



**Wizja strategiczna
dla miasta Kościana**



Partnerzy:

Urząd Miejski Kościana
Al. Kosciuszki 22
64-000 Kościan



Urząd Miejski Nederlek
Burg. Van der Willigenstraat 58
2941 ES Lekkerkerk (NL)

Rothuizen van Doorn 't Hooft



RDH Architekci Urbaniści
Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233
4460 AE Goes (NL)
www.rdh.eu

ul. Chwaliszewo 68/6
61-105 Poznan
tel. +48 (61) 852 4483
www.rdh.eu

WIZJA STRATEGICZNA MIASTA KOŚCIANA

3 stycznia 2007

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	5
2. BUDOWANIE KOMPLETNEGO MIASTA	13
2.1 Podsumowanie analizy	17
2.2 Punkty wyjściowe wizji dla miasta: kompletne miasto	21
2.3 Cel wizji dla miasta	23
2.4 Krótkie wyjaśnienie celu	25
2.5 W drodze do kompletnego miasta: 10 strategicznych projektów	29
3. PROJEKTY STRATEGICZNE	31
3.1 Projekty	33
1. wzmocnienie historycznego centrum miasta	33
2. rozwój kampusu zdrowotno-edukacyjnego	42
3. rewitalizacja terenu dawnych zakładów mięsnych	46
4. wzmocnienie parku rodzinnego	50
5. rewitalizacja terenu Łazienek	52
6. rewitalizacja terenu po cukrowni	54
7. rewitalizacja otoczenia dworca kolejowego	58
8. podkreślenie tożsamości dróg wlotowych do miasta	60
9. zagospodarowanie strefy pośredniej	64
10. podniesienie wartości terenu przemysłowego	68
3.2 Konkluzja	70
4. W DRODZE DO WYKONANIA	75
4.1 Relacja pomiędzy strategicznymi projektami a infrastrukturą ruchu drogowego	80
4.2 Dodatkowe uzupełniające projekty i inicjatywy, formy aktywności	80
4.3 Organizacja i wykonanie	84
ZAŁĄCZNIKI:	87
1. Lista partnerów dyskusyjnych	B2
2. Skład grupy kierującej	B3
3. Skład rządowej grupy projektowej	B3
4. Inwentaryzacja i analiza	B5



część 1.

WPROWADZENIE

1. WPROWADZENIE

Kościan: miasto w zmieniającym się społeczeństwie

Kościan to atrakcyjna stolica powiatu kościańskiego, z funkcją regionalną (siedziba instytucji administracji publicznej) o wysokim poziomie zaplecza usługowego i społecznego (filia uniwersytetu, szkoły ponadgimnazjalne, szpital powiatowy i wojewódzki szpital neuropsychiatryczny) położone w Wielkopolsce, w jednym z najatrakcyjniejszych inwestycyjnie regionów w kraju. Zachodzące w Polsce ekonomiczne zmiany są tutaj bardzo zauważalne, nie tylko poprzez inwestycje infrastrukturalne, ale i wzrastającą aktywność miast regionu, w tym położonych najbliżej Kościana, tj. Poznania i Leszna, które podejmują działania w celu wykorzystania swojego potencjału i rozwoju gospodarczego.

W konsekwencji tegoż rozwoju ekonomicznego następują duże zmiany społeczne i przestrzenne. Strategiczne położenie Kościana względem Poznania sprawia, że miasto jest szczególnie konfrontowane z tą ekonomiczną i społeczną dynamiką. Rozwój gospodarczy to, dla części mieszkańców corocznie, systematycznie zwiększające się dochody i możliwości ich wydatkowania. Oznacza to nie tylko większe możliwości krytycznego rozważania, jak i na co pieniądze zostaną wydane. Przekłada się to również, na większą swobodę wyboru miejsca zakupów i korzystania z usług, w rezultacie daje zwiększoną mobilność w wyborze łatwo dostępnych, atrakcyjnych miejsc.



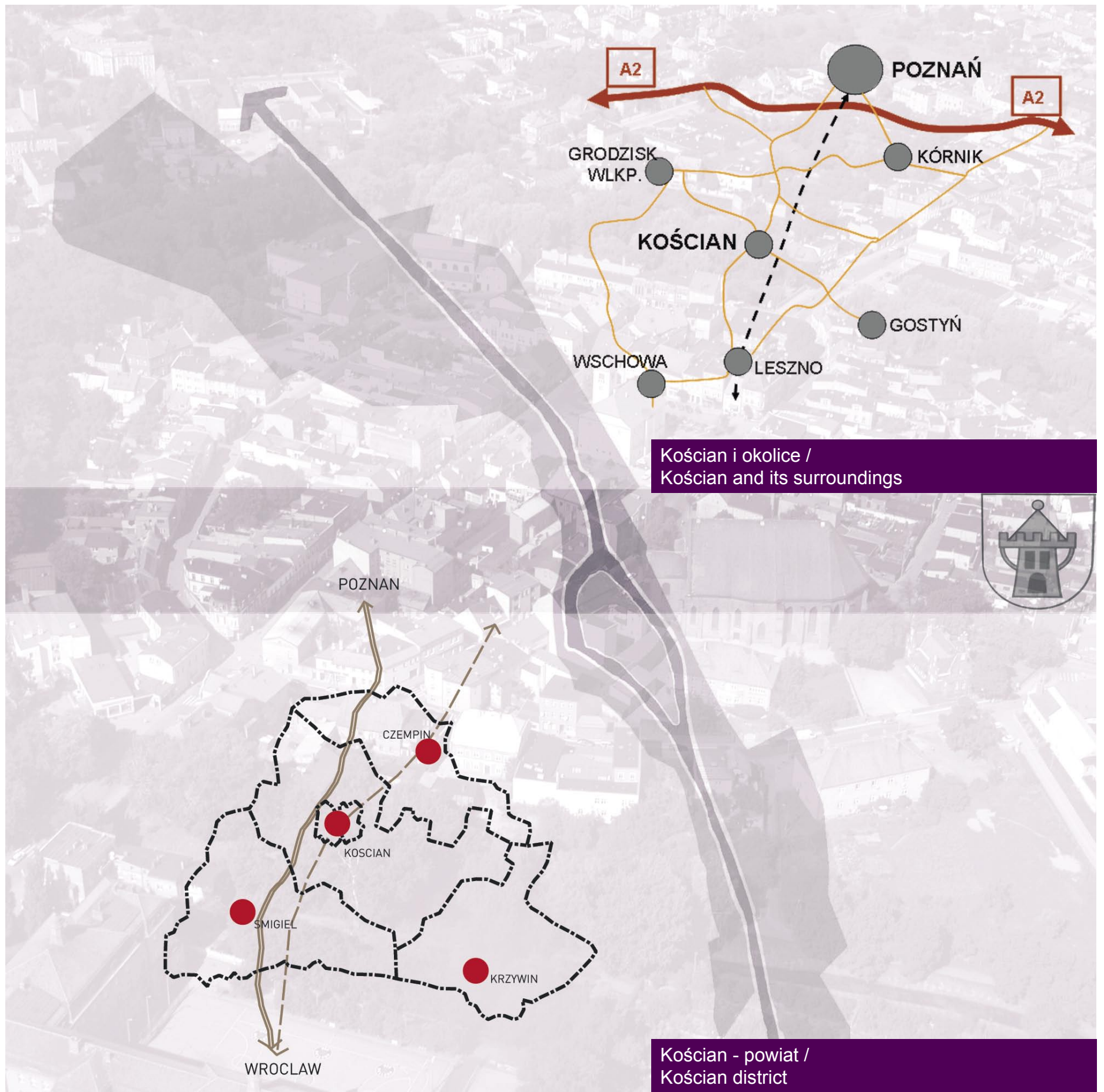
Postępujący rozwój gospodarczy, wzrost mobilności, poprawa dostępności komunikacyjnej, spowoduje skrócenie odległości w czasie. W rezultacie, wpłynie to na intensywniejszy proces przemieszczania ludności. Przyczyną migracji będzie nowe miejsce pracy czy zamieszkania. W korelacji z tym pozostawać będzie rozwój atrakcyjnych, konkurujących ze sobą ośrodków miejskich, lokalizacja nowych inwestycji, osiedli mieszkaniowych, rozwój zaplecza handlowo-usługowego. Mobilny i zamożniejszy konsument coraz krytyczniej zacznie rozważać gdzie jest atrakcyjniejsze miejsce dla niego do zamieszkania, pracy, czy zakupów.

Nie każdy jednak będzie mógł skorzystać w tym samym tempie i zakresie ze wzrastającego dobrobytu. Część mieszkańców z uwagi na wiek, wykształcenie lub inne okoliczności pozostanie lub znajdzie się poza procesem pracy i odczuje szybko rosnące różnice względem grup aktywnie biorących udział



w życiu gospodarczym, zawodowym. Tak zróżnicowane społeczeństwo funkcjonować będzie w najbliższych latach. Powiększająca się grupa zamożnych, mobilnych mieszkańców będzie miała coraz

łatwiejszy dostęp do stale poszerzającego się, atrakcyjnego i zróżnicowanego zaplecza usługowego. Obok nich pozostanie grupa, która będzie mogła korzystać z tego w mniejszym stopniu. Mając na uwadze trwały rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta ważne jest, aby także dla tej grupy zapewnione zostało podstawowe zaplecze usługowe (w tym, kulturalne, rekreacyjne, edukacyjne, mieszkaniowe) mające na celu zapobieganie społecznej izolacji i degradacji.



Kościan i okolice /
Kościan and its surroundings



Kościan - powiat /
Kościan district

Wizja dla Kościana

Władze miasta Kościana widzą i odczuwają tę zachodzącą w następstwie ekonomicznych i społecznych przemian konfrontację z sytuacją w mieście. Oto kilka przykładowo powołanych zadań, a za razem pytań kierowanych codziennie do urzędu, przed którymi stoją władze miasta:

- o konieczność rozbudowy i poprawy infrastruktury drogowej,
- o usprawnienie układu komunikacyjnego w mieście,
- o odpowiednie wykorzystanie infrastruktury kolejowej,
- o zapewnienie pełnowartościowego zaplecza usługowego, zwłaszcza mniej mobilnym mieszkańcom,
- o zapotrzebowanie na tanie mieszkania,
- o stworzenie odpowiedniego zaplecza edukacyjnego i pracy dla młodych ludzi, aby zatrzymać ich w mieście i jednocześnie związać z nim bardziej zamożnych mieszkańców,
- o jak racjonalnie zagospodarować przestarzałe i opuszczone kompleksy budynków zakładowych, tak by stanowiły atrakcyjną dla miasta i przedsiębiorców bazę dającą możliwość tworzenia nowych miejsc pracy, supermarkety,
- o problem racjonalnego gospodarowania przestrzenią miejską,
- o plany miejscowe,
- o decyzje o warunkach zabudowy;

Są to pytania, na które trzeba odpowiedzieć, i zadania, które należy rozwiązać, zwłaszcza

że mieszkańcy Kościana w ciągu kolejnych lat stawiać będą coraz większe wymagania odnośnie do jakości otoczenia, w którym żyją. Rosnąca podaż i możliwości konsumpcji dóbr i usług, jako jedne z wielu czynników, będą wywierały wpływ na zmiany tego otoczenia, przy jednoczesnym nawoływaniu o zachowanie historycznych i kulturalnych wartości miasta, jego tożsamości oraz otaczającego go krajobrazu.



