ~~na odcinku ul. Łąkowej G 1/4, modernizacja ulicy do 4 ch pasów ruchu. Skrzyżowanie i szerokość korytarza jak wyżej;~~

- ~~na odcinku od ul. Łąkowej do ul. Naclawskiej – G 1/4 jedna jezdnia 4 o pasowa, budowa nowego odcinka drogi i budowa skrzyżowania dwupoziomowego z torami kolejowymi. Skrzyżowania z ulicami poprzecznymi i szerokość korytarza jak wyżej;~~
 - ~~na odcinku ul. Wyzwolenia – G 1/4, modernizacja ulicy do 4 ch pasów ruchu, skrzyżowania i szerokość korytarza jak wyżej.~~
4. **ul. Śmigielska na odcinku do ul. Wyzwolenia do granic, miasta G 2/2, rozbudowa ulicy do dwujezdniowej po 2 pasy ruchu każda. Skrzyżowanie z drogą krajową Nr 5 dwupoziomowe. Skrzyżowania z ulicami poprzecznymi, generalnie „skanalizowane”, z poszerzonymi wlotami i sygnalizacją świetlną (w czasie – zależnie od wielkości ruchu jaki wystąpi). Zalecana najmniejsza szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających – 20,0 m ~~35,0 m.~~**

V.5.2.3. ULICE ZBIORCZE (Z).

1. ~~Ulica projektowana śladem kolei lokalnej (do Grodziska) od ul. Śmigielskiej do ul. Sierakowskiego – Z 1/2. Stanowi kontynuację projektowanej „obwodnicy peryferyjnej”. Jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu – szer. 7,0 m, szerokość korytarza komunikacyjnego minimum 20,0 m.~~
2. Ulica Sierakowskiego – Z 1/2 - adaptacja przebiegu i stanu ulicy jednojezdniowej.
3. Ciąg ulic: Mickiewicza – Marcinkowskiego – Z 1/2 adaptacja przebiegu i stanu ulicy jednojezdniowej.
4. Ulica Kruczkowskiego – Z 1/2, jezdnia jednoprzestrzenna szer. 7,0 m, odcinek istniejący wymaga modernizacji i budowy po nowym śladzie.
5. Ulica Poznańska na odcinku od ul. Grodziskiej do projektowanej **małej** obwodnicy – Z 1/2, adaptacja stanu ulicy jednojezdniowej.
6. Ulica Północna na odcinku od ul. Poznańskiej do projektowanej **małej** obwodnicy – Z 1/2. Adaptacja stanu ulicy jednojezdniowej.
7. Ulica Chłapowskiego – Z 1/2. adaptacja stanu ulicy jednojezdniowej.
8. Ulica Przemysłowa i jej przedłużenie do ul. Długiej – Z 1/2, nowy odcinek, jezdnia szer. 7,0m, w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m, adaptacja istniejącego odcinka ulicy.
9. Ulica Długa – Z 1/2, modernizacja ulicy, jezdnia 7,0 m szerokości, w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m.
10. Ulica Boczna – Z 1/2 adaptacja stanu.
11. Ulica Graniczna – Z 1/2, modernizacja ulicy, jezdnia minimum 6,0 m, w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m.

12. Ulica Działkowa i jej przedłużenie - Z 1/2, adaptacja istniejącego odcinka i budowa nowego, szerokość jezdni minimum 6,0 m.
13. Ulica Naclawska – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
14. Ulica Śmigielska na odcinku od ul. Wyzwolenia do ul. Surzyńskiego – Z 1/2 adaptacja stanu istniejącego.
15. Ciąg ulic: Wielichowska – Surzyńskiego – Plac Żołnierza – Młyńska – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
16. Aleja Kościuszki – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
17. Ciąg ulic: Bernardyńska – Kilińskiego – Konopnickiej – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
18. Ulica Nadobrzańska – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
19. Ulica Piaskowa – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
20. Ciąg ulic: Kaźmierczaka – Curie Skłodowskiej – Koszewskiego – Z 1/2, adaptacja stanu istniejącego.
21. Ciąg ulic: Gwardii Ludowej – nowe połączenie od strony północnej z ul. Prosta – Prosta – Z 1/2, modernizacja istniejących odcinków i budowa nowego, jezdni szer. minimum 6,0 m, w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m.
22. Ciąg ulic: Bukowskiej – przedłużenie ul. 2-go Października w kierunku północnym do połączenia z ul. Bukowskiej – Z 1/2, budowa nowego odcinka i modernizacja istniejącego, jezdni minimum 6,0 m, w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m.
23. Ulica Bączkowskiego – Z 1/2, adaptacja stanu.
24. Ulica Piłsudskiego – Z 1/2, adaptacja stanu.
25. Ulica Podgórna i jej przedłużenie w kierunku zachodnim – Z 1/2, modernizacja istniejącego odcinka i budowa nowego, jezdni minimum 6,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m.
26. Ulica Dworcowa – Z 1/2, adaptacja stanu.

Skrzyżowania w ciągach ulic zbiorczych należy kształtować jako „skanalizowane”, zwykle z poszerzonymi wlotami, a w zależności od natężenia ruchu samochodowego przewidywać sygnalizację świetlną. Specjalnych rozwiązań wymagają najbardziej uciążliwe skrzyżowania w mieście. Do nich należą:

- skrzyżowanie ul. Sierakowskiego, ul. Koszewskiego, ul. Curie – Skłodowskiej,
- skrzyżowanie ul. Wielichowskiej, Piaskowej, Kaźmierczaka,
- ~~skrzyżowanie ul. Sienkiewicza, Kilińskiego, Plac Wolności,~~ skrzyżowanie ul. Bączkowskiego, Mickiewicza, Marcinkowskiego,
- skrzyżowanie ul. Grodziska, Marcinkowskiego,
- skrzyżowanie ul. Północna, Łąkowa, Gostyńska

Jednym z rozwiązań może być zastosowanie „małego ronda”.

V.5.4. PARKINGI.

Przewiduje się, że miejsca postojowe dla samochodów zapewniane będą na działkach (terenach) właścicieli i zarządów zagospodarowania poszczególnych funkcji i programów. W ramach organizacji ruchu dla poszczególnych tras i rejonów miasta można dopuszczać parkowanie na jezdniach lub w pasie drogowym z zachowaniem wymogów wynikających ze sprawności ruchu oraz przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

V.5.5. KOLEJ.

Trasa kolejowa relacji Wrocław – Poznań podlegać będzie systematycznej modernizacji dla kursowania pociągów pasażerskich o wyższej prędkości – aktualna modernizacja zmierza do uzyskania prędkości 160 – 200 km/h. Linie lokalne jako nierentowne zostały wyłączone z eksploatacji. Dotyczy to odgałęzień w kierunku Grodziska Wielkopolskiego (w STUDIUM wykorzystano teren pod ulicę o charakterze zbiorczym) i w kierunku Gostynia (to odgałęzienie jest wykorzystywane jako bocznica obsługująca tereny przemysłowo-składowe). Ze względu na przebieg linii kolejowej przez centrum miasta i jej bezpośrednie sąsiedztwo z terenami mieszkaniowymi, w czasie dostosowywania linii do kursowania pociągów dużych prędkości wymagane jest zastosowanie takich środków technicznych, które zapewnią dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów odrębnych.

V.6. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

V.6.1. SYSTEM WODNO – KANALIZACYJNY.

Wyniki diagnozy stanu przeprowadzonej na etapie uwarunkowań rozwoju pozwalają uznać, że wyposażenie miasta w urządzenia sieci wodnokanalizacyjnej jest na dobrym poziomie. Tym niemniej w najbliższym okresie należałoby:

- po wybudowaniu zbiornika retencyjnego wody uzdatnionej o poj. 2000 m³ podjąć dalszą rozbudowę stacji uzdatniania wody (II etap) w celu poprawy jakości wody,
- doprowadzić do ostatecznego wyznaczenia i egzekwowania wymagań określonych przepisami szczególnymi stref ochronnych ujęć wody,

- kontynuować modernizację i rozbudowę istniejących sieci wodociagowych i kanalizacji sanitarnej;
- kontynuować rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, częściowo zastępując rowy otwarte kanałami, sukcesywnie instalować separatory na wlotach kanalizacji deszczowej do cieków i dopływów Kanału Obry.

V.6.2. SYSTEM ENERGETYCZNY.

Wszystkie elementy systemu energetycznego miasta, tj. ciepłownictwo, elektroenergetyka i gazownictwo, jak wynika z diagnozy stanu są na dobrym poziomie.

Jako istotny problem do sukcesywnego rozwiązywania pozostaje eliminacja istniejących kotłowni i palenisk na paliwo stałe, zwłaszcza w centralnej części miasta i wprowadzania paliw ekologicznych tj. gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej itp.

~~Niezbędne będzie podjęcie analiz techniczno-ekonomicznych uzasadniających ofertę zaopatrzenia w ciepło dalszych rejonów miasta ze scentralizowanej sieci Miejskiego Systemu Ciepłowniczego.~~

Zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami Art. 18, 19 i 20) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe należy planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy, planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy oraz finansowanie oświetlenia ulic, placowi dróg, dla których jest zarządcą.

Obowiązuje wymóg opracowania przez zarządy gmin założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, a po ich zatwierdzeniu „w przypadku gdy plany przedsiębiorstw energetycznych nie zapewniają realizacji w/w założeń” również projekt planu. Takie komplementarne podejście pozwoli na racjonalne wykorzystanie poszczególnych nośników energii wyznaczając ekonomicznie uzasadnione obszary obsługi ze względu na odległość od źródeł czy gęstość obciążenia.

Czynnikiem regulującym te decyzje stanie się stabilizacja cen energii (gazu, energii elektrycznej, ciepła scentralizowanego). Zgodnie z przepisami wykonawczymi do Ustawy „Prawo energetyczne” finansowanie budowy lub rozbudowy sieci cieplnych, gazowniczych i elektroenergetycznych ponoszą, odpowiednie przedsiębiorstwa energetyczne jedynie wtedy, gdy sieci te są przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdy budowa sieci jest opłacalna dla przedsiębiorstw energetycznych.

W związku z powyższym stanem prawnym w interesie miasta jest opracowanie planów miejscowych dla tych obszarów, dla których przewidywane są przedsięwzięcia inwestycyjne obejmujące w/w elementy infrastruktury technicznej.