Władze miasta Kościana, kierując się koniecznością wypracowania spójnej wizji rozwojowej, postanowiły rozpatrzyć możliwości miasta w obliczu zachodzących zmian oraz aktywnie się do nich ustosunkować. Wprawdzie w dużej mierze przemiany ekonomiczne i społeczne powodowane są nie przez władze państwowe czy samorządowe, a przez rynek, nie zwalnia to jednak władz miasta z reżyserowania ich rozwojem co do sposobu, w jaki powinny wpływać i wpłyną również na przestrzenny wygląd i funkcjonowanie miasta.

Praca władz miasta nad rozwojem Kościana, jako prężnego ośrodka powiatowego, jest wyzwaniem, do którego realizacji niezbędni są mieszkańcy, przedsiębiorcy, instytucje społeczne, gospodarcze, kulturalne. Jest to proces, który wymaga zaangażowania wszystkich stron, począwszy od tworzenia koncepcji rozwoju aż po realizację zadań. Łączenie i angażowanie środowisk reprezentujących różne grupy i formy aktywności społecznej, zawodowej, gospodarczej czy kulturalnej jest jednym z istotnych warunków decydujących o powodzeniu

planowanych zamierzeń dotyczących miasta i zmian, jakie mają w nim zachodzić. Wszystkie te środowiska tworzą przecież zdolny do aktywnego działania rdzeń społeczeństwa. Władze miasta mogą dać impuls, zorganizować debatę na temat przyszłości, by dalej, wykorzystując zgłoszone wnioski/ inicjatywy czy inne formy aktywności, wspierać ich realizację.



Dysponowanie przez miasto wyraźnym kierunkiem rozwoju społeczno-gospodarczego i pozostającego z nim relacji rozwoju przestrzennego jest istotnym środkiem pomocniczym, w dążeniu do postawionego sobie przez władze miasta celu. Niniejsza wizja przedstawia w ogólnym zarysie pożądany kierunek rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego dla Kościana. Kierunek, który można obrać, poprzez wykonanie przedstawionych w wizji strategicznych projektów i nadaniu im

treści. Część z tych projektów może zostać podjęta w krótkim terminie, inna część wymagać będzie dłuższego czasu na przygotowanie i realizację. Rozwój miasta jest przecież kwestią dziesięcioleci, a nie kilku lat. Wizerunek miasta posiadającego perspektywę rozwoju w dłuższym okresie stanowi wartościowy „wzór”, który zapobiega, aby „impuls dnia” nie niweczył trwałego, zrównoważonego rozwoju.

Niniejsza wizja po zatwierdzeniu jej przez Radę Miejską stanowić winna bazę do prac i rozwiązań przyjmowanych w pozostałych dokumentach strategicznych czy planistycznych, w tym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, *Wieloletnim planie inwestycyjnym*. Wizja pomoże ustalać priorytety i być podstawą do dalszego wypracowania szczegółowych projektów.

Droga do wizji miasta

Niniejsza wizja jest projektem realizowanym w ramach współpracy mieszkańców, przedsięwzięci, organizacji społecznych, władz miasta i urzędników miasta Kościana. Impulsem do podjęcia współpracy nad projektem „Wizja strategiczna dla miasta Kościana” był wspierany na przełomie lat 2004–2005 przez UE program wymiany wiedzy pomiędzy miastem Kościanem i partnerską niderlandzką gminą Nederlek. Program ukierunkowany był przede wszystkim na wypracowanie i wsparcie przez objęte nim samorządy działań na rzecz ich społeczno-gospodarczego i przestrzennego rozwoju, przy równoczesnym nawiązywaniu kontaktów z europejskimi partnerami, którzy mogliby wnieść swoje doświadczenie i wiedzę do współpracy z danym regionem. Zdobyte w ramach tego programu doświadczenia, w obliczu zmian zachodzących w Polsce, zwłaszcza po wstąpieniu do UE, skłoniły samorząd miasta Kościana do kontynuowania tej współpracy, tak by wykorzystując profesjonalną wiedzę i praktykę niderlandzkich urbanistów w zakresie planowania rozwoju miast, zainicjować opracowanie strategicznego, przyszłościowego wizerunku Kościana. Od samego początku priorytetem była szeroka konsultacja społeczna planowanych działań. W pracach nad projektami uwzględniane są wiedza i doświadczenie każdego ze współuczestników. Poprzez zajęcia warsztatowe, wieczorne spotkania z mieszkańcami i przedsiębiorcami, sondaże uliczne, ankiety przeprowadzane przez młodych wolontariuszy, narady robocze w grupach sterującej i projektowej, spotkania

z przedstawicielami instytucji i firm starano się zaangażować w prace nad projektem jak największą reprezentację społeczności lokalnej. (zob. załącznik 1.). Projekt realizowany jest pod kierownictwem grupy sterującej, w której obok burmistrza zasiadają przedstawiciele Rady Miejskiej (załącznik 2.). Bieżące zadania i organizowanie prac związanych z projektem realizuje składająca się z urzędników grupa projektowa, (załącznik 3.). Niniejszy dokument jest sprawozdaniem z pierwszej fazy projektu, który rozpoczął się w lutym 2007 r., określającym propozycje – kierunki rozwoju i funkcje, jakie miasto pełnić ma w przyszłości.

Konstrukcja wizji strukturalnej

- o W rozdziale 2. opisany został kierunek rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta.
- o W rozdziale 3. przedstawiono 10 strategicznych projektów, które wypełniają treścią obrany kierunkowi rozwoju.
- o Rozdział 4. odpowiada krótko na pytanie, w jaki sposób przekształcić wizję w konkretny projekt wykonawczy. Poza tym przedstawione zostało kilka możliwych form współpracy w celu dalszego skonkretyzowania i wdrażania wizji dla miasta.

Na zakończenie

Pożądaną wygląd Kościana w 2025 roku to dynamiczne, pulsujące życiem miasto powiatowe. Miasto, gdzie można atrakcyjnie mieszkać, pracować i wypoczywać. Oczywiście nikt nie jest w stanie przepowiedzieć przyszłości i przewidzieć wszystkich zmian, które czekają Kościan. Jednak w ramach tego, co miasto już posiada, a ludzie potrafią, można stworzyć warunki, które ułatwią zrealizować ten pożądaną wizerunek w przyszłości. Jednym z nich jest wspomniana już współpraca pomiędzy lokalnymi grupami społecznymi, gospodarczymi, środowiskiem akademickim, medycznym, instytucjami czy organizacjami propagującymi kulturę i pielęgnującymi dobre tradycje ziemi kościańskiej. Taka współpraca nadaje największą wartość każdemu projektowi ukierunkowanemu na rozwój miasta. Poprzez połączenie tych wszystkich ogniw, które wpływają na rozwój Kościana, można więcej osiągnąć niż w sytuacji, gdy każda z tych grup czy organizacji, wybierze swoją drogę i swój sposób postępowania.

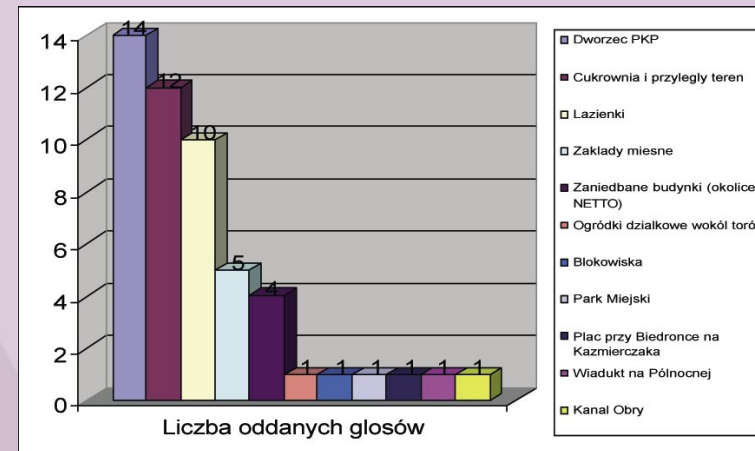


Proces interaktywny

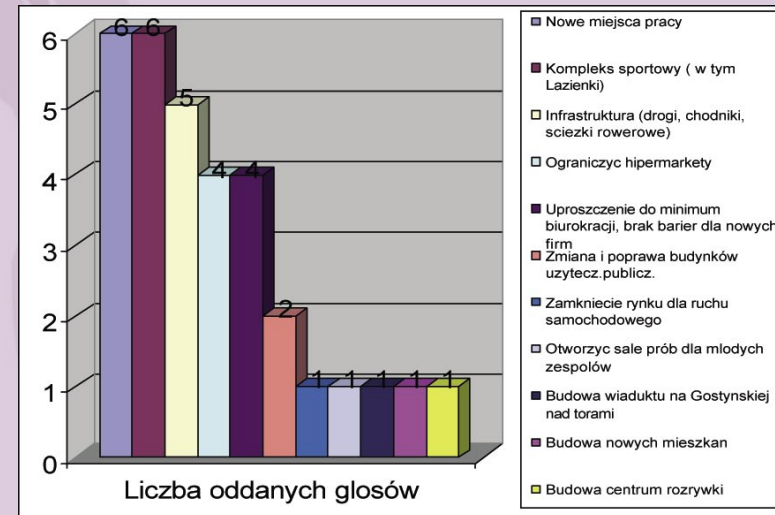
W grudniu 2006 roku firma RDH zorganizowała wykład/ warsztaty w I Liceum Ogólnokształcącym im. Oskara Kolberga w Kościanie. Wzięło w nich udział około dwudziestu pięciu uczniów i kilku nauczycieli. Tworzenie wizji było wtedy w początkowej fazie. „Młodzież tworzy przyszłość” – zatem już od początku procesu, włączono młodzież do współpracy, chcąc usłyszeć ich opinie o przyszłości miasta, w którym żyją, uczą się i spędzają wolny czas.

W ramach wymiany wiedzy spotkanie rozpoczęło się wykładem na temat historii urbanistyki w Holandii. Następnie przystąpiono do projektu: „Wizja dla miasta Kościana”. Dlaczego wizja jest miastu potrzebna? Co zawiera wizja miasta? Jaką metodologię pracy przyjmujemy? Urząd Miasta i firma RDH są zdania, że udział mieszkańców (w tym również młodzieży) jest konieczny do stworzenia dobrej wizji. W związku z tym zadano uczniom cztery pytania. Odpowiedzi dają dobry pogląd na to, co warto (elementy przestrzenne) w mieście zachować zdaniem młodzieży, a także co należy polepszyć. Ponadto, odpowiedzi te pomagają tworzyć pożądany obraz przyszłościowych zmian w Kościanie.

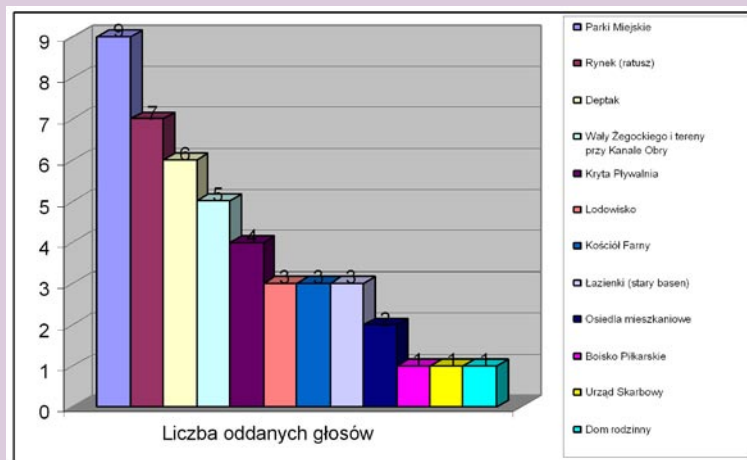
Jakie jest najbrzydsze miejsce w Kościanie?



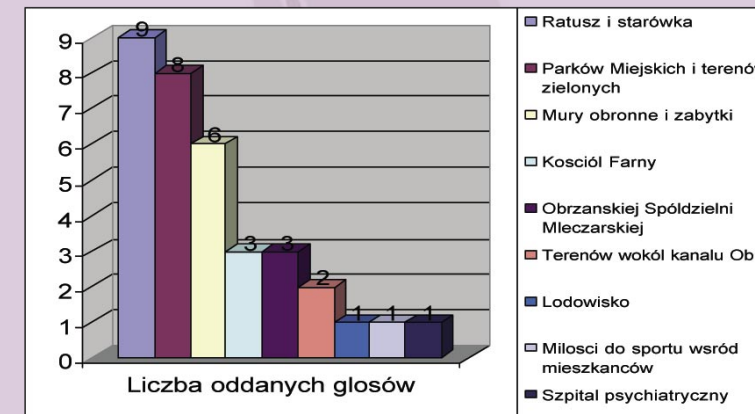
Co zmieniłbyś w mieście, gdybyś był burmistrzem Kościana?



Jakie jest najładniejsze miejsce w Kościanie?



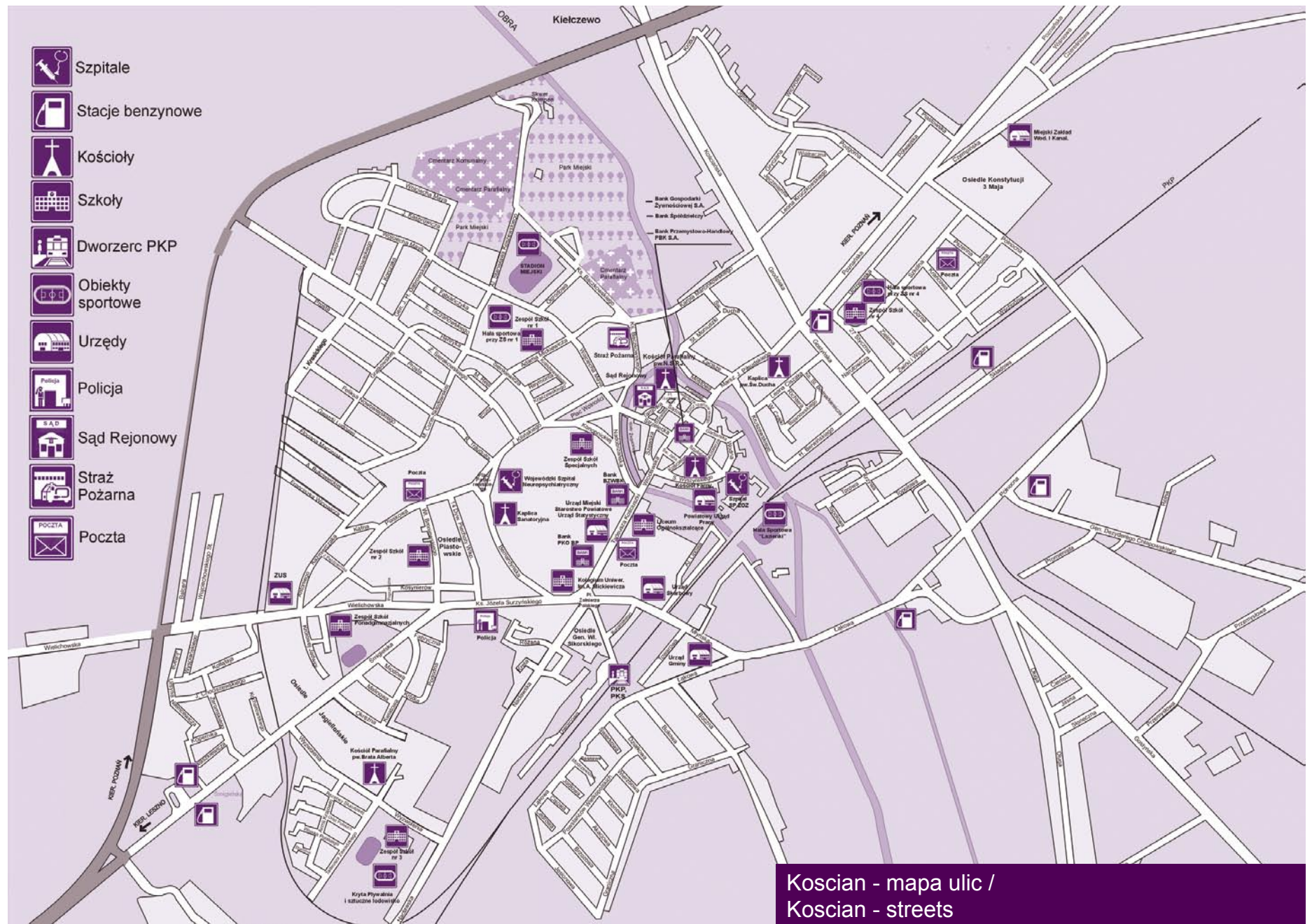
Co nie może zostać zmienione w mieście?





część 2.

BUDOWANIE KOMPLETNEGO MIASTA



2. BUDOWANIE KOMPLETNEGO MIASTA

Wiosną 2007 roku dokonano przestrzennej analizy miasta, która posłużyła jako podstawa do tworzenia wizji strategicznej dla Kościana. Wyniki tej analizy uzupełniono informacjami zgromadzonymi podczas organizowanych w trakcie prac spotkań, warsztatów, badań ankietowych czy sondaży ulicznych. Ważną inicjatywą były również międzynarodowe warsztaty planistyczne zrealizowane we współpracy miasta Kościana, Wydziału Architektury, Instytutu Architektury i Planowania Przestrzennego Politechniki Poznańskiej i Avans University Academy of Built Environment w Tilburgu. Studenci obu uczelni pracowali nad inwentaryzacją funkcji miasta, analizą krajobrazową, waloryzacją miejsc publicznych, strukturą komunikacyjną, katalogiem charakterystycznych elementów architektury lokalnej.

W jakim stanie znajduje się obecnie Kościan? W tym rozdziale określono punkt wyjściowy do rozwoju Kościana. Zakłada się przy tym, że projektowane zmiany mają na celu rozwiązanie zauważonych problemów. Na podstawie przeprowadzonej analizy i wynikających z niej wniosków przedyskutowano jesienią 2007 roku, wspólnie z członkami grupy projektowej i sterującej, kierunek rozwoju. Kierunek ten został następnie przekształcony w wyraźną wizję, która zarysowuje główne kierunki – perspektywy rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego, społeczno-gospodarczego dla Kościana na kolejne 15 lat. Wizja ta została skonkretyzowana w dziesięciu strategicznych projektach.

2.1 Podsumowanie analizy

2.1.1. Podstawa

- o Kościan jest ładnym miastem o bogatej historii, które zawdzięcza swoją tożsamość kilku mocnym (przestrzennym) elementom, historycznie wpisanym w jego strukturę. Stare centrum miasta, drogi wjazdowe, zielone obrzeże Obry, teren szpitala neuropsychiatrycznego, linia kolejowa, zachowane charakterystyczne elementy architektury lokalnej tworzą razem nośniki struktury przestrzennej miasta, definiują jego tożsamość i nadal odgrywają wiodącą rolę w funkcjonowaniu miasta. Większość sklepów i instytucji publicznych (szpital, ratusz, szpital neuropsychiatryczny, urząd miejski, starostwo powiatowe, urząd skarbowy, liceum itd.) zlokalizowana jest w pobliżu tych przestrzennych nośników.
- o Kościan pełni ważną rolę jako stolica powiatu zarówno na poziomie społeczno-socjalnym, edukacyjnym, jak i zarządzania. Zlokalizowane w mieście publiczne, prywatne, społeczne instytucje czy organizacje mają bardzo duże znaczenie nie tylko dla kościaniaków, ale także dla mieszkańców okolicznych wiosek. Przykładami ważnych dla miasta i okolic funkcji są: medyczne – szpitale, przychodnie; edukacyjne – liceum, zespół szkół zawodowych, filia uniwersytetu; administracyjne – urzędy administracji publicznej, sąd. Miasto odgrywa ważną rolę zarówno w dziedzinie zaspokajania codziennych potrzeb konsumpcyjnych

mieszkańców, jak i kupna bardziej trwałych środków. Duże znaczenie mają sklepy położone przy drogach wjazdowych oraz zlokalizowane w centrum miasta.

- o Przestrzenno-funkcjonalna struktura miasta jest dobra. Podczas historycznego rozwoju nie zaszło tu nic, co trwale naruszyłoby jej funkcjonowanie. Widoczna jest przejrzysta struktura przestrzenna, z wyraźnie wyznaczonym centrum miasta, czytelnym systemem dróg wjazdowych do miasta oraz logicznym połączeniem obszarów mieszkalnych i usługowych. W granicach miasta istnieje jeszcze duży

potencjał i możliwości rozwoju/zmian, chociażby poprzez odpowiednie zagospodarowanie zlokalizowanych tutaj terenów przemysłowych.



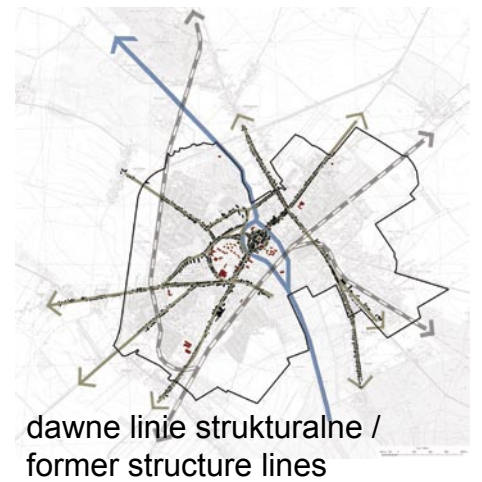
Zauważone problemy

- o Pomimo, że centrum miasta oferuje szerokie i zróżnicowane usługi handlu detalicznego, pojawia się „zagrożenie” ze strony położonych na obrzeżach miasta supermarketów dysponujących odpowiednią liczbą miejsc parkingowych. Wraz z polepszeniem regionalnego systemu ruchu drogowego i wciąż rosnącą liczbą użytkowników samochodów może to mieć coraz większy, negatywny wpływ na funkcjonowanie śródmieścia. Konsumenci spoza miasta wybiorą prawdopodobnie łatwo dostępne centra handlowe. A z uwagi na szeroki asortyment oferowanych tam artykułów istnieje duże ryzyko, że w przyszłości zaniknie bodziec zachęcający do wjazdu do centrum miasta.
- o Duże nasilenie ruchu samochodowego w centrum, głównie w rejonie Rynku i śródmieścia, zakłóca i nie zachęca do przebywania w centrum. Rynek to w rzeczywistości duży parking. Brakuje tu elementów małej architektury, zachęcających do wypoczynku (tarasów, ogródków letnich) oraz czyniących to miejsce przyjaznym dla mieszkańca czy turysty.