Jednym z zadań ponadlokalnych z zakresu infrastruktury technicznej, które zostało umieszczone z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jest linia energetyczna WN 110 kV, która biegnie przez tereny niezabudowane i przemysłowe położone w południowej i wschodniej części miasta. Podczas prac planistycznych obejmujących tereny, przez które w/w linia przebiega należy zachować odpowiednie strefy ochronne i wprowadzić zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do ochrony środowiska, należy uwzględnić udokumentowane złoża gazu ziemnego znajdujące się również częściowo w granicach miasta oraz utworzony obszar i teren górniczy „Kościan S”. W najbliższej przyszłości nie ma planów wydobywczych w granicach administracyjnych Kościana. Obecnie wydobywanie surowca odbywa się wyłącznie na terenie gminy wiejskiej, jednak negatywny wpływ wydobywania może mieć wpływ trans graniczny na miasta. Należy możliwie neutralizować ewentualny negatywny wpływ. Postuluje się wprowadzenie zakazu lokalizacji wież wydobywczych na terenach już zainwestowanych w granicach administracyjnych miasta Kościana.

V.6.3. UTYLIZACJA ODPADÓW.

Odpady komunalne usuwane z terenu miasta Kościana składowane są na składowisku odpadów w Bonikowie w gminie Kościan. Zbiórką i wywozem odpadów zajmują się 3-2 przedsiębiorstwa posiadające zezwolenie na świadczenie tego typu usług. W przyszłości zagospodarowanie odpadów komunalnych wytwarzanych w Kościanie rozwiązane zostanie w ramach Związku Międzygminnego Centrum Zagospodarowania Odpadów „Selekt” z siedzibą w Czempiniu, którego Gmina Miejska jest członkiem”. Na rok 2010 planuje się zakończenie budowy Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Piotrowie I.

VI. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ OKREŚLONEJ W STUDIUM.

VI.1. USTALENIA OGÓLNE.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza

terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku MPZP określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęto 153,10 ha, co stanowi 17,44% powierzchni miasta. Dla pozostałego terenu konieczne jest uzyskanie stosownej decyzji lokalizacyjnej.

- ~~1. Podstawowymi środkami wdrażania polityki przestrzennej gminy są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane na podstawie planów miejscowych, stanowiących przepisy gminne. Decyzja jest nieważna jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku Kościana Zarząd Miasta (jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) jest zobowiązany do badania spójności rozwiązań każdego wykonanego projektu planu miejscowego (zgodnie z procedurą określoną w cytowanej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym) z polityką przestrzenną określoną w STUDIUM.~~
- ~~2. Zgodnie z cytowaną ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może być sporządzany dla obszaru gminy, jej części, zespołu gmin lub jego części.~~

W przypadku Kościana:

- funkcjonują MPZP obejmujące fragmenty miasta,
 - w Studium nie wskazuje się obszarów, dla których opracowanie MPZP jest obowiązkowe.
 - ~~• zachodzić będzie, w wypadku przesądzenia o wyborze lokalizacji dla danej działalności, zgodnej z zapisem STUDIUM:~~
 - ~~• opracowania planu miejscowego o ile zachodzą okoliczności określone w art. 13 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r.,~~
 - ~~• w wypadku nie podjęcia zmiany planu miejscowego lub nie przystąpienia do opracowania planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w dotychczasowych planach.~~
3. Ponadto za środki prowadzące do wdrażania polityki przestrzennej Kościana w STUDIUM uznaje się:
 - **rozpoczęcie lub kontynuowanie prac studialno – projektowych dotyczących przede wszystkim:**
 - zabudowy mieszkaniowej,

- rewitalizacji układu staromiejskiego; a także terenów wskazanych w Programie Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych dla miasta Kościana 2009 – 2015,
- określenia zasad restrukturyzacji dzielnicy przemysłowej i terenów przemysłowych położonych wewnątrz terenów mieszkaniowych,
- **wystąpienie do samorządu województwa o umieszczenie w strategii rozwoju województwa i w planie jego przestrzennego zagospodarowania następujących stwierdzeń wynikających ze STUDIUM:**
 - uznania Kościana za jeden z węzłowych obszarów metropolii poznańskiej o funkcji rezydencjonalno – usługowej i przemysłowej,
 - przyjęcia, że utrzymanie i rozwój tradycyjnej funkcji regionalnego ośrodka leczenia szpitalnego dla nerwowo i psychicznie chorych ma się odbywać w dotychczasowej lokalizacji korzystniejsze będzie w nowej lokalizacji na terenie miasta;
 - uwzględnienie funkcji akademickiej Kościana i podjęcia wspólnie z miastem działań promujących i realizujących tę funkcję,
 - uwzględnienie udziału samorządu wojewódzkiego i powiatowego w przebudowie miejskiego układu komunikacyjnego z uwagi na jego zewnętrzne funkcje.

VI.2. USTALENIA STUDIUM ODNIESIONE DO STRATEGICZNYCH KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA.

Realizacja strategicznych kierunków rozwoju miasta wymaga całego szeregu działań o różnym charakterze:

1. proceduralnych,
2. związanych z ponadlokalną polityką przestrzenną,
3. związaną z określeniem obszarów o szczególnym znaczeniu w polityce przestrzennej miasta,
 - związanych z koniecznością zmiany funkcji na proekologiczną,
 - związanych z uznaniem niektórych obszarów zewnętrznych za szczególnie ważne dla rozwoju miasta,
 - związanych z określeniem nowych odcinków dróg mających podstawowe znaczenie dla układu komunikacyjnego miasta,
4. związanych z wykazaniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, sanitarną, ujęć wody.

Podstawowe elementy dotyczące powyższych grup zostały przedstawione na planszy „Polityka przestrzenna – Instrumentalizacja” w skali 1 : 5 000 plansza ta ma charakter stanowiący STUDIUM.

I tak w ramach:

- **USTALEŃ PROCEDURALNYCH przedstawiono:**
 - Granice i numery terenów, które należy objąć koncepcjami lub programami specjalnymi,
- **ELEMENTÓW PONADLOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ przedstawiono:**
 - regionalny system ekologiczny – fragment,
 - główne korytarze infrastruktury technicznej,
 - drogę krajową nr 5 – do przebudowy,
 - linię kolejową – do modernizacji;
- **OBSZARÓW O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU W POLITYCE PRZESTRZENNEJ MIASTA wyróżniono jako wiodące:**
 - obszar rewitalizacji starego miasta,
 - obszar dobra publicznego – przestrzeń szczególnej rangi dla tożsamości miasta i strategii jego rozwoju (poniżej starego miasta),
 - obszar wschodniej strefy usługowej – strategiczna przestrzeń dla rozwoju miasta,
 - obszar nowych koncentracji budownictwa mieszkaniowego,
 - obszary nowych koncentracji aktywności gospodarczej,
 - obszar przemysłowy do restrukturyzacji i zwiększenia intensywności wykorzystania terenu,
 - ~~obszarów osadników przemysłowych do zmiany funkcji na proekologiczną,~~
 - obszary zewnętrzne szczególnie ważne w procesie rozwoju miasta,
 - nowe odcinki dróg o podstawowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego miasta,
- **OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ WYRÓŻNIONO:**
 - strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - ~~strefy ochrony konserwatorskiej,~~
 - strefę **ochrony archeologicznej „W” obserwacji archeologicznej,**
 - ~~strefę ochrony sanitarnej, pośrednia bliższa,~~
 - **strefę ochronną ujęcia wody bezpośrednią**
 - ~~strefę ochrony sanitarnej, pośrednia dalsza,~~
 - główny zbiornik wód powierzchniowych (GZWP),
 - ujęcia wody.

Ponadto w ramach ustaleń o wyraźnie porządkowym charakterze przedstawiono:

- granicę administracyjną miasta według stanu w listopadzie 2004r.
- granice jednostek strukturalnych,
- numer jednostki strukturalnej wyróżnionej w ustaleniach STUDIUM przedstawionych w niniejszym tekście.

Plansza „Polityka przestrzenna – Instrumentalizacja” przedstawia w syntetycznej formie zasadnicze treści STUDIUM, przedstawione zarówno w jego Tekście jak i na Rysunkach.

VI.3. USTALENIA STUDIUM DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WYRÓŻNIONYCH W POLITYCE PRZESTRZENNEJ MIASTA.

Elementy wspólne:

- obszar miasta znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej obserwacji archeologicznej;
- śródmieście oraz teren Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej;
- ~~niemal wszystkie jednostki objęte są strefą ochrony krajobrazu.~~

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 1:

Obejmuje rejony UKŁADU STAROMIEJSKIEGO I KOMPLEKSU SŁUŻBY ZDROWIA – wyznaczonych ulicami: Kilińskiego, Mostową, linią kolejową, przedłużeniem ul. Nadobrzańskiej, zapleczem ciągu usługowego wzdłuż ul. Kościuszki, ul. Bernardyńską.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej zwartej typu miejskiego o wysokości do trzech kondygnacji,
- centrum usługowe miasta z Rynkiem i śródmiejską osią usługową wzdłuż ul. Kościuszki,
- kompleks szpitalny (dla nerwowo i psychicznie chorych) położony w założeniu parkowym o jednolitym typie zabudowy szeregu domów – pawilonów.
- podstawowe elementy polityki przestrzennej: przystosowanie istniejącej zabudowy do wyższych standardów cywilizacyjnych (uzbrojenie w instalacje techniczne), przystosowywanie i przekształcanie lokali mieszkalnych do potrzeb funkcji usług. Modernizacja obiektów usługowych i ich estetyzacja. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o dużych powierzchniach typu hipermarket.
- uznanie rejonu kompleksu szpitalnego za przestrzeń „dobra publicznego” i prowadzenie takiej polityki nieruchomościami, aby poszczególne obiekty i fragmenty terenu tego kompleksu nie zostały rozdysponowane na przypadkowe funkcje i formy zabudowy.
- ograniczenie przelotowego ruchu samochodowego przez omawiany teren. Konieczność zachowania przebiegu Kanału Obry jako ciągu aktywności przyrodniczej, jak również zapobieganie jego obudowie,

- rejon ten objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Eliminacja uciążliwej działalności przemysłowej – możliwość powstania inkubatora przedsiębiorczości na bazie byłej wytwórni papierosów,
- układ staromiejski ~~powinien zostać~~ być objęty programem rewitalizacji natomiast kompleks obiektów służby zdrowia ~~powinien zostać objęty~~ programem przystosowawczym.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 32 – teren usług i zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności położony w obrębie Al.