Struktura /
Structure lines

-  Droga krajowa nr 5 /
Motorway No 5
-  Główne wloty do miasta /
Main entries to the city
-  Dawne ciągi uliczne /
Old streets
-  Ogródki działkowe /
Public gardens
-  Cmentarz / Cemetery
-  Park miejski /
City park
-  Zielony bufor wzdłuż rzeki /
Green buffer along the river valley
-  Zalesienia / Forest



dawne linie strukturalne /
former structure lines



aktualne linie strukturalne /
current structure lines

- o W obszarze centrum uwagę zwraca dominująca rola tzw. terenu „wokół Kauflandu” (supermarket, sklep artykułów elektronicznych, parking). Planistyczne ułożenie budynków – obiektów handlowych, oraz organizacja przestrzeni publicznej sprawiają wrażenie niedokończonych. Spośród dwóch istniejących połączeń tych terenów z centrum miasta, wykorzystywana jest głównie przez osoby robiące zakupy trasa wiodąca przez al. Kościuszki.
- o W Kościanie znajdują się obiekty i tereny pofabryczne. W tej chwili widzimy je jako punkt problematyczny, ponieważ wpływają one negatywnie na funkcjonowanie i wizerunek miasta. Największy i najbardziej rzucający się w oczy jest graniczący z centrum teren dawnej cukrowni położony po obu stronach ul. Naclawskiej, bezpośrednio na północ od linii kolejowej. Nieco mniejszym, ale nie mniej dobrze widocznym, jest teren dawnej rzeźni położony przy ul. H. Sienkiewicza.
- o Barię przestrzenną w mieście są na dzień dzisiejszy tory kolejowe. Przekroczenie ich zarówno dla pojazdów, jak i pieszych jest bardzo trudne, co widoczne jest w zakłóceniach płynności komunikacyjnej w mieście. Budynek dworca kolejowego oraz położony przy nim teren powinny być wizytówką miasta dla przyjeżdżających; w rzeczywistości są, niestety, bardzo zaniedbane. Stacja kolejowa leży prawie centralnie w strukturze miasta, ale równocześnie jest nieco ukryta.
- o Chociaż w Kościanie widoczna jest wyraźna struktura historyczna nadająca mu przyjazny charakter, niektóre jego części sprawiają wrażenie „zużytych”. Pod względem aranżacji przestrzeni publicznej (parków, ulic, placów), jest kilka trudnych zadań do zrealizowania, dotyczących zarówno wystroju, jak i zarządzania. Najbardziej widoczne jest to na terenie parków i ciągów spacerowych wzdłuż kanału Obry.
- o Tempo, w jakim następują przemiany społeczne i ekonomiczne, spowodowało, że nie wszystkie struktury organizacyjne, zarówno samorządowe, jak i rządowe, są wystarczająco dopasowane, aby w sposób adekwatny odpowiadać na ciągle zmieniające się wymagania mieszkańców, przedsiębiorców czy organizacji społecznych. Miasto poświęca wiele czasu i energii na „tymczasowe szybkie rozwiązania”. Często są to działania doraźne, co może doprowadzić do zaniku spójności w rozwoju przestrzennym miasta. W konsekwencji strukturalny i trwały sposób pracy nad rozwojem miasta znajduje się wciąż pod naciskiem tymczasowości i doraźności.
- o Przemiany społeczne wymagają również zmiany sposobu postrzegania współpracy miasta z mieszkańcami, a to się wiąże z rozwojem metod komunikowania się. W celu wykorzystania pojawiających się szans dla miasta oraz aby stawić czoło istniejącym zagrożeniom ważne jest, by zarówno urzędnicy, jak i organizacje społeczne, przedsiębiorcy (w przeszłości może nawet konkurenci) połączyli siły i zaczęli ze sobą współpracować. Jest to duże wyzwanie na przyszłość, aby nadać wartości nowej kulturze pracy i komunikowania się.





2.1.2. Przyszłe zmiany

Obecnie można wskazać kilka istotnych czynników, które będą miały wpływ na przestrzenne i społeczno-gospodarcze funkcjonowanie miasta w ciągu najbliższych 10–15 lat. Najważniejszymi są:

- o Planowana do realizacji droga ekspresowa S5, pomiędzy Poznaniem a Wrocławiem, zlokalizowana po północno-zachodniej stronie Kościana. Zarówno Poznań, jak i Wrocław należą do najszybciej rozwijających się ekonomicznie miast w Polsce, zwanych głównymi biegunami wzrostu. Leżący pomiędzy nimi Kościan mógłby korzystać ze wzrostu ekonomicznego, który staje się udziałem tych miast. Istnieje jednak jeszcze inny, bezpośredni związek pomiędzy przyszłą lokalizacją drogi ekspresowej a możliwościami rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta. Droga ta mogłaby się stać nowym nośnikiem struktury przestrzennej miasta. Dlatego też ważnym elementem tej wizji jest wpływ drogi ekspresowej na możliwości rozwoju Kościana.
- o Nowa droga ekspresowa spowoduje zmianę roli, jaką pełni przebiegająca obok Kościana droga nr 5. Z głównej drogi przelotowej stanie się ona zachodnią obwodnicą miasta pełniącą ważną funkcję w rozładunku problemów komunikacyjnych w samym mieście.
- o Zaplanowany program ulepszenia krajowej sieci linii kolejowej E-59, ma również bezpośrednie następstwa dla Kościana. Jednym z elementów jest modernizacja traktu Poznań-Wrocław. W mieście uwidoczni się to poprzez przebudowę przejazdów kolejowych przecinających jedne z głównych ulic miasta. Obecne plany zakładają budowę dwóch bezkolizyjnych przejazdów kolejowych w Kościanie na ulicach Gostyńskiej i Młyńskiej.
- o Miasto i powiat są w trakcie negocjacji o przejęcie budynku dworca kolejowego wraz z terenami przyległymi. Dzięki temu miasto będzie mogło samo decydować, w jaki sposób tak ważna wizytówka miasta powinna być zagospodarowana.

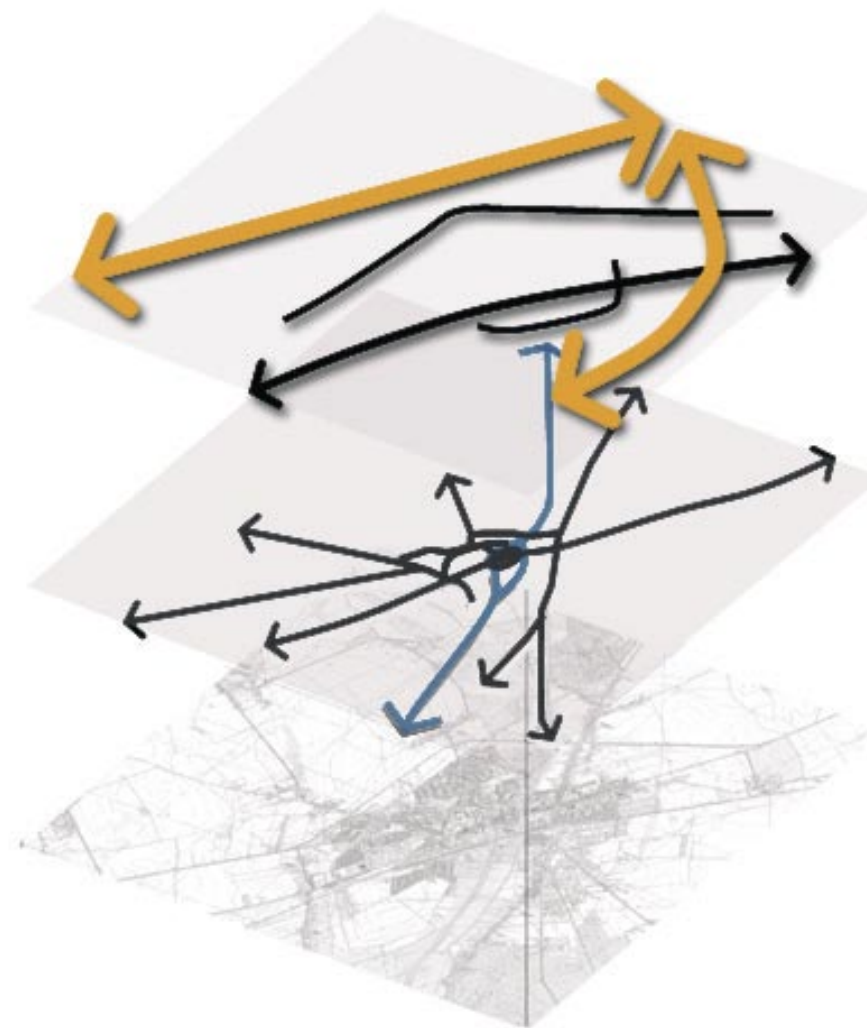
2.1.3. Wnioski

Kościan posiada dobrą pozycję wyjściową, aby w przyszłości funkcjonować jako miasto kompletne, gdzie przyjemnie jest mieszkać i pracować. Ważne jest jednak podjęcie w jak naj szybszym czasie konkretnych decyzji, które przyczynią się do wzmocnienia silnego, ponadlokalnego charakteru miasta oraz zachowania jego tożsamości. Problemy, z którymi konfrontowany jest Kościan, nie są odosobnione, ale stanowią część zmian zachodzących w całym kraju. Właśnie dzięki strategicznemu położeniu, mocnemu historycznemu fundamentowi i pozycji stolicy powiatu Kościan w sposób wiodący może brać w tym udział. Wymaga to oczywiście dużego wkładu pracy od wszystkich zainteresowanych stron.

2.2 Punkty wyjściowe wizji dla miasta: kompletne miasto

Powyższe wnioski pozwalają sformułować kolejne punkty wyjściowe do przyszłego rozwoju Kościana:

- o Do dynamicznego rozwoju, Kościan wykorzystuje swoje strategiczne położenie wzdłuż infrastruktury tranzytowej, pomiędzy ekonomicznie i przestrzennie ważnymi miastami, jak Poznań i Wrocław.
- o Kościan decyduje się być kompletnym miastem, które oferuje mieszkańcom (zarówno własnym, jak z pobliskich miejscowości) pełen pakiet usług, atrakcyjne miejsce zamieszkania, pracy i spędzania wolnego czasu.
- o Rewitalizacja słabszych części miasta jest ważnym kluczem do nowego ekonomicznego i przestrzennego rozwoju.



Kapitał podstawowy

Z analizy przestrzennej wynika, że drogi wjazdowe i historyczne centrum miasta (wyspa na Obrze) w dużym stopniu decydują o przestrzennej strukturze Kościana. Zlokalizowane tam zabytki i instytucje publiczne dodatkowo wzmocniają znaczenie tych nośników strukturalnych. Również Obra i ciągnący się wzdłuż niej pas zieleni mają duże znaczenie jako podstawa przestrzennej struktury miasta. Tym czynnikiem zawdzięcza Kościan swoją tożsamość – „własny wizerunek”.

Poza istniejącymi, należy mieć na uwadze także nowe strukturalne nośniki, które decydować będą o funkcjonowaniu miasta i kumulować ważne funkcje miejskie. Przykładem jest planowana droga ekspresowa S5. Wspólnie ze starymi nośnikami, nowo powstała struktura stanowić będzie trzon widziany w przyszłości jako podstawowy kapitał miasta. Staranne zarządzanie tym kapitałem umożliwi miastu dalszy rozwój, bez utraty obecnej tożsamości.

Miasto dysponuje również innym ważnym zasobem – wzajemnymi relacjami społecznymi. Powstają one i mogą się rozwijać dzięki osobom, które w mieście żyją, pracują, uczą się, dzięki organizacjom aktywizującym lokalną społeczność, zakładom usługowym, sklepom. Nadają one wyrazistość miastu, a pisana w ten sposób kulturalna, ekonomiczna i przestrzenna historia może być widziana jako kapitał podstawowy, nośnik tożsamości Kościana...



2.3 Cel wizji miasta

Nawiązując do powołanych punktów wyjściowych, można sformułować następujący cel wizji dla miasta:

Celem wizji jest wytypowanie kilku powiązanych ze sobą strategicznych projektów, które ułatwią Kościanowi rozszerzenie „wachlarza” usług oferowanych mieszkańcom i osobom przybywającym do miasta w dziedzinie oferty mieszkaniowej, odpowiedniego poziomu usług, zaplecza handlowego, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i pracy.

Projekty te powinny koncentrować się zarówno na poprawie i wzmocnieniu słabszych stron miasta, jak i wzmocnieniu już istniejącej, przestrzennej struktury miasta. Ważne, by wszystkie działania realizowane były z szacunkiem dla historii miasta.

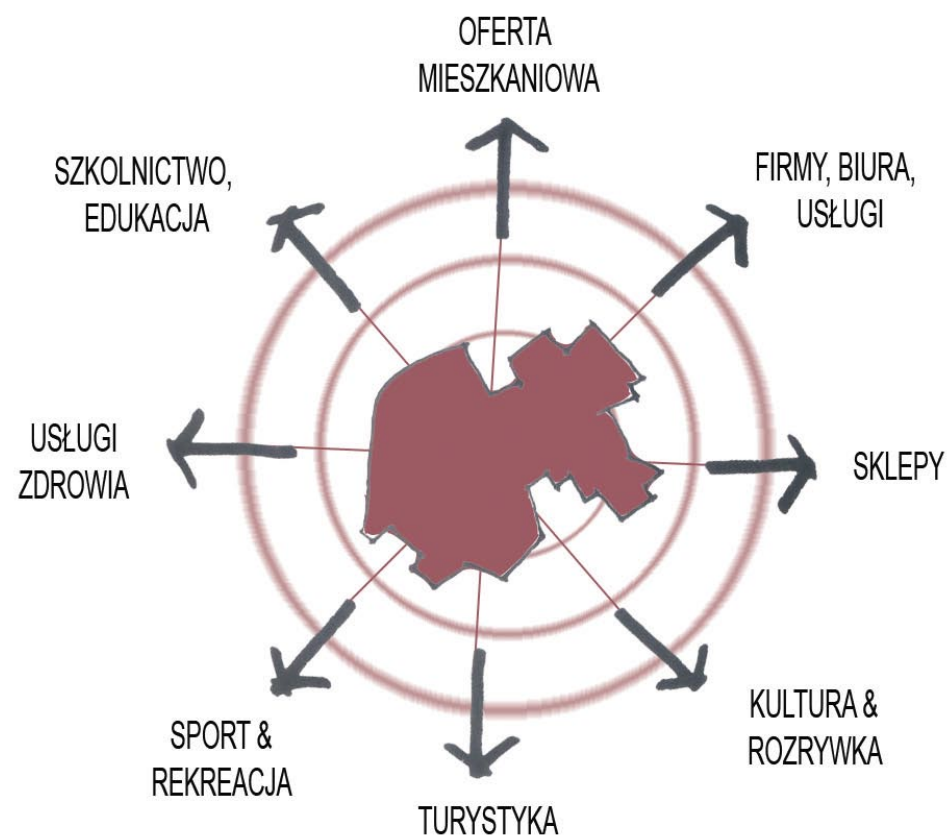
Kościan postanowił w miarę możliwości „o własnych siłach” urzeczywistnić te projekty.

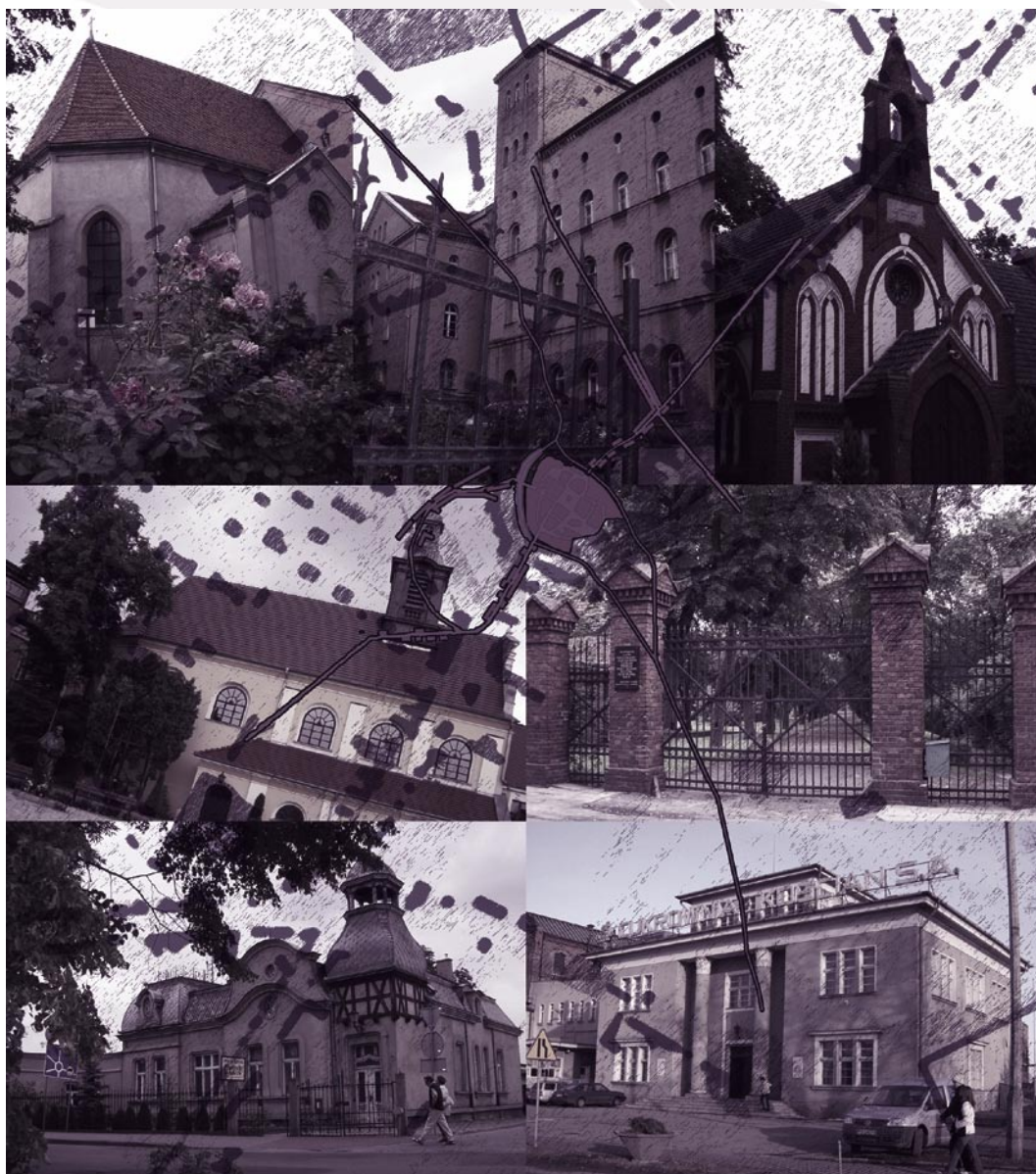
Oznacza to, że projekty proponowane w wizji muszą być ambitne, ale i realistyczne, a mieszkańcy i działający lokalnie przedsiębiorcy powinni brać udział zarówno w procesie zmian, i jak korzystać z jego efektów.

2.4 Krótkie wyjaśnienie celu

2.4.1. Wachlarz usług

Kościan od dawna pełni ważną rolę dostarczania usług dla miasta i gmin powiatu kościańskiego. Wspomniana we wprowadzeniu mobilność ludzi, wzrastająca wraz z szybkim rozwojem ekonomicznym zachodzącym obecnie w Polsce, ulepszone połączenia drogowe i kolejowe stwarzają już teraz nowe perspektywy, zwłaszcza dla osób w wyższych dochodach. Ci, którzy dotychczas kierowali się niejako automatycznie do Kościana, będą szukać nowych możliwości i miejsc robienia zakupów, korzystania z usług, pracy i zamieszkania. Aby zapobiec utracie pozycji, jaką posiada Kościan, miasto będzie musiało oferować szeroki i zróżnicowany „wachlarz usług” tak, aby mieszkańcy czy osoby przebywające tu tymczasowo chcieli się z miastem związać lub stale korzystać z tego, co oferuje. Chodzi tu nie tylko o sklepy, edukację, kulturę i sport, ale również mieszkania i możliwość zatrudnienia. Brak konsekwentnej, spójnej polityki rozwojowej dla miasta czy doraźne decyzje, często o podłożu dalekim od merytorycznego, są zagrożeniem dla miasta, które winno dążyć do umiejętnego wykorzystania szans, jakie przynoszą przemiany w Polsce, zwłaszcza w regionie. Jeśli kierunek rozwoju Kościana zostanie dopasowany do tych szans, można bardzo realistycznie oczekiwać na pozytywne zmiany w rozwoju ekonomicznym i czerpanie profitów z rozwoju aglomeracji poznańskiej. Zacieśniający się rynek pracy powoduje, że dla zakładów szukających wykwalifikowanej kadry coraz ważniejsze staje się oferowanie atrakcyjnego środowiska zamieszkania i zaplecza usługowego. Kościan może się wyprofilować jako średniej wielkości miasto, ale ze zróżnicowaną ofertą usług. Sprawi to, że Kościan stanie się bardzo atrakcyjnym ośrodkiem miejskim dla mieszkańców i firm, które zdecydowanie wybiorą mniejsze miasto przed dużym miastem, ale które jednocześnie z przyczyn ekonomicznych, kulturalnych czy edukacyjnych będą szukały powiązania z dużym miastem (aglomeracją).