Kościuszki, ul. Młyńskiej torów PKP i Wałów Żegockiego:

- dominująca funkcja – teren usług i zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 2:

Obejmuje rejon OSIEDLA JAGIELLOŃSKIEGO i CUKROWNI wyznaczony ulicami: Wielichowską i Surzyńskiego, linią kolejową Poznań – Leszno, granicami administracyjnymi miasta.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa niska ekstensywna (głównie jednorodzinna), zabudowa usługowa (głównie oświaty), zabudowa przemysłowa.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- uzupełnianie zespołów zabudowy jednorodzinnej o nowe realizacje tego samego typu. Uzbrojenie komunalne terenów. Dalsze ograniczanie uciążliwości i szkodliwości zespołów przemysłowych poprzez ich restrukturalizację (rejon cukrowni).
- ~~wykorzystanie terenu po nieczynnej linii kolejowej dla realizacji wewnątrzmięskiej obwodnicy.~~ Realizacja procesu integracji przestrzennej zabudowy położonej zewnętrznie w stosunku do obecnej linii kolejowej (Kościń-Grodzisk Wlkp.) ze strukturą miejską. Niezbędność współdziałania z władzami gminy w celu koordynacji zabudowy terenów stykowych miasto – gmina (rejon Czarkowa). Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta już obecnie zabudowywane.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 6 – Tereny usług, tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej - teren położony przy ulicy Naclawskiej – obejmujący teren “Cukrowni”, należy

objąć programem restrukturyzacji,

- dominująca funkcja – teren usług i aktywizacji gospodarczej (część terenu położona przy nieczynnej linii kolejowej do Grodziska – ewentualny parking dla pływalni). Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej (od strony ul. Naclawskiej),

Nr 10 – Tereny usług oświaty i sportu – teren szkoły podstawowej Nr 6 położonej przy ul. Wyzwolenia:

- dominująca funkcja – teren usług oświaty i sportu z zielenią towarzyszącą.

Nr 15 – Teren mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny zieleni urządzonej – teren położony pomiędzy ul. Młyńska i Dworcową:

- dominująca funkcja - teren zieleni urządzonej bez możliwości lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, naziemnych (w części istniejącego skweru),
- dominująca funkcja - teren zabudowy mieszkaniowej (w części istniejącej zabudowy mieszkaniowej).

Nr 17 – Tereny przemysłowe i tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – teren ograniczony ul. Surzyńskiego i ul. Pogodną:

- dominująca funkcja - teren usług i aktywizacji gospodarczej z możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Docelowo zabudowa mieszkaniowa może objąć cały teren.

Nr 18 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym - teren położony przy ul. Wyzwolenia i Naclawskiej:

- dominująca funkcja – teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

Nr 24 – Tereny przemysłowe i tereny usług - teren położony pomiędzy granicą miasta (z wsią Czarkowo) a linią kolejową Grodzisk – Gostyń oraz pomiędzy linią kolejową a istniejącym osiedlem zabudowy jednorodzinnej:

- dominująca funkcja – aktywizacji gospodarczej, dojazd do terenu – z ul. Śmigielskiej.

Nr 25 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym z usługami i tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym z usługami – teren byłych odstojników, położony przy ul. Naclawskiej:

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa o charakterze intensywnym oraz zabudowa usługowa, zasady użytkowania terenu-~~określi~~ zostały określone w MPZP.

Nr 33 – Tereny usług:

- dominująca funkcja – zabudowa usługowa.

Nr 35 – Tereny mieszkaniowe niskiej intensywności położony w rejonie ul. Naclawskiej:

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa o charakterze ekstensywnym.

Nr 36 – Tereny mieszkaniowe niskiej intensywności położony w rejonie ul. Naclawskiej:

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa o charakterze ekstensywnym.

Nr 37 – Tereny mieszkaniowe niskiej intensywności położony w rejonie ul. Naclawskiej:

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa o charakterze ekstensywnym.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 3

Obejmuje rejon położony na zachód od JEDNOSTKI NR 1 w nawiązaniu do OSIEDLA PIASTOWSKIEGO i UL. SIERAKOWSKIEGO w granicach obwodnicy drogowej Poznań – Leszno, ulic: Bączkowskiego, Kilińskiego, Bernardyńska, Wielichowska.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- zespoły zabudowy ekstensywnej (głównie jednorodzinnej), osiedla zabudowy wielorodzinnej, tereny usługowe.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- przystosowanie istniejącej zabudowy do wyższych standardów cywilizacyjnych (uzbrojenie w instalacje techniczne), objęcie programem modernizacji całego pasa zabudowy położonego (orientacyjnie) od ulic Kaźmierczaka, Skłodowskiej – Curie, Mickiewicza, Marcinkowskiego w celu uzyskania wyraźnej intensyfikacji zabudowy terenów mieszkaniowych oraz udrożnienia układu przyrodniczego (przy Obrze),
- przekształcenie formy wykorzystania terenów zakładów mięsnych dla lokalizacji założeń mieszkaniowych i usługowych w nawiązaniu do sąsiednich terenów aktywności przyrodniczej, i sportowej,
- ~~wykorzystanie miejsca po nieczynnej linii kolejowej dla realizacji wewnątrzmiejskiej obwodnicy,~~
- wykorzystanie znacznych powierzchniowo terenów położonych obecnie poza nieczynną linią kolejową dla realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z jednoczesną realizacją procesu integracji przestrzennej tych terenów z układem miejskim (szczególnie poprzez połączenia komunikacyjne),
- realizacja procesu integracji przestrzennej terenów położonych przy obwodnicy a poza nieczynną linią kolejową z układem miejskim (szczególnie poprzez połączenia komunikacyjne),
- Ze względu na ograniczenia przestrzenne miasta tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną powinny być wykorzystane w sposób bardziej ekonomiczny niż poprzez budownictwo wolnostojące na działkach o powierzchni rzędu 1000 m², np. poprzez zespoły zabudowy szeregowej, małe domy mieszkalne itp.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 1 – Tereny aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – teren położony pomiędzy obwodnicą a linią kolejową relacji Grodzisk – Gostyń i ul. Sierakowskiego:

- dominująca funkcja - teren aktywizacji gospodarczej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w powiązaniu z obiektami działalności gospodarczej.

Nr 3 – Tereny usług – teren położony pomiędzy ulicą Wielichowska, Kaźmierczaka i torami linii kolejowej relacji Grodzisk – Gostyń:

- dominująca funkcja – teren o funkcji usługowej.

Nr 4 – Tereny przemysłowe – teren Spółdzielni Mleczarskiej przy ul. Maya:

- dominująca funkcja – teren działalności przemysłowej i gospodarczej, należy dążyć do stworzenia wokół zakładu pasa zieleni wydzielającej, szczególnie od strony parku i stadionu. Należy dążyć do wyprowadzenia funkcji produkcyjnej z terenu zakładu z pozostawieniem ewentualnie funkcji administracyjnej.

Nr 7 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i usług – teren położony pomiędzy kanałem Obry, ul. Marcinkowskiego, ul. Bączkowskiego i placem Wolności:

- dominująca funkcja – tereny zabudowy mieszkaniowej, pozostała część terenu – teren usług,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki.
- Od strony Obry dążyć do wprowadzenia pasa zieleni, jako zielonej obudowy Obry.

Nr 16 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym z dopuszczeniem usług – teren położony pomiędzy ul. Bernardyńska, Surzyńskiego i 14 dw. Piechoty Wielkopolskiej:

- dominująca funkcja - teren zabudowy mieszkaniowej, intensywnej z elementami funkcji usługowej lokalizowanej w pierzejach ulic.

Nr 19 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym – teren położony przy ul. Sienkiewicza, Koszewskiego, Sierakowskiego, Mickiewicza:

- dominująca funkcja – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym i intensywnym, dopuszcza się wprowadzenie usług, których uciążliwość nie będzie przekraczać granic działki.

Nr 26 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny usług – teren przy ul. Sienkiewicza (byłe zakłady mięsne):

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa intensywna, z usługami maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje.

Nr 27 – Tereny ogrodów działkowych – teren położony przy ul. Wielichowskiej i linii kolejowej Kościan – Grodzisk:

- dominująca funkcja – teren upraw ogrodniczych bez prawa zabudowy.

Nr 28 – Tereny mieszkaniowe wysokiej i niskiej intensywności – teren położony przy ul. Maya i Al. Koszewskiego:

- dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności o wysokości do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 4

Obejmuje rejon parku miejskiego i północno – zachodniego odcinka Obry wyznaczonego (orientacyjnie) ulicami: Maya, Marcinkowskiego, granicą administracyjną miasta biegnącą wzdłuż Obry, a następnie do nieczynnej już linii kolejowej (Grodzisk Wlkp.).

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- kompleksy zieleni urządzonej o charakterze przestrzeni publicznej (Park Miejski, cmentarze, założenia sportowo-rekreacyjne), a także tereny leśne po zewnętrznej stronie obwodnicy drogowej Poznań – Leszno i kanał Obry.
- Całość jednostki uznaje się za istotny element miejskiego systemu ciągów aktywności przyrodniczej.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- zachowanie rangi i funkcji ciągu aktywności przyrodniczej,
- zdecydowane przeciwdziałanie dalszemu anektowaniu terenów jednostki na cele mieszkaniowe i nie związane z funkcją parkową, cmentarną i rzeczną,
- Istotnym jest współdziałanie w zakresie polityki przestrzennej z władzami gminy w celu racjonalnego zagospodarowania terenów po drugiej stronie doliny rzeki ~~niedopuszczenia do zabudowy doliny rzeki po drugiej stronie~~ jednostki (wieś Kiełczewo, która rozrasta się wzdłuż ul. Kościańskiej).

ZMIANA STUDIUM:

Nr 22 – Tereny usług i tereny zieleni urządzonej – teren położony poza obwodnicą (pomiędzy drogą krajową Nr 5 a północną granicą miasta):

- dominująca funkcja – teren usług , istniejącą zielenią od strony kanału Obry – należy zachować jako element ciągu aktywności przyrodniczej.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 5

Obejmuje obszar wokół skrzyżowania ulic: GRODZISKA, GOSTYŃSKA, PIŁSUDSKIEGO, POZNAŃSKA ograniczony ul. Marcinkowskiego, granicą administracyjną miasta, linią kolejową (Poznań – Leszno).

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa o charakterze intensywnym w formie zwartych zespołów, zabudowa mieszkaniowa ekstensywna,
- koncentracja usług o charakterze ponadlokalnym w nawiązaniu do ul. Piłsudskiego i skrzyżowania z ul. Gostyńską, znaczny zespół ogrodów działkowych.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- główne koncentracje nowych zespołów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim w rejonie osiedla Konstytucji 3 Maja,
- koncentracja zabudowy o charakterze ekstensywnym, szczególnie w rejonie ul. Podgórznej,
- uzbrojenie komunalne terenów, modernizacja istniejącego układu drogowego, realizacja fragmentu wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej zminimalizowanie samochodowego ruchu przelotowego wzdłuż ciągu ulic Poznańska – Piłsudskiego. Rejon skrzyżowania w/w ulie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej podobnie jak i rejon wiatraków.
- Istotnym jest współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji zabudowy na styku miasto – wieś Kiełczewo w rejonie trasy drogowej Nr 5 – ulice Kościańska, Wichrowa. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta.
- Należy dążyć do zapewnienia wjazdu do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej (kwartału ograniczonego ul. Św. Ducha, Grodziską, Piłsudskiego, Marcinkowskiego, kwartału ograniczonego ul. Podgórną, Piłsudskiego, Grodziską, oraz kwartału ograniczonego ul. Piłsudskiego, Moniuszki, Św. Ducha, Zacisze). Zapewnienie wjazdu w obręb w/w kwartałów umożliwi wtórny podział a tym samym zwiększenie intensywności zabudowy.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 9 – Tereny usług – teren położony nad kanałem Obry, pomiędzy ul. Piłsudskiego, linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, ul. Kruszewskiego:

- dominująca funkcja - tereny usługowe.

Nr 20 – Tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym, tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług - teren położony pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grodziską, kanałem rzeki Obry i granicą miasta:

- Dominująca funkcja - teren usług i zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i ekstensywnym. Usługi lokalizowane głównie w pierzejach ul. Piłsudskiego, ul. Zacisze (odcinek od ul. Piłsudskiego), ul. Św. Ducha (odcinek od ul. Piłsudskiego)
- Zabudowa intensywna o maksymalnej wysokości – 4 kondygnacje.
- Zasady podziału terenu na poszczególne funkcje określi MPZP.

Nr 29 – tereny mieszkaniowe wysokiej intensywności z dopuszczeniem działalności usługowej – teren położony w obrębie ul. Bączkowskiego i Marcinkowskiego:

- dominująca funkcja – teren równoważnej zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i usługowej,
- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.

Nr 31 – tereny usług z dopuszczeniem komunikacji samochodowej – teren położony w rejonie ul. Kruszewskiego:

- dominująca funkcja – teren usług i teren parkingów buforowych obsługujących centrum miasta.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 6

Obejmuje obszar WSCHODNIEJ STREFY USŁUGOWEJ pomiędzy granicą administracyjną miasta, a fragmentem wewnątrzmięskiej obwodnicy drogowej.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- tereny dla realizacji usług ponadlokalnych wymagających dużych wydzielonych działek – możliwość lokalizacji usług o znaczeniu regionalnym, zespołu urbanistyczno – usługowego miasteczka uniwersyteckiego, ~~podtrzymanie tradycyjnej funkcji miasta poprzez nową lokalizację szpitala w formie Wielkopolskiego Centrum Lecznictwa Neuropsychiatrycznego.~~

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- zdecydowane niedopuszczenie do przypadkowych, ekstensywnych form zabudowy, parcelacji terenów itp., działań przekreślających lub utrudniających realizację usług o charakterze ponadlokalnym, a wymagających dużych działek.
- W przypadku znacznej koncentracji działań (typu lokalizacji mieszkaniowego zaplecza zespołu uniwersyteckiego i Centrum Lecznictwa) urządzenie przystanku PKP na trasie kolejowej (Poznań-Leszno) przechodzącej przez jednostkę.
- Tereny zewnętrzne w stosunku do jednostki, a głównie położone pomiędzy trasą drogową Nr 5, a ul. Poznańską oraz dalej w kierunku północno – wschodnim (wsie Kiełczewo i Pianowo) uznaje się w STUDIUM za jeden z najistotniejszych obszarów stykowych (problemowych) miasto – gmina.
- W rejonie wytwarzającego się trójkąta terenu – ~~mała obwodnica miasta wewnątrzmięska~~ projektowana, trasa Nr 5, ul. Poznańska istnieje możliwość lokalizacji strefy aktywności ekonomicznej o wielofunkcyjnym profilu (np. usług ogólnomiejskich, centrum handlowego, motoryzacyjnego itp.). Stąd istnieje konieczność współdziałania z władzami gminy w celu

koordynacji zabudowy tego terenu. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta podobnie jak i tereny po obu stronach linii kolejowej.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 11 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług – teren pomiędzy drogą zbiorczą, granicą miasta, linią kolejową relacji Wrocław – Poznań:

- Teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz usługowej (wskazanie mieszkalnictwo). Szczegółowe linie rozgraniczające tereny o odmiennych funkcjach określi MPZP. Maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje. W pasie szer. ok. 50m. — od strony wschodniej (granicy miasta) — maksymalna wysokość obiektów — 2 kondygnacje. Od strony wschodniej oraz od strony linii kolejowej należy wprowadzić pas zieleni o szer. Min. 20 m.

Nr 30 – Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usług – w rejonie ul. Czempieńskiej:

- dominująca funkcja – teren równoważnej zabudowy usługowej i mieszkaniowej ekstensywnej.

Nr 38 – Teren przemysłu – w rejonie ul. Czempieńskiej:

- dominująca funkcja – tereny na uzupełnienie przeznaczenia działek położonych poza granicami miasta.

Nr 39 – Teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej i równoważnej zabudowy usługowej – położony na os. Konstytucji 3 – Maja:

- dominujące przeznaczenie – usługi i zabudowa mieszkaniowa;
- szczegółowe zagospodarowanie terenu zostanie określone w MPZP.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 7

Obejmuje obszar DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ ograniczony linią kolejową (Poznań – Leszno), doliną Obry, granicami administracyjnymi miasta.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- znaczne tereny przemysłowe, hurtu, budownictwa, składów, magazynów itp. form, działalności gospodarczej świadczące o dotychczasowym charakterze miasta, tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego intensywnego a w części także i ekstensywnego,
- tereny usług w rejonie ulic Północna – Promienista.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- restrukturyzacja zainwestowania związanego z obecną działalnością gospodarczą w celu uzyskania nie tylko korzyści ekonomicznych i możliwości wprowadzania nowego

programu przemysłowo – magazynowego, ale także estetyzacji obszaru i odchodzenia od zasady wielkich zespołów monofunkcyjnych,

- wytworzenie odcinka wewnątrzmiejskiej obwodnicy ulicznej,
- niezbędne współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji działań lokalizacyjnych na styku miasto – wieś Nowy Lubosz. Są to potencjalne rozwojowe tereny miejskie już obecnie zabudowywane.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 12 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej – teren położony przy ul. Gen. Chłapowskiego i ul. Rolnej:

- dominująca funkcja – teren aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej jednocześnie z obiektami działalności gospodarczej.

Nr 13 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej – teren położony przy ul. Gen. Chłapowskiego i ul. Przemysłowej:

- dominująca funkcja - teren zabudowy mieszkaniowej, aktywizacji gospodarczej – wskazanie aktywizacja gospodarcza

Nr 14 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług – teren położony przy ul. Łąkowej i Gostyńskiej:

- dominująca funkcja - teren zabudowy mieszkaniowej oraz teren usług, dopuszcza się wprowadzenie uzupełniającej funkcji nie kolidującej z funkcją dominującą.

Nr 23 – Teren mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym z usługami i tereny aktywizacji gospodarczej – teren położony przy ul. Gen. Chłapowskiego, ul. Przemysłowej, granicy miasta z wsią Lubosz Nowy:

- dominująca funkcja – aktywizacja gospodarcza, zabudowa mieszkaniowa prowadzona wzdłuż ul. Chłapowskiego oraz granicy miasta z dostępem od strony wewnętrznej terenu oraz teren położony w sąsiedztwie lasu (atrakcyjny dla funkcji mieszkaniowej).

Nr 34 – Tereny przemysłowe i usługowe – położone w obrębie ul. Gostyńskiej, Przemysłowej i torami PKP:

- dominująca funkcja – przemysł i usługi.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 8

Obejmuje rejon DOLINY OBRY ograniczony granicami administracyjnymi miasta, odcinkiem wewnątrzmiejskiej obwodnicy ulicznej, Obrą, ul. Boczna, linią kolejową (Poznań – Leszno).

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- ciąg aktywności przyrodniczej związany z Obrą, ogrodami działkowymi, założeniem sportowo – rekreacyjnym (boisko, kąpielisko), łąkami.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- utrzymanie funkcji ciągu aktywności przyrodniczej w bezpośrednim związku z dalszym jego przebiegiem przez układ śródmiejski – jednostkę strukturalną nr 1 i dalej jednostkę nr 4,
- ~~budowa odcinka wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej,~~
- powinien obowiązywać zakaz obudowy rzeki i dalszej ekspansji zabudowy w dolinę Obry,
- niezbędne współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji działań lokalizacyjnych na styku miasto – gmina wiejska. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta.

ZMIANA STUDIUM:

Nr 5 – Tereny usług sportu i rekreacji – teren położony po południowej stronie linii PKP relacji Poznań – Wrocław, w widłach kanału Obry (Łazienki):

- Teren usług sportu i rekreacji z funkcją towarzyszącą, powierzchnia zieleni biologicznie czynnej min. - 60 %,
- szczegółowy podział terenu na teren przeznaczony pod zainwestowanie a przeznaczony na zielen określi MPZP,
- maksymalna wysokość obiektów – określi MPZP,
- należy dążyć do utrzymania pasów zieleni wzdłuż kanałów Obry oraz wzdłuż linii kolejowej,
- na terenie można lokalizować obiekty o funkcji uzupełniającej powodującej “uatrakcyjnienie usługowe” terenu.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 9

Obejmuje obszar OSIEDLE GUROSTOWO ograniczony linią kolejową (Poznań – Leszno), ul. Boczną, granicami administracyjnymi miasta.

Podstawowe formy użytkowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, jednorodzinna, zabudowa przemysłowo – gospodarcza, ~~odeinek wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej.~~

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

- możliwość realizacji znacznego programu zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym, nowy zespół zabudowy przemysłowo – gospodarczej stwarzającej możliwość wytworzenia lokalnej strefy aktywności gospodarczej, realizacja układu drogowego dla zabudowy mieszkaniowej ~~odeinka wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej.~~

ZMIANA STUDIUM:

Nr 2 – Tereny mieszkaniowe i usług – teren położony w kwartale zabudowy otoczony ulicami: Młyńska, Łąkową i Torową:

- zabudowa lokalizowana wzdłuż ulic, dopuszcza się lokalizację usług w parterach oraz samodzielnych obiektach.
- maksymalna wysokość obiektów – 4 kondygnacje,
- maksymalna pow. zabudowy do 50 % powierzchni działki.

Nr 8 – Teren mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym, tereny zieleni urządzonej i tereny aktywizacji gospodarczej – teren położony w południowej części miasta pomiędzy linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, ul. Jesionową i Graniczną:

Tereny o dominującej funkcji:

- teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – duże działki (min 800—1200 m²) o szerokich frontach (min. 25 m), umożliwiające zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, maksymalna wysokość budynków – parter + ewentualnie poddasze użytkowe szczegółowy podział terenu określi MPZP,
- teren zieleni urządzonej – teren istniejących ogródków działkowych do utrzymania, teren byłych odstojników do przekształcenia w tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępnej,
- teren położony pomiędzy odstojnikami a granicą miasta – teren zieleni urządzonej np. ogródki działkowe lub tereny zieleni ogólnodostępnej,
- od strony linii kolejowej wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.