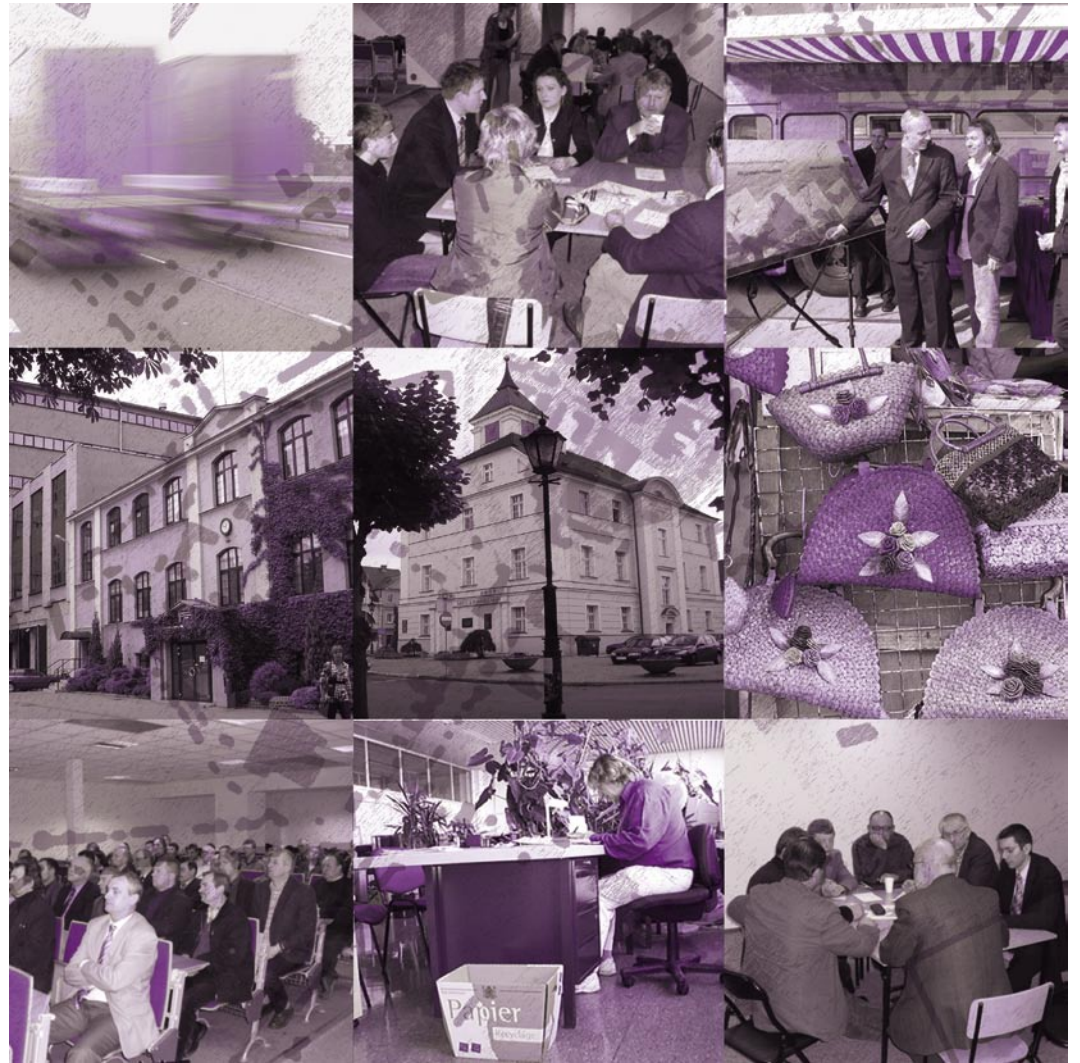




Rozwój z poszanowaniem historii /
Development with respect to the history

2.4.2. Rozwój z szacunkiem dla historii

Rozwijając się, w przyszłości Kościan będzie musiał dążyć do zachowania i umocnienia swojej tożsamości, co pozwoli na utrzymanie jego indywidualnych cech (wyróżników) względem innych podobnych miast. Szybki rozwój gospodarczy rzutuje również na wygląd sklepów, budynków, zakładów pracy, obiektów usługowych. W Europie wszystkie wyglądają bardzo podobnie. Doskonałym przykładem są tutaj sieci restauracyjne, sklepowe, których budynki wyglądają tak samo w Belgii, Francji, Holandii, również w Polsce. Kościan nadal chce rozwijać się jako nowoczesne miasto, ale z zachowaniem jego historycznego bogactwa. Stare centrum miasta, teren szpitala neuropsychiatrycznego, historyczne ciągi spacerowe okalające centrum miasta, zielone dorzecze wokół Obry oraz teren linii kolejowej, jako dawne podpory strukturalne, odgrywają w tym dużą rolę. Przemiany ekonomiczne i społeczne skutkujące zmianami przestrzennymi nie mogą dopuścić do zaniku tych cennych charakterystycznych elementów, identyfikujących miasto. Wręcz przeciwnie, wpływając na rozwój „wachlarza” oferowanych przez miasto usług, powinny podkreślić jego osobowość i charakter. Dokładne dopasowanie „nowości”, jakie niesie rozwój ekonomiczny do dotychczasowych nośników struktury miasta, umożliwi rozwój Kościana z zachowaniem własnej tożsamości. To oznacza wezwanie do aktywności ze strony władz miasta, aby właściwe elementy trafiły na odpowiednie miejsce. Dzięki takiemu systemowi Kościan będzie mógł odróżnić się w pozytywny sposób od innych regionalnych centrów (handlowych) i obszarów mieszkalnych.



Rozwój o własnych siłach /
Development on the own strenth

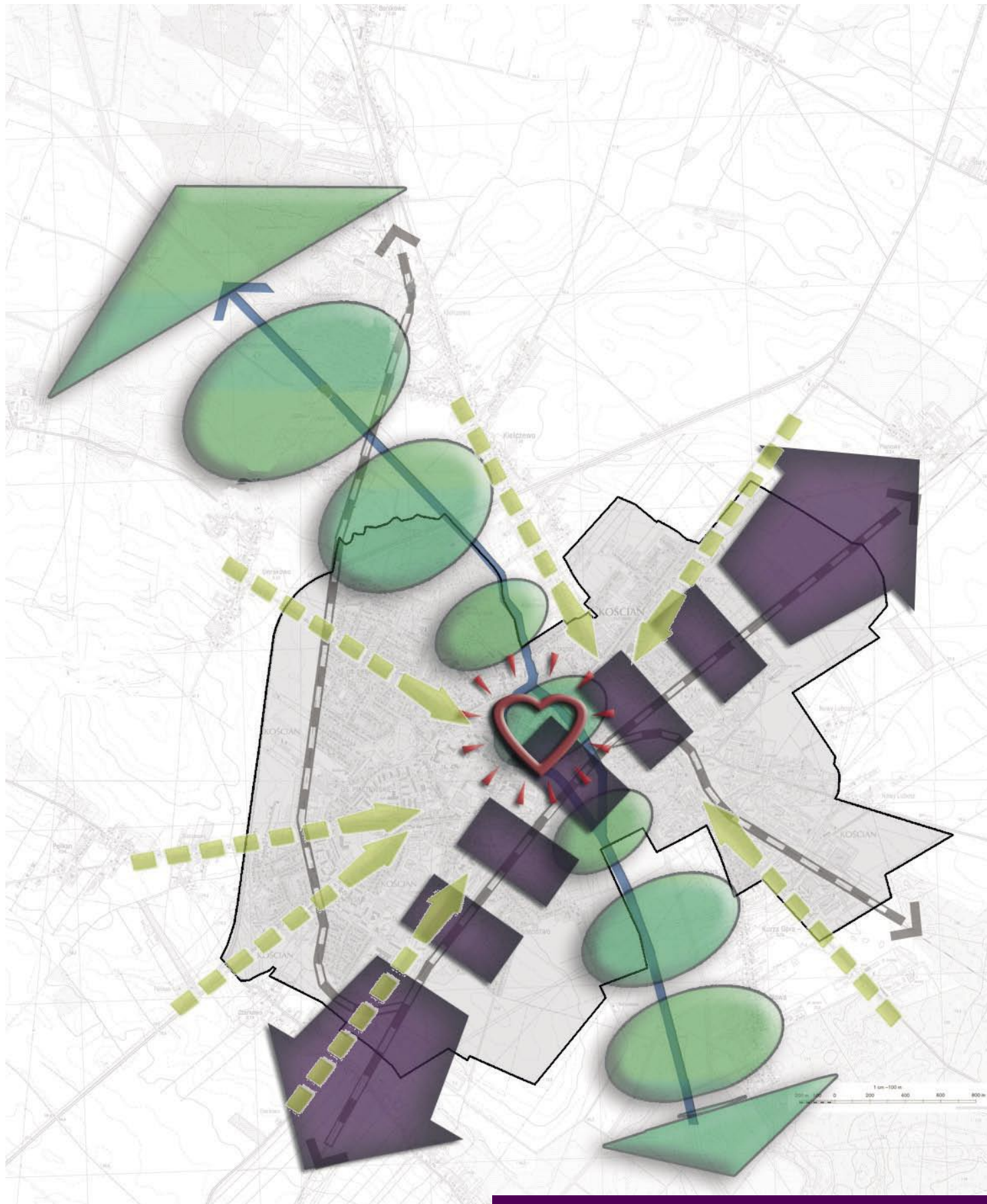
2.4.3. Rozwój o własnych siłach

Planując sposób zarządzania, miasto powinno przede wszystkim skoncentrować się na własnym kapitale, tj. mieszkańcach i lokalnie działających firmach. Zachodzące w mieście zmiany powinny oferować im widoczne korzyści oraz zwiększyć szanse na to, że Kościan stanie się i pozostanie kompletnym miastem. Zatem dla dalszego rozwoju miasta istniejące zasoby ekonomiczne i społeczne są bardzo ważne. Zdrowe małe i średnie firmy, które czują się związane z miastem, pełnią również w trudnych ekonomicznie chwilach ważną rolę w podtrzymaniu trwałego funkcjonowania miasta. Zbyt duże uzależnienie od kilku większych pracodawców powoduje, że lokalna ekonomia jest bardzo wrażliwa na każde zmiany i zagrożenia z zewnątrz, co wpływa na funkcjonowanie tych zakładów.

Ekonomia serwisu i usług (szpital neuropsychiatryczny, szpital powiatowy, sąd, urząd skarbowy, instytucje edukacyjne, administracja publiczna itp.), które od dawna są obecne w Kościanie, stanowią podstawę, na której warto dalej budować. Pełnią bowiem funkcje, które zakorzenione są w społeczeństwie od dawna, a przy dalszym ich rozwoju mogą przyczynić się do wzrostu zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty pracy. Przy wystarczającym poziomie tego typu usług może powstać interesujący ekonomiczny „spin-off” w postaci mniejszych firm serwisowych, producentów, dostawców, podwykonawców.

„Rozwój o własnych siłach” nie oznacza jednak, że firmy „z zewnątrz” nie są mile widziane w Kościanie. Wiele lokalnych samorządów w Polsce rywalizuje ze sobą obecnie w zakresie przyciągania inwestorów „z zewnątrz”. Nasuwa się jednak pytanie, czy firmy te, decydujące się na pewną lokalizację ze względu na minimalną różnicę cen, np. gruntu czy podatku od nieruchomości, będą miały trwałe i wartościowe wpływy na rozwój miasta i jego ekonomię. Są to zakłady, które szybko decydują się na zmianę miejsca, jeśli koszty produkcji i utr-

zymanie pracowników są w innych miejscach Polski niższe. Firmy, które łączą się z miastem na dłuższy czas, są skłonne do długotrwałych i wartościowych inwestycji, np. w jakość klimatu pracy, czy otoczenia. Dla nich decydujące są więc perspektywy oferowane przez daną lokację, a nie niewielkie różnice w cenie. Ze względu na swoje strategiczne położenie Kościan zdecydował się zastosować w swojej strategii na zróżnicowaną ofertę lokacji dla małych i średnich zakładów, przy których zachowane zostaną na dłuższy czas walory danej lokacji. Kościan może być atrakcyjny dla zakładów skierowanych np. na dostawę i usługi dla dużych firm w Wielkopolsce. Dużą rolę w osiedlaniu się czy rozwoju firm pełnią lokalne atrybuty, jak np. jakość zaplecza mieszkaniowego, usługowego, socjalnego, kulturalnego. Wybór ten staje się bardziej realistyczny dzięki rozbudowie infrastruktury drogowej i kolejowej. Ukierunkowanie sposobu zarządzania miastem w najbliższych latach przede wszystkim na wspieranie i pomoc w rozwoju już obecnych zakładów oraz już istniejących funkcji usługowych, stanowić może mocną podstawę wielu elementów oferowanego „wachlarza”.



logo miasta - podstawowy kapitał Kościana/
logo of the city - basic capital of Kościan

2.5 W drodze do kompletnego miasta: 10 strategicznych projektów

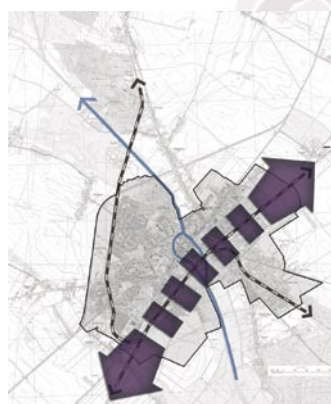
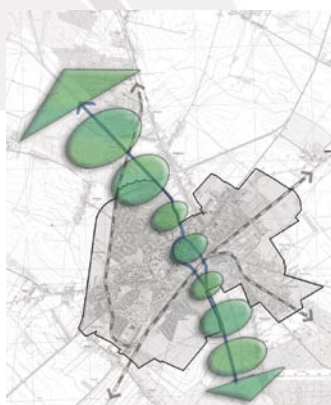
Cel wizji, jakim jest umocnienie oferowanego przez Kościan „wachlarza” usług, które równocześnie wzmocnią „trzon” miasta, skonkretyzowany jest poprzez dziesięć strategicznych projektów. Poniżej objaśniony jest wybór tych projektów, których pełne omówienie nastąpi w rozdziale trzecim.

Na stronie 28. w schematycznym rysunku zobrazowany został „kapitał podstawowy”, tworzący „trzon” Kościana. Rysunek obrazuje nośniki struktury i łączący się z nimi standard. Przy formułowaniu projektów rozważano również, które z nośników pomogłyby rozwiązać problemy sformułowane w analizie, oraz jak projekty mogłyby umocnić już istniejący kapitał miasta.

10 strategicznych projektów

Część projektów znajduje na terenie oznaczonym jako Obra i położonym wzdłuż zielonej strefy kanału. Są to projekty ukierunkowane na ulepszenie terenów zielonych w mieście, (parku im. Kajetana Morawskiego, parku na terenie szpitala psychiatrycznego i Łazienek).

Dalej projekty związane są z rewitalizacją strefy linii kolejowej, ponownym rozwojem terenu cukrowni. Należy zaznaczyć, że podwyższenie jakości otoczenia dworca kolejowego i inne spojrzenie na teren przemysłowy musi doprowadzić do zwiększenia wartości tej części „przestrzennego trzonu” Kościana.



Dwa projekty zlokalizowane są w miejscach, gdzie krzyżują się strukturalne nośniki miasta. Są to projekty ukierunkowane na wzmocnienie znaczenia starego centrum miasta oraz możliwości rozwoju terenu szpitala neuropsychiatrycznego.



Kolejny jest projekt koncentrujący się na nadaniu (zachowaniu) charakteru i ulepszeniu dróg wjazdowych do Kościana. Jest on bezpośrednio związany ze stwierdzeniem, że Kościan musi nadal w aktywny sposób pracować nad zachowaniem swojej tożsamości. Drogi wjazdowe identyfikują miasto, jego charakter, budują jego wizerunek.

Ostatni jest projekt, który odnosi się do przyszłej, nowej infrastruktury wokół miasta związanej z planowaną budową drogi ekspresowej S5 i obwodnicy nr 308. Pomiędzy miastem a tą infrastrukturą powstanie obszar oznaczony jako „strefa pośrednia”. Sposób, w jaki ten teren zostanie w przyszłości zagospodarowany,

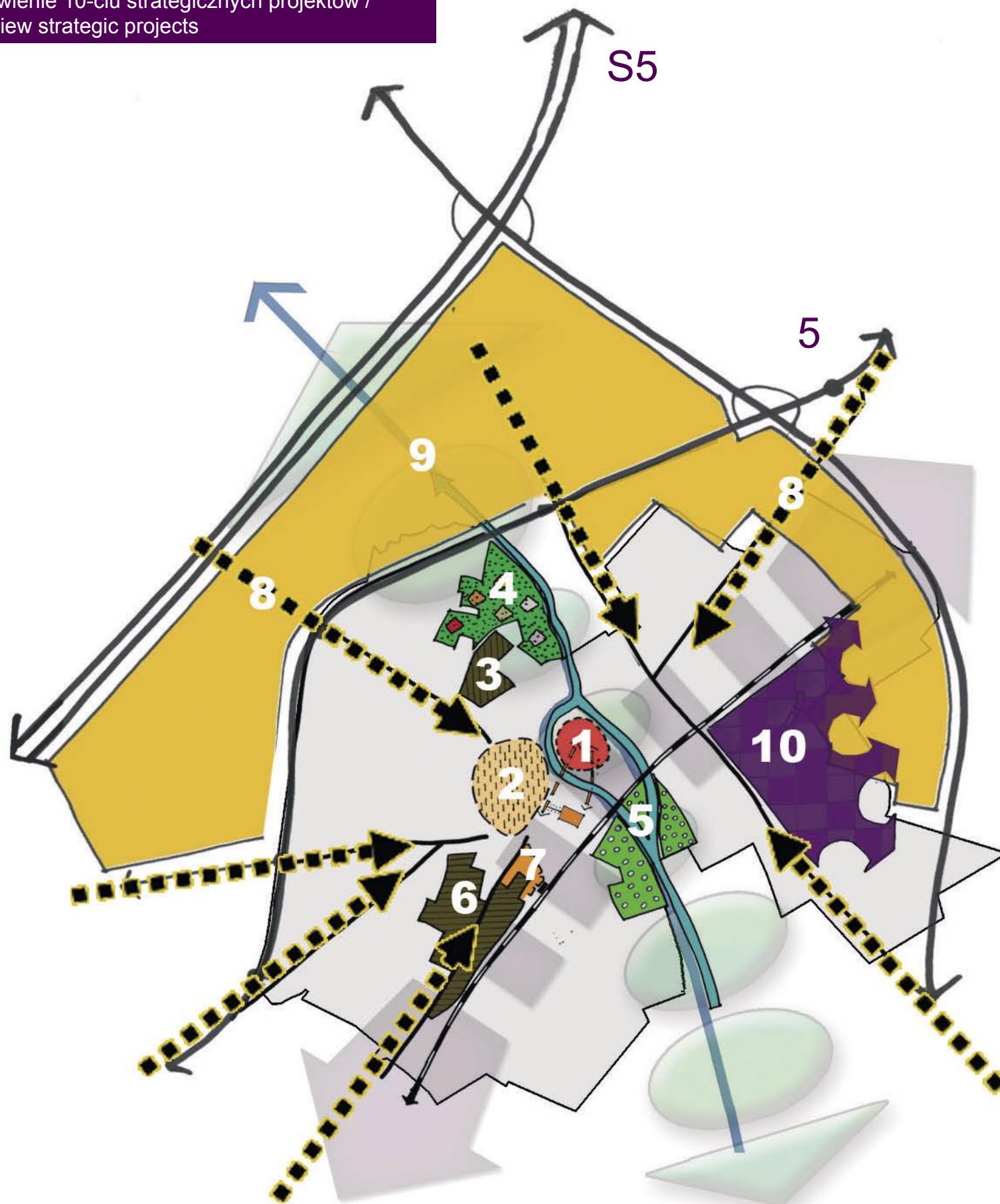
decydować będzie nie tylko o wyglądzie miasta, ale stwarza możliwość nowych lokacji.

Poza zawartymi w wizji 10 projektami strategicznymi istnieje oczywiście wiele innych sposobów, które mogą wpłynąć na kreowanie „kompletnego miasta”. Projekty te muszą jednak stanowić siłę napędową prowadzącą miasto w tym kierunku. Rozszerzenie „wachlarza” usług i jednocześnie wzmocnienie „podstawowego kapitału” miasta – łącznie muszą w trwały sposób nadać zawartości procesowi dochodzenia Kościana do bycia dla jego mieszkańców „kompletnym miastem”.



część 3.
PROJEKTY STRATEGICZNE

Zestawienie 10-ciu strategicznych projektów /
Overview strategic projects





Projekty strategiczne

Poniżej zaprezentowanych jest dziesięć strategicznych projektów, które nadają konkretnej wartości pożądanemu kierunkowi rozwoju Kościana.

Projekt 1. Wzmocnienie historycznego centrum miasta

Wniosek z analizy

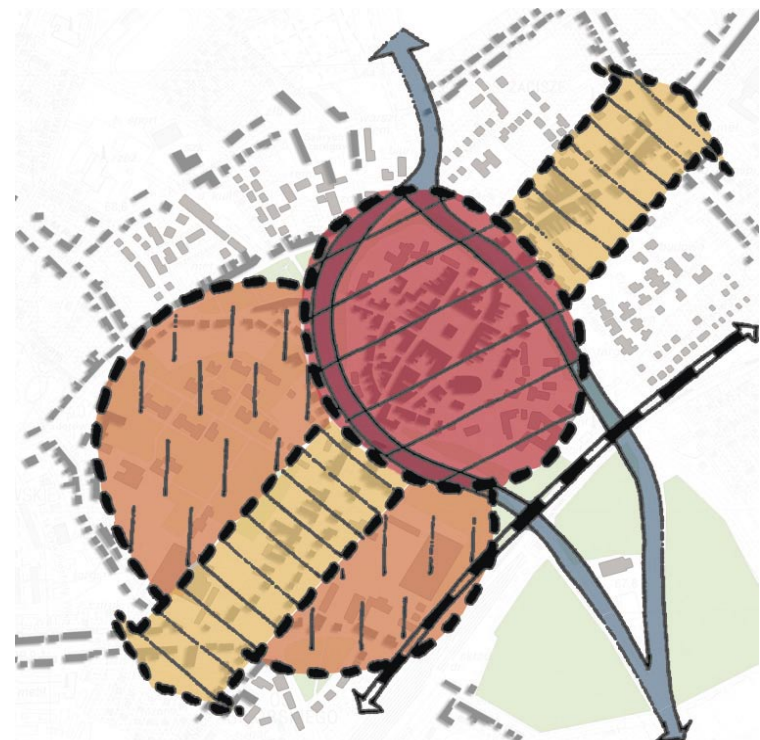
Historyczne centrum miasta posiada wiele zalet. Należą do nich m.in.: kanał Obry wraz z atrakcyjnymi, zielonymi ciągami spacerowymi, okalającymi klasyczny rynek z ratuszem i siedzibą muzeum regionalnego, zachowane fragmenty murów obronnych, duża liczba sklepów ze zróżnicowaną ofertą handlową. Zaletą są również krótkie odległości dzielące te punkty, łatwe do pokonania pieszo. Na centrum miasta składają się również dochodzące do niego ulice: al. Kościuszki, ul. Wrocławska, ul. Piłsudskiego, teren szpitala neuropsychiatrycznego i obszar wokół dużych obiektów handlowych przy al. Kościuszki, ogródki działkowe.