Nr 21 – Tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny zieleni urządzonej – teren położony pomiędzy ul. Boczna, Graniczną i granicą miasta:

- teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym, działki o dużej powierzchni min. 800 ~~1200~~ m², o szerokich frontach (min. 25 m), umożliwiające ewentualną lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków, budynki parterowe ewentualnie z poddaszem użytkowym. Od strony południowej (łąk nadobrzezańskich – pas zieleni wysokiej i niskiej – otulina zespołu zabudowy, od linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, ~~o szer-~~ ~~min. 20 m~~, lokalizacja jakichkolwiek form działalności gospodarczej jest zakazana
- szczegółowe ustalenia określi MPZP.

VI.4. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ STUDIUM.

1. Ustalenia zawarte w rozdziale V niniejszego Raportu na planszach „Kierunki polityki przestrzennej miasta Kościana” i na rysunkach STUDIUM: „Kierunki zagospodarowania”

1:5 000 oraz „Instrumentalizacja” 1:10.000 wyrażają kierunki polityki przestrzennej miasta, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

2. W stosunku do rysunków STUDIUM zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane ~~w trakcie przygotowywania decyzji „o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”~~ na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- w STUDIUM przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach STUDIUM przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej egzystencji,
- określenia: tereny dla budownictwa intensywnego i ekstensywnego (wielorodzinnego i jednorodzinnego) dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego (jako uzupełniające ale nie zmieniające charakteru zabudowy) oraz innego rodzaju lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej,
- działalność określana mianem: przemysłowej, gospodarczej, aktywności ekonomicznej, przedsiębiorczości nie może swoją uciążliwością i szkodliwością, wykraczać poza granice użytkowanej działki,
- używane określenia typu obszary drobnych, lokalnych form aktywności gospodarczej itp. odnoszą się do lokalizacji takich form przedsiębiorczości, które nie kwalifikują się do uznania ich za duże zakłady przemysłowe, magazynowo-składowe, bazy transportu itp., które wywołują niekorzystne dla otoczenia natężenie ruchu związane z transportem towarów, znaczne zapotrzebowanie na media komunalne ani nie odprowadzają agresywnych ścieków i toksycznych odpadów,
- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych”. Opracowania te powinny uwzględniać zarówno informacje podane w STUDIUM, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras,
- uznaje się, że STUDIUM stanowić będzie podstawę do niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej miasta,
- uznaje się, że istotne jest koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczącej z miastem gminy celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które

mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje miejskie Kościana i ograniczać jego potencjalne tereny rozwojowe.

VI.5. OKREŚLENIE TERENÓW WYZNACZONYCH DO OBOWIĄZKOWEGO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dla niżej wymienionych terenów ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie wyklucza się jednak możliwości sporządzenia tego typu planów i dla innych obszarów, o ile wystąpi taka potrzeba ich posiadania w procesie realizacji programu rozwoju miasta. Zgodnie ze STUDIUM planami miejscowymi w pierwszej kolejności należy objąć tereny:

- wyznaczone dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- wyznaczone ze względu na istniejące uwarunkowania,
- przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- wyznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych.

VI.6. OKREŚLENIE OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO OPRACOWAŃ PROBLEMOWYCH.

Ze względu na istotną rolę w funkcjonowaniu miasta, kształtowaniu jego struktur funkcjonalno – przestrzennych, podniesieniu ładu przestrzennego i estetyki miasta, ochronę środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, poniższe tereny wyznacza się do opracowań problemowych.

Opracowania te mogą mieć charakter koncepcji zagospodarowania, programów specjalnych i programów działań jak i studiów dla przebiegu korytarzy komunikacyjnych.

1. Program rehabilitacji obszaru staromiejskiego, wraz ze studium historyczno konserwatorskim.
2. Program zagospodarowania i ochrony obszaru lokalnego systemu ekologicznego w nawiązaniu do systemu regionalnego.
3. ~~Koncepcja zagospodarowania terenu obecnych osadników przemysłowych w celu likwidacji uciążliwości i nadanie temu obszarowi funkcji proekologicznej.~~
4. Studium korytarzy komunikacyjnych dla obwodnicy wewnętrznej miasta Kościana.
5. Studium komunikacyjne dla miasta Kościana.

VI.7. OKREŚLENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

VI 7.1 INWESTYCJE PONADLOKALNE.

1. Modernizacja linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław,
2. Modernizacja drogi krajowej Nr 5,
3. Droga wojewódzka nr 308 Gostyń – Grodzisk, docelowo prowadzona poza terenem miejskim

VI 7.2 INWESTYCJE LOKALNE.

Ulice główne:

- ~~1. „Obwodnica peryferyjna” projektowana jest w większości nowym śladem z ominięciem terenów miejskich o intensywnej zabudowie.~~
2. Mała obwodnica miejska, w zakresie modernizacji istniejących ulic i budowy nowego śladu poza terenami zabudowanymi,
- ~~3. Ul. Śmigielska na odcinku do ul. Wyzwolenia do granic miasta, rozbudowa ulicy do dwujezdniowej, skrzyżowania z ulicami poprzecznymi, generalnie „skanalizowane”, z poszerzonymi wlotami i sygnalizacją świetlną (w czasie zależnie od wielkości ruchu jaki wystąpi).~~

Ulice zbiorcze

1. Ulica projektowana śladem kolei lokalnej (do Grodziska) od ul. Śmigielskiej do ul. Sierakowskiego.
2. Ulica Kruczkowskiego - Z 1/2 - jezdnia jednoprzestrzenna szer. 7,0 m, odcinek istniejący wymaga modernizacji i budowy po nowym śladzie.
3. Ulica Przemysłowa i jej przedłużenie do ul. Długiej - Z 1/2, nowy odcinek, jezdnia szer. 7,0m,
4. Ulica Długa - Z 1/2, modernizacja ulicy,
5. Ulica Graniczna - Z 1/2, modernizacja ulicy,
6. Ulica Działkowa i jej przedłużenie, adaptacja istniejącego odcinka i budowa nowego,
7. Ciąg ulic: Gwardii Ludowej – nowe połączenie od strony północnej z ul. Prosta – Prosta Z1/2, modernizacja istniejących odcinków i budowa nowego, jezdnia szer. minimum 6,0 m,
8. Ciąg ulic: Bukowskiej Bukowieckiej – przedłużenie ul. 2-go Października w kierunku północnym do połączenia z ul. Bukowskiej Bukowieckiej – Z 1/2, budowa nowego odcinka i modernizacja istniejącego.
9. Ulica Podgórna i jej przedłużenie w kierunku zachodnim – Z 1/2, modernizacja istniejącego odcinka i budowa nowego.

VII. BIBLIOGRAFIA I MATERIAŁY POMOCNICZE.

1. Atlas hydrologiczny Polski (red. J. Stachy). IMGW. Wyd. Geologiczne, Warszawa 1987.
2. Atlas zasobów, walorów i zagrożeń środowiska geograficznego Polski. PAN IgiPZ. Agencja Reklamowo-Wydawnicza A. Grzegorzczak, Warszawa 1994.
3. Bank Danych Lokalnych Gminy Miejskiej Kościan.
4. Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, Kondracki J., 1991 Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
5. Gminy w Polsce w 1996r. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1998.
6. Gospodarka nieruchomościami, zagospodarowanie przestrzeni i prawo budowlane, Zeszyt 6, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa 1999r.
7. Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. IUCN – Program Europy. Liro A., red., 1995, Fundacja IUCN Poland. Warszawa.
8. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus.
9. Makroregionalne konferencje konsultacyjne. Centralny Urząd Planowania Warszawa 1995.
10. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus – raporty 1, 2, 3 wykonane przez zespoły ekspertów pod kierunkiem J. Kołodziejskiego. Centralny Urząd Planowania Warszawa 1995.
11. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus – Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa lipiec 1997.
12. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa, marzec i październik 1999r.
13. Leksykon miast polskich, Jerzy Kwiatek i Teofil Lijewski, Muza, Warszawa 1998.
14. Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony 1:500.000. Kleczkowski A.S. (red.), 1990, Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej. AGH Kraków, 1990.
15. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:200.000. Arkusz 35 – Poznań. Choiński A., Suchanecki P., Woś D., Żurawski M., 1988 – PIG Wyd. Geologiczne Warszawa.
16. Mapa sytuacyjno-wysokościowa miasta Kościana w skali 1:10.000.
17. Mapa topograficzna Polski. Kościan N-33-141/142. 1:100.000. Oddział Topograficzny Sztabu Generalnego WP, PPGK, WZK. Warszawa 1997.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, mgr inż. arch. K. Czechowska, mgr M. Reterski, mgr inż. E. Bolińska, mgr inż. A. Ditberner, mgr inż. M. Dubowska, mgr M. Załuska, tech. J. Maj, Biuro Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi, Łódź, 1994.

19. Nowa Karta Ateńska 1998 – Zasady planowania miast przyjęte przez Europejską Radę Urbanistów, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa 1998.
20. Nowy podział kompetencji i zadań w administracji rządowej i samorządzie terytorialnym – stan prawny na dzień 1 sierpnia 1999r. – Zeszyt 2, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa styczeń-luty 1999.
21. Objąsnienia do mapy hydrogeologicznej Polski 1:200.000. Arkusz Poznań. PIG. Płochniewski Z., red., 1990, Wyd. Geologiczne, Warszawa.
22. Objąsnienia mapy obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony 1:500.000, Kleczkowski A. S., Instytut Hydrogeologii i geologii Inżynieryjnej AGH, Kraków, 1990.
23. Plan miasta Kościana.
24. Przyrodnicze kryteria gospodarki przestrzennej w świetle Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, Kozłowski S., 1995, Warszawa.
25. Raport o stanie środowiska w województwie leszczyńskim w 1993r. PIOŚ-WIOŚ. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Leszno, 1994.
26. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju, etap I, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa, listopad 1994, kierownik zespołu prof. dr hab. Elżbieta Wysocka.
27. Rocznik statystyczny woj. leszczyńskiego, Urząd Statystyczny w Lesznie, 1998.
28. Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 12.02.1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem (Dziennik Ustaw RP nr 15, poz. 92).
29. Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 12.08.1998r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą powstać w środowisku...(Dz. U. Nr 107, poz. 676).
30. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 sierpnia 1998r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz. U. Nr 103, poz. 652).
31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 stycznia 1996r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. Nr 12, poz. 63).
32. Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14 lipca 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686).
33. Strategia rozwoju Kościana – raport z pierwszego etapu prac Zarząd Miasta Kościan, Kościan wrzesień 1998.
34. Studium zagospodarowania przestrzennego województwa – poradnik metodyczny. Praca zbiorowa pod redakcją mgr Kazimierza Balda, Wydawnictwo: Towarzystwo Urbanistów

Polskich, Zarząd Główny, Warszawa 1996, pod egidą Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – Departament Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej.

35. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – poradnik metodyczny – Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – koordynacja dr hab. inż. arch. Zygmunt Ziobrowski, prof. IGPK, Kraków 1998.
36. Uchwała Rady Miasta Kościan Nr XXXVI/366/97 z dnia 11 lutego 1997 o przystąpieniu do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana”.
37. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne” ((Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami).
38. Ustawa z dnia 24 VII 1998r. o wprowadzeniu zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego kraju (Dz. U. Nr 96, poz. 603).
39. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca (Dz. U. Nr 89, poz. 415 wraz z późn. zm. – tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 poz. 139).
40. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717.)
41. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (DZ. U z 2003r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.)
42. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3.02.2004r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004r. Nr 143, poz. 1515).
43. Zarządzenie nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa – wobec dróg krajowych i wojewódzkich.

VIII. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (ZMIANA STUDIUM 2007r.).

Nr 1. Teren położony pomiędzy obwodnicą drogową miasta, linią kolejową relacji Grodzisk – Gostyń i ul. Sierakowskiego – zmiana przeznaczenia terenu o dominującej funkcji mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym – na teren aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Teren objęty obowiązującym planem – „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan teren pomiędzy obwodnicą, torami PKP, ul. Sierakowskiego – 1996 r. – uchw. Nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r. opracowanym przed uchwaleniem Studium.

Ze względu na zaawansowane procesy inwestycyjne realizowane w oparciu o ustalenia planu należało skorygować ustalenia studium, zmiana funkcji terenu na mieszkaniową nie jest możliwa ze względu na przebiegające procesy inwestycyjne w oparciu o ustalenia planu. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, jak to miało miejsce w Studium, wzdłuż drogi krajowej a w przyszłości ekspresowej jest niekorzystne.

Natomiast lokalizacja terenów działalności gospodarczej przy drodze krajowej, a jednocześnie obwodnicy miasta ułatwia obsługę komunikacyjną tego terenu ograniczając ruch pojazdów dostawczych i ciężarowych w obrębie miasta.

Nr 2. Teren położony w kwartale zabudowy otoczonej ulicami Młyńska, Łąkowa i Torowa – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe i usług.

Teren zainwestowany, zawierający obiekty mieszkaniowe z usługami. Teren objęty zmianą nie zawiera funkcji o charakterze przemysłowym, wprowadzenie funkcji przemysłu jest niekorzystne ze względu na stopień zainwestowania terenu oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową na otaczających terenach.

Nr 3. Teren położony pomiędzy ul. Wielichowską, Kaźmierczaka i torami kolejowymi relacji Grodzisk – Gostyń – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny usług.

Teren zainwestowany, zawierający obiekty usługowe. Studium wprowadza funkcję przemysłową. Teren objęty zmianą nie zawiera funkcji o charakterze przemysłowym lub gospodarczym, wprowadzenie funkcji przemysłu jest niekorzystne ze względu na stopień zainwestowania terenu oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową na otaczających terenach.

Nr 4. Teren Obrzańkiej Spółdzielni Mleczarskiej przy ul. Maya – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej – na tereny przemysłowe.

Teren istniejącej mleczarni, zainwestowany. Stopień zainwestowania terenu oraz rola jaką odgrywa istniejący podmiot gospodarczy na terenie miasta przemawia na korzyść utrzymania funkcji istniejącej tj. tereny przemysłowe, przy założeniu ograniczenia uciążliwości.

Nr 5. Teren położony po południowej stronie linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław, w widłach kanału Obry (Łazienki) – zmiana przeznaczenia terenów usługowych i terenów zieleni Urządzonej – na tereny usług, sportu i rekreacji.

Teren o wyraźnej funkcji sportowo rekreacyjnej wpisany w tradycję miasta i taką funkcję zmiana studium przypisuje do tego terenu, jednocześnie zapis zmiany studium nie wyznacza obszaru lokalizacji obiektów pozostawiając rozstrzygnięcia na etap opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nr 6. Teren położony pomiędzy ul. Naclawską, a torami kolejowym – zmiana przeznaczenia z terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny usług, tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej,

Teren byłej cukrowni. Zapis Studium odzwierciedlał stan faktyczny dla okresu opracowania studium.. W zmianie studium wyznaczono nową funkcję dla terenów uprzednio użytkowanych przez cukrownię.

Nr 7. Teren położony pomiędzy kanałem Obry, ul. Marcinkowskiego, Bączkowskiego i Pl. Wolności – zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych o charakterze ekstensywnym i terenów zieleni urządzonej – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i usług.

Teren zainwestowany zawierający zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności oraz zabudowę usługową. Zapis studium wywołujący konieczność wyburzeń obiektów związany jest z dużymi nakładami finansowymi. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący.

Nr 8. Teren położony pomiędzy linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, a ul. Jesionową i Graniczną – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym, tereny zieleni urządzonej i tereny aktywizacji gospodarczej.

Ustalenie studium wprowadza zabudowę przemysłową pomiędzy zabudowę mieszkalną. Lokalizacja terenów przemysłowych w tej części miasta jest niekorzystna ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową otaczających terenów oraz utrudnienia związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą.

Nr 9. Teren położony pomiędzy linią kolejową relacji Poznań Wrocław, kanałem Obry, ul. Piłsudskiego i Kruszewskiego – zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych o charakterze intensywnym i terenów usługowych – na tereny usług.

Ustalenie studium zmienia istniejącą funkcję usługową na funkcję mieszkaniową i usługową powyższa zmiana istniejącej funkcji terenu jest nieuzasadniona. Teren objęty jest z obowiązującym planem uchwalonym przed opracowaniem studium Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Kruszewskiego – 1998 r. – uchwała nr XVIII/196/2000 z dn. 25.02. 2000 r.(ozn. NR 17) i w oparciu o ten plan dokonały się procesy inwestycyjne. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący.

Nr 10. Teren w rejonie ul. Wyzwolenia – zmiana przeznaczenia terenów usługowych i zieleni urządzonej – na tereny usług oświaty i sportu.

Teren zainwestowany, zawierający obiekty oświatowe i sportowe. Zmiana studium precyzuje oraz sankcjonuje stan istniejący.

Nr 11. Teren położony pomiędzy linią kolejową relacji Poznań – Wrocław, a wschodnią granicą miasta – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym, terenów usługowych - na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług.

Zmiana studium ustala dla obszaru zabudowę mieszkaniową o charakterze ekstensywnym, na styku z terenami podmiejskimi i zabudową mieszkaniową przylegających terenów gminy, w celu uniknięcia dysharmonii przestrzennej. Wprowadzenie zabudowy o charakterze ekstensywnym ma celu uzyskania efektu gradacji urbanistycznej terenów, od obszarów naturalnych położonych wokół miasta, do wysoce zurbanizowanego centrum.

W uchwalonym studium wyznaczono jednoznacznie granice terenu zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i usługowej. Ścisłe wyznaczenie w studium granic funkcji usługowej i mieszkaniowej nie jest uzasadnione i może wywoływać kontrowersje na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium określa obszar jako teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym oraz usługowej bez wyznaczania granic dla poszczególnych funkcji, podział terenu na poszczególne funkcje pozostawiono na etap opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nr 12. Teren położony przy ul. Chłapowskiego i ul. Rolnej – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej.

Teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową oraz działalności gospodarczej. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący.

Nr 13. Teren położony przy ul. Chłapowskiego i Przemysłowej – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych, terenów zieleni urządzonej – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny aktywizacji gospodarczej.

Teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową oraz działalności gospodarczej. Teren objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Chłapowskiego – 2001/2002 r. – uchwała nr XLVI/464/02 z dn. 23.05. 2002 r”. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący oraz ustalenia obowiązującego planu.

Nr 14. Teren położony pomiędzy ul. Łąkową, Topolową i Gostyńską – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług.

Studium wprowadza funkcję przemysłową i gospodarczą w obszar dominującej zabudowy mieszkaniowej, jest to rozwiązanie niekorzystne. Stan istniejący – teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący.

Nr 15. Teren położony pomiędzy ul. Młyńską i Dworcową – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny zieleni urządzonej.

Studium przeznacza teren istniejącego skweru pod zabudowę mieszkaniową o charakterze intensywnym. Zmiana studium koryguje ustalenie studium, zawierając funkcję mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej pozostawiając istniejący skwer bez zmian.

Nr 16. Teren położony pomiędzy ul. Bernardyńską, Surzyńskiego, a 14 Dywizji Piechoty Wielkopolskiej – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym z dopuszczeniem usług.

Studium wprowadza funkcję przemysłową i gospodarczą w obszar dominującej zabudowy mieszkaniowej, jest to rozwiązanie niekorzystne. Stan istniejący – teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności z usługami. Zmiana studium sankcjonuje stan istniejący.

Nr 17. Teren ograniczony ul. Surzyńskiego i ul. Pogodną – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny przemysłowe i tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Studium sankcjonuje stan istniejący powiększając teren pod zabudowę przemysłową i gospodarczą. Wyznaczenie terenu przemysłu w tej części miasta jest niekorzystne ze względu na otaczającą zabudowę mieszkaniową i usługową. Zmiana studium ogranicza powierzchnię terenu zmieniając jednocześnie ustalenie na tereny przemysłowej i usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, zakładając, że funkcja przemysłowa będzie istniała jedynie do czasu dyslokacji istniejącego podmiotu gospodarczego.

Nr 18. Teren położony przy ul. Wyzwolenia – zmiana przeznaczenia terenów zieleni urządzonej – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym.

Teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową – budynki mieszkalne, szeregowe. Zmiana funkcji terenu na teren zieleni urządzonej nie uzasadniona. Zmiana studium koryguje ustalenie sankcjonując stan istniejący.

Nr 19. Teren położony przy ul. Sienkiewicza, Koszewskiego, Sierakowskiego i Mickiewicza – zmiana przeznaczenia terenów usługowych – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym.

Uchwalone studium wprowadza w obszar objęty zmianą funkcję mieszkaniową. Stan istniejący to teren zainwestowany, zawierający zabudowę mieszkaniową. Zmiana funkcji terenu na teren usług jest nieuzasadniona i byłaby związana ze zbytnimi przekształceniami istniejącej zabudowy lub ograniczeniem działań inwestycyjnych w zakresie istniejącej funkcji mieszkaniowej. Zmiana studium koryguje ustalenie sankcjonując stan istniejący.

Nr 20. Teren położony pomiędzy ul. Piłsudskiego, Grodziską, kanałem rzeki Obry i granicą miasta – zmiana przeznaczenia terenów usług, zabudowy mieszkaniowej o charakterze intensywnym i ekstensywnym – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym, tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny usług.

W studium wyznaczono jednoznacznie tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i ekstensywnym, zbyt jednoznaczne przesądzenie o granicach funkcji w tym obszarze jest ustaleniem zbyt szczegółowym. W zmianie studium określono funkcję dla całego terenu, pozostawiając rozdział terenu na poszczególne funkcje do etapu opracowania MPZP.

Nr 21. Teren położony pomiędzy ul. Boczną, Graniczną i granicami miasta – zmiana przeznaczenia terenów zieleni urządzonej, zieleni niskiej, części terenu bez oznaczenia – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym i tereny zieleni urządzonej.

Uchwalone Studium wprowadza zieleni urządzonej na skraju miasta w dużej odległości od terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, taka lokalizacja jest nieuzasadniona, ponadto część terenów nie posiada przypisanej funkcji.

Zmiana studium określa funkcje całego terenu a ponadto wyznacza atrakcyjne tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, położone na skraju miasta u styku z terenami zieleni nadobrzeńskiej.

Nr 22. Teren położony poza obwodnicą miasta – zmiana przeznaczenia terenów zieleni urządzonej – na tereny usług i tereny zieleni urządzonej.

Teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana – 1996 r. – uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.” uchwalony przed opracowaniem Studium.

Miejscowy plan ustala dla tego obszaru funkcję – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni. W oparciu o ustalenia planu poczynione zostały działania inwestycyjne. Zmiana studium wprowadza dla obszaru funkcję zgodną z ustaleniami obowiązującego planu.

Nr 23. Teren położony pomiędzy ul. Chłapowskiego, Przemysławą, granicami miasta – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym z usługami i tereny aktywizacji gospodarczej.

Zmiana studium wprowadza teren zabudowy mieszkaniowej oraz tereny aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi prowadzącej do Lubosza oraz na styku z terenami tej wsi. Celem tej

zmiany jest zharmonizowanie zabudowy miasta oraz wsi Lubosz oraz stworzenia strefy oddzielającej tereny przemysłu.

Nr 24. Teren położony pomiędzy granicą miasta (z wsią Czarkowo), a linią kolejową relacji Grodzisk – Gostyń oraz ul. Naclawską – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – na tereny przemysłowe i tereny usług.

Studium wprowadza zabudowę mieszkaniową w obszar oddzielony od pozostałej części miasta torami kolejowymi, terenami aktywizacji gospodarczej, zabudową wzdłuż ul. Naclawskiej. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w obszar wydzielony komunikacyjnie bez możliwości powiązań z otaczającymi terenami nie jest uzasadniony. Zmiana studium wprowadza ustalenie – tereny aktywizacji gospodarczej”, jako kontynuację działań i procesów zachodzących przy ul. Śmigielskiej.

Nr 25. Teren położony przy ul. Naclawskiej (teren po byłej Cukrowni) – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym z usługami i tereny mieszkaniowe o charakterze ekstensywnym z usługami.

Teren byłej cukrowni. Zapis Studium odzwierciedlał stan faktyczny dla okresu opracowania studium. Zmiana Studium wyznacza nową funkcję dla terenów uprzednio użytkowanych przez cukrownię tj. tereny mieszkaniowe z usługami.

Nr 26. Teren położony przy ul. Sienkiewicza, Mickiewicza i Koszewskiego (byłe zakłady mięsne) – zmiana przeznaczenia terenów usług – na tereny mieszkaniowe o charakterze intensywnym i tereny usług.

Wyznaczony w studium obszar z przeznaczeniem na usługi obejmuje teren byłych zakładów mięsnych o pow. powyżej 2,0 ha. Powierzchnia handlowa możliwa do osiągnięcia na tym obszarze jest powierzchnią zbyt dużą, biorąc pod uwagę intensywność zabudowy mieszkaniowej na terenach przyległych i nie byłaby w pełni zrealizowana.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej uatrakcyjni inwestycyjnie obszar, oraz zwiększy intensywność zabudowy (realizacja obiektów wyższych niż dwie kondygnacje).

Nr 27. Teren położony przy ul. Wielichowskiej i linii kolejowej Kościan – Grodzisk – zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej – na tereny ogrodów działkowych.

Wniosek użytkowników ogrodów działkowych zgłoszony do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana a dotyczący utrzymania istniejącej funkcji obszaru, został uwzględniony. Zmiana Studium wprowadza ustalenie zgodne z uwzględnionym wnioskiem.

IX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (ZMIANA STUDIUM 2010r.).

Nr 28. Teren położony przy ul. Maya i Al. Koszewskiego – zmiana przeznaczenia terenów usług – na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Celem tej zmiany jest doprowadzenie do zgodności zapisów Studium z Wizją Strategiczną dla miasta Kościana, która zakłada, że w/w tereny mają zostać przekształcone w tereny mieszkaniowe i wraz z terenami po byłej rzeźni stworzyć zwarte osiedle mieszkaniowe.

Nr 29. Teren położony w obrębie ul. Bączkowskiego i Marcinkowskiego – zmiana przeznaczenia terenów usług – na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z dopuszczeniem terenów usług.

Na wskazanym obszarze działały wcześniej miejskie przedsiębiorstwa zajmujące się zaspokojeniem zbiorowych potrzeb mieszkańców. Wskazany teren jest bardzo atrakcyjnie położony, w samym centrum miasta, tuż obok rzeki Obry, Wałów Żegockiego oraz Parku Miejskiego. Takie cechy uzasadniają zmianę przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową o najwyższych standardach. Wprowadzenie towarzyszącej funkcji usługowej jest uzasadnione ze względu na konieczność zapewnienia obsługi nowym mieszkańcom na tym obszarze oraz na plany stworzenia bulwaru pieszo – rowerowego wzdłuż Obry w granicach miasta, dla którego wskazany teren będzie zapleczem usługowym.

Nr 30. Teren położony przy ul. Czempińskiej – zmiana przeznaczenia terenów usług – na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem terenów usług.

Okolice ul. Czempińskiej to jeden z głównych obszarów, na których rozwija się nowa zabudowa mieszkaniowa w mieście. Zmiana z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową z możliwością prowadzenia działalności usługowej w większym stopniu spełnia oczekiwania przyszłych użytkowników i daje im możliwość prowadzenia własnych firm w miejscu zamieszkania. Jednocześnie taka zmiana pozwoli na kontynuację powstającego obecnie osiedla mieszkaniowego.

Nr 31. teren położony w rejonie ul. Kruszewskiego – zmiana przeznaczenia terenów usługowych – na tereny usług z dopuszczeniem komunikacji samochodowej.

Obowiązujące Studium wskazuje na tym obszarze funkcję usługową, pomijając istniejące parkingi. Dynamiczny rozwój ruchu samochodowego wymusza konieczność planowania rezerwy pod parkingi buforowe dla centrum miasta. Wskazany teren może wypełniać funkcję bufora dla centrum, jednocześnie z dotychczasową funkcją usługową.

Nr 32. Teren położony w obrębie Al. Kościuszki, ul. Młyńskiej, torów PKP i Wałów Żegockiego – zmiana przeznaczenia terenów usługowych, mieszkaniowych i zieleni urządzonej – na tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności.

Jest to teren położony w centrum miasta, gdzie różnorodne funkcje wzajemnie się przenikają. Obecnie poszczególne funkcje są w Studium przypisane konkretnym terenom, co mija się z rzeczywistym użytkowaniem terenów. Postulowane jest objęcie całości terenu funkcją usługową (przeważającą na danym terenie) oraz uzupełniającą funkcją mieszkaniową wysokiej intensywności.

Nr 33. Tereny położone w rejonie dworca PKP – zmiana przeznaczenia terenów usługowych i kolejowych – na teren usług.

Rzeczywiste przeznaczenie terenu odbiega od wskazanego w Studium. Zmiana zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

Nr 34. Tereny położone w obrębie ul. Gostyńskiej, Przemysłowej i torów PKP – zmiana przeznaczenia terenów przemysłowych i gospodarczych – na tereny przemysłowe i tereny usług.

Zmiana dokonana na wniosek właściciela gruntu. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z zapisami Studium przeznacza teren pod działalność przemysłową. Powoduje to ograniczenia w możliwości prowadzenia innej działalności. Z racji, że przemysł pełni w strukturze gospodarczej coraz mniejszą rolę, postulowane jest dopuszczenie na w/w terenie usług stanowiących obecnie najsilniejszą gałąź gospodarki.

Nr 35. Teren położony w rejonie ul. Naclawskiej – zmiana przeznaczenia terenów usługowych – na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Zmiana Studium wynika z polityki przestrzennej miasta. Przedmiotowy obszar przeznaczony był pod działalność usługową, zmiana zapisów pozwala na kontynuację funkcji terenów mieszkaniowych niskiej intensywności.

Nr 36. Teren położony w rejonie ul. Naclawskiej – zmiana przeznaczenia terenów usługowych – na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Zmiana Studium wynika z polityki przestrzennej miasta. Przedmiotowy obszar jest przeznaczony pod działalność usługową, zmiana zapisów pozwala na kontynuację funkcji terenów mieszkaniowych niskiej intensywności.

Nr 37. Teren położony w rejonie ul. Naclawskiej – zmiana przeznaczenia terenów usługowych – na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Zmiana Studium wynika z polityki przestrzennej miasta. Przedmiotowy obszar jest przeznaczony pod działalność usługową, zmiana zapisów pozwala na kontynuację funkcji terenów mieszkaniowych niskiej intensywności.

Nr 38. Teren położony przy ul. Czempińskiej – zmiana przeznaczenia terenów zieleni urządzonej – na tereny przemysłu.

Zmiana wynika z konieczności dostosowania ustaleń Studium do funkcji terenów położonych poza granicami miasta. Pozwoli to na utrzymanie ciągłości przeznaczenia terenów w obszarze granicznym.

Nr 39. Teren położony na os. Konstytucji 3 Maja – zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych wysokiej intensywności – na teren mieszkaniowy wysokiej intensywności i teren usług.

Zmiana Studium rozszerzy możliwości inwestowania na niezabudowanym terenie. Zaistnieje możliwość realizacji obiektów usługowych, które będą stanowić uzupełnienie funkcjonalne i zaplecze usługowe dużego osiedla mieszkaniowego.

1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta.

1.1. Intensyfikacja procesów urbanistycznych, w ramach miasta Kościana wystąpi w obrębie istniejących struktur zabudowy lub w miejscach szczególnie atrakcyjnych osadniczo a także uzbrojonych w infrastrukturę techniczną.

1.2. Wyznaczenie terenów dla których należy opracować plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej i logicznej gospodarki przestrzennej.

2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności produkcyjnej lub usługowej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska i krajobrazu.

Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie wprowadza się zmian.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Tereny przeznaczone pod nowe funkcje, będą podłączane sukcesywnie do istniejącego systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiany w strukturze przestrzennej miasta zapewniające mu rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność inwestycyjną. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy o podobnej funkcji

7. Pozostałe ustalenia ogólne.

Na obszarze miasta nie występują tereny dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji wielko-powierzchniowych obiektów handlowych. Na terenie miasta nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Na terenie miasta nie występują obszary problemowe.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej w mieście, Rada Miejska Kościana podjęła uchwałę Nr XXIV/256/08 z dnia 27 listopada 2008, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana. Rozwój miasta, zainteresowanie podmiotów gospodarczych inwestowaniem w mieście, a co za tym idzie stwarzanie nowych miejsc pracy, zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, działalność przemysłową, usługową i tym podobne – stwarza konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono wiele przypadków niezgodności zamiarów planistycznych z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium, co uniemożliwia sporządzenie nowych planów miejscowych. Zgodnie z ustawą – funkcja terenów przewidziana w planie miejscowym musi być zgodna z ustaleniami Studium.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami). Zmiana Studium obejmuje 12 zmian przeznaczenia niżej wymienionych obszarów odpowiadających wnioskowi i zapotrzebowaniom inwestycyjnym oraz polityce przestrzennej prowadzonej w mieście (ponumerowanych jednolicie w tekście i na załącznikach graficznych od nr 28 do nr 39) – poprzez przypisanie im nowej funkcji:

28) teren usług położony w obrębie ulic: Maja, Koszewskiego

– na teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności **MN**

29) teren usług położony w obrębie ulic: Marcinkowskiego, Bączkowskiego

– na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i tereny usług **MW/U**,

30) teren usług położony w rejonie ulicy Czempieńskiej

– na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i tereny usług **MN/U**,

31) teren usług położony w rejonie ul. Kruszewskiego

– na tereny usług **U** z dopuszczeniem komunikacji samochodowej **KS**,

32) teren usług, zabudowy mieszkaniowej, zieleni położony w obrębie ulic: Kościuszki, Młyńskiej, torów PKP i Wałów Żegockiego

– na tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności **U/MW**,

33) Teren usług oraz tereny kolejowe położone w rejonie Dworca PKP

– na tereny usług **U**,

34) Tereny przemysłowe i gospodarcze położone w obrębie ulicy: Gostyńskiej, Przemysłowej i torów PKP

– na teren działalności przemysłowej **P** i tereny usług **U**,

35) teren usług zlokalizowany w rejonie ulicy Naclawskiej

– na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności **MN**,

36) teren usług zlokalizowany w rejonie ulicy Naclawskiej

– na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności **MN**,

37) teren usług zlokalizowany w rejonie ulicy Naclawskiej

– na tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności **MN**,

38) teren zieleni urządzonej w rejonie ulicy Czempieńskiej

– na tereny przemysłu **P**,

39) tereny mieszkaniowe wysokiej intensywności w rejonie os. Konstytucji 3 Maja

– na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i tereny usług MW/U.

X. OPRACOWANE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE.

X.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Plany opracowane przed uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Śmigielska (Intermarche) – 1996 r. uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Krótka – 1996r. uchwała Nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Śmigielska (plac cyrkowy) – 1996 r. uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan teren pomiędzy obwodnicą, torami PKP, ul. Sierakowskiego – 1996 r. uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan (za obwodnicą) – 1996 r. uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan – Wały Żegockiego – 1996 r. uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12. 1996 r.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan – pomiędzy obwodnicą a ul. Śmigielską – 1998 r. - uchwała nr XXXIV/348/96 z dn. 10.12.1996 r.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Łąkowej – 1998 r. uchwała nr VI/46/99 z dn. 28.01.1999 r.
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Boczna – 1998 r. uchwała nr VI/45/99 z dn. 28.01.1999 r.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. 14 – tej Dywizji Piechoty Wlkp. (Kotłownia) – 1998 r. - uchwała nr VI/47/99 z dn. 28.01.1999 r.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Kruszewskiego – 1998 r. uchwała nr VI/48/99 z dn. 28.01.1999 r.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Podgórna – 1998 r. uchwała nr VI/50/99 z dn. 28.01.1999 r.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Marcinkowskiego – 1998 r. uchwała nr VI/51/99 z dn. 28.01.1999 r.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Gostyńska – 1998 r. uchwała nr VI/49/99 z dn. 28.01.1999 r.

15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan pomiędzy obwodnicą, torami kolejowymi, ul. Sierakowskiego – 1998 r. - uchwała nr VIII/82/99 z dn. 25.03. 1999 r.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Kaźmierczaka – 1998 r. uchwała nr VIII/83/99 z dn. 25.03. 1999 r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Kruszewskiego – 1998 r. uchwała nr XVIII/196/2000 z dn. 25.02. 2000 r.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Bernardyńska – 2001 r. uchwała nr XXXV/351/01 z dn. 30.08. 2001 r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Surzyńskiego – 2001 r. uchwała nr XXXV/352/01 z dn. 30.08. 2001 r.

Plany opracowane po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania:

20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Czajki – 2001/2002 r. uchwała nr XLVI/461/02 z dn. 23.05. 2002 r.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Północnej (kotłownia) – 2001/2002 r. - uchwała nr XLVI/461/02 z dn. 23.05. 2002 r.
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Północnej (ogródki)– 2001/2002 r. - uchwała nr XLVI/462/02 z dn. 23.05. 2002 r.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Północnej (zaplecze) 2001/2002 r. - uchwała nr XLVI/463/02 z dn. 23.05. 2002 r.
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Chłapowskiego – 2001/2002 r. - uchwała nr XLVI/464/02 z dn. 23.05. 2002 r.
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Śmigielskiej – 2001/2002 r., - uchwała nr XLVIII/484/02 z dn. 23.05. 2002 r. - przeznaczenie terenu – tereny aktywizacji gospodarczej,
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Ciszaka – 2001/2002 r., uchwała nr IV/33/02 z dn. 19.12. 2002 r. - przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych,
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Bernardyńskiej – Uchwała nr XII/138/03 Rady Miejskiej Kościana z dnia 4 września 2003 r. – przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Poznańskiej 37 uchwała nr XII/136/03 Rady Miejskiej Kościana z dnia 4 września 2003 r. – przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkalna z usługami,

29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan ul. Maya - Uchwała nr XII/137/03 Rady Miejskiej Kościana z dnia 4 września 2003 r. – przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkalna z usługami,
30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Kościuszki 19 uchwała nr XII/135/03 Rady Miejskiej Kościana z dnia 4 września 2003 r. – przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa z usługami,
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Północnej - Rolnej – 2004 r. - uchwała nr XXIII/426/04 z dn. 27.05. 2004 r.
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Gostyńskiej – tory PKP Uchwała Nr XXIII/259/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 maja 2004 r. – przeznaczenie terenu – działalność gospodarcza,
33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Składowej uchwała nr XXIV/281/04 rady Miejskiej Kościana z dnia 1 lipca 2004 r. przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa, tereny upraw ogrodniczych,
34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan przy ul. Kościuszki 9 – 2004 r. uchwała nr XXVI/307/04 z dn. 14.10. 2004 r.
35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kościan – Uchwała nr XXIX/348/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Oskara Bielawskiego oraz Medycznego Studium Zawodowego w Kościanie jako „Przestrzeń dobra publicznego”,
36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej – uchwała nr XI/107/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007r.
37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie – „Łazienki” – uchwała nr XI/108/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007r.
38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 – Maja – uchwała nr XI/109/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007r.
39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Śmigielskiej (szkoła) – uchwała nr XI/106/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007r.
40. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Śmigielskiej (wlot) – uchwała nr XI/105/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007r.

41. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą – uchwała nr XI/104/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 sierpnia 2007 r.

42. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Naclawskiej i Wyzwolenia – uchwała nr XII/119/07 Rady Miejskiej Kościana z dnia 13 września 2007 r.

X. 2 UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

~~1. Uchwała nr XXIII/261/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej.~~

~~2. Uchwała nr XX/211/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29.01.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie – „Łazienki”.~~

~~3. Uchwała nr XX/212/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29.01.2004 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą.~~

~~4. Uchwała nr XXXIII/395/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30.06.2005 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Śmigielskiej.~~

~~5. Uchwała nr XXXIII/393/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30.06.2005 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kościanie przy ul. Naclawskiej i Wyzwolenia.~~

~~6. Uchwała nr XXXIII/394/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30.06.2005 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 Maja.~~

7. Uchwała nr XXXIV/405/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Maya, Mickiewicza, Sienkiewicza i Al. Koszewskiego, zmieniona uchwałą nr XVIII/177/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Maya, Mickiewicza, Sienkiewicza i Al. Koszewskiego.

- ~~8. Uchwała nr XXXV/419/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 04.10.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Śmigielskiej.~~
9. Uchwała nr XXXV/420/05 Rady Miejskiej Kościana z dnia 04.10.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Św. Ducha, Marcinkowskiego, Grodziską.
10. Uchwała nr XVIII/178/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do porządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP.
11. Uchwała nr XVIII/179/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie – dworzec PKP z terenem przyległym.
12. Uchwała nr XXIV/257/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry.
13. Uchwała nr XXXII/347/09 Rady Miejskiej Kościana z dnia 24 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Gostyńskiej.
14. Uchwała nr XXXIII/358/09 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej.
15. Uchwała nr XXXIII/359/09 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie na os. Konstytucji 3 – Maja.

XI. ELEMENTY STUDIUM, KTÓRYCH OBOWIĄZEK OKREŚLENIA WYNIKA Z ART. 10 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określone zostały tekście studium w pkt. VI 4, VI 5, VI 6, VII 1, VII 2, VII 3.
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane spod zabudowy – określone zostały w ustaleniach w pkt. VI. 3.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – określone zostały w pkt. VI 3.2, VI 4.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – określone zostały w pkt. VI 4.
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – określone zostały w pkt. VI 5, VI 6.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – określone zostały w pkt. VII.2.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 - określone zostały w pkt. VII 7.1.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej – obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu określono w pkt. VII 5, granice określono na planszy „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja”, w Studium nie wyznaczono obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone w pkt. VII 5.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – nie dotyczy obszaru miasta Kościana.
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – nie występują.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – obiekty oraz obszary tego rodzaju nie występują w obrębie granic miasta.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) – nie występują.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji – wyznaczone zostały obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji – obszary określone zostały w pkt. VI. 6., granice określono na planszy „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja”.
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – granice stref ochronnych określone zostały na planszy; „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja”.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie – wyznaczono obszary rewitalizacji starego miasta oraz obszar dobra publicznego, granice podano na planszy; „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja”

Przewodniczący Rady

/-/ Piotr Ruskiewicz