W funkcjonowaniu centrum jest jednak kilka punktów problematycznych, które wymagają rozwiązania:



1. Nieuczciwa konkurencja dla sklepów w centrum.

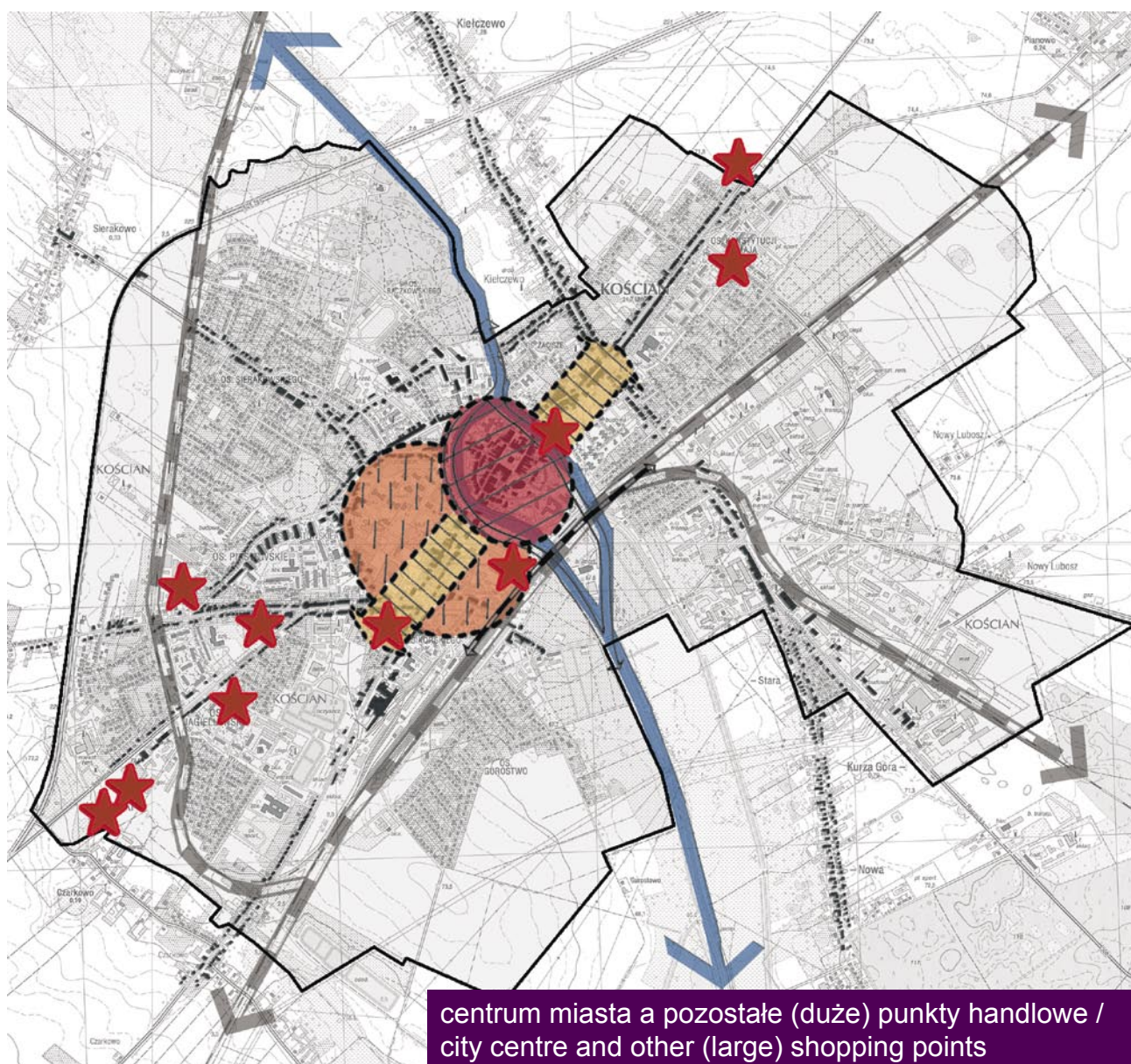
Przy trasach wjazdowych, z dala od centrum miasta, usytuowanych zostało w ostatnich latach kilka dużych obiektów handlowych, (głównie supermarkety) z bardzo zróżnicowaną ofertą handlową. Stanowią one zagrożenie dla sklepów zlokalizowanych w centrum miasta.

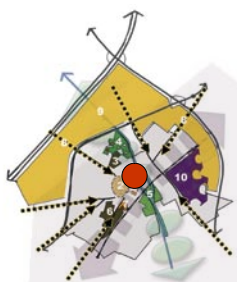


granice wyznaczające centrum miasta/
the boundaries of the city centre

Uzyskały przewagę m.in. z następujących powodów:

- o Miały możliwości powstawania na stosunkowo tanim terenie, łatwo dostępnym dla osób spoza miasta.
- o Dysponowaniem często wystarczającą wielkością terenu pod rozbudowę; dla właścicieli sklepów w centrum jest to możliwe jedynie po ewentualnym zakupie (drogiego) obiektu sąsiadującego z nimi.
- o Dzięki stosunkowo niskim kosztom inwestycji, sklepy poza miastem, to często proste, blaszane „pułki”, podczas gdy utrzymanie i inwestycje w centrum, z jego typową architekturą, są o wiele wyższe.
- o Przy supermarketach znajduje się wystarczająca liczba miejsc parkingowych, podczas gdy przedsiębiorcy w centrum miasta są uzależnieni od tego, na co pozwala przestrzeń i zabudowa.





Sytuacja ta osłabia, czasami nawet eliminuje, pozycję drobnych sklepikarzy w centrum jako konkurenta. Często skutkiem jest likwidacja działalności gospodarczej i zamknięcie sklepu. Nie jest to korzystny proces dla funkcjonowania centrum miasta. W związku z tym należy bronić pozycji przedsiębiorców z miasta.

2. Ruch przelotowy przez centrum

Uwagę zwraca duże obciążenie Rynku i śródmieścia ruchem samochodowym. Przeczy to funkcji, jaką ten obszar powinien posiadać – bycia przyjaznym i bezpiecznym dla zamieszkania, wypoczynku oraz korzystania ze zróżnicowanej oferty handlowo-usługowej. Dodatkowym obciążeniem Rynku jest ruch samochodowy związany ze zlokalizowanym w pobliżu szpitalem.



3. Nieatrakcyjnie urządzony Rynek

Ruch samochodowy na Rynku oraz zajęcie jego znacznej powierzchni pod parkingi sprawiają, że nie jest on zachęcającym miejscem do przebywania. Zaparkowane samochody decydują o jego wyglądzie. Nie ma miejsca na atrakcyjne dla mieszkańców zagospodarowanie przestrzeni (ogródki, tarasy restauracyjne, kawiarenki) i wykorzystanie jej jako miejsca do prezentacji imprez kulturalnych.



4. Brak atrakcyjnego ciągu spacerowego łączącego miejsca handlowe

Charakterystyczne dla centrum miasta jest „rozciągnięcie” znajdujących się tam miejsc handlowych pomiędzy dwa atrakcyjne obszary – Rynek i obszar wokół dużych obiektów handlowych przy al. Kościuszki (wraz z przylegającym do nich parkingiem). Uwagę zwraca brak wygodnego dla mieszkańców ciągu komunikacyjnego, łączącego wspomniane miejsca handlowe, tworzącego spójną całość i jednocześnie odciążającego wykorzystywaną do tego al. Kościuszki. Dodanie nowej trasy zwiększyłoby atrakcyjność centrum jako miejsca handlowego.

5. Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych

W śródmieściu zlokalizowana jest zbyt mała liczba miejsc parkingowych. Przemierzanie się w poszukiwaniu wolnego miejsca do zaparkowania stanowi dodatkową uciążliwość nie tylko dla kierowców, ale i przebywających oraz mieszkających tam osób. Znajdujący się na Rynku parking nie zachęca do pozostania tam dłużej oraz uniemożliwia rozwój innych aktywności.



Propozycje rozwiązań w ramach projektu strategicznego nr 1

Propozycja 1.:

zmiana systemu ruchu w śródmieściu i nowa aranżacja Rynku

Proponuje się zmienić system, który umożliwi dojazd do śródmieścia. Połączenie ulic Wrocławskiej – Kościelnej – Rynek – Szczepanowskiego, znajdujące się pomiędzy obecnymi mostami na Obrze, pozostaje nadal miejscem wjazdu do centrum miasta (ruch jednokierunkowy). Również połączenie ulic Rzemieślniczej – Pl. Niezłomnych – Targowej – Strzeleckiej funkcjonuje nadal jako wjazd (ruch jednokierunkowy). Na ulicy Nadobrzeńskiej możliwy jest ruch i jedno- i dwukierunkowy, podczas gdy cała długość ulicy ma taką samą szerokość i mogłaby być wykorzystywana dwukierunkowo. Proponuje się więc przywrócić ruch dwukierunkowy na całej jej długości, dzięki czemu nie będzie konieczne objeżdżanie Placu Wolności. Zmiany te rozjaśnią sytuację drogową w centrum i wokół śródmieścia. Kolejną propozycją jest zakaz, lub znaczne zmniejszenie intensywności ruchu w śródmieściu. Stworzyłoby to szansę na nowe zagospodarowanie Rynku. Nowa organizacja Rynku zakładałaby rozwiązanie kwestii parkowania dla jego mieszkańców za pomocą specjalnych pozwoleń (około 60 miejsc parkingowych po południowo-zachodniej części placu). W bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta należy jednak stworzyć możliwość do parkowania pozostałych samochodów (propozycja 2. i 3.). Poprzez częściową likwidację parkingu na Rynku uzyska się ok. 1,600 m² powierzchni, którą będzie można wykorzystać pod atrakcyjne, typowe dla centrum miasta zagospodarowanie. Musi ono podnieść jego walory jako ważnego, centralnego obszaru miasta sprzyjającego m.in.: rozwojowi handlu (np. targ kwiatów, kiermasz książek, które mogą tchnąć trochę nowego życia w centrum miasta), stworzeniu atrakcyjnego zaplecza restauracyjnego, organizacji cyklicznych imprez kulturalnych etc.

Ważne jest, by w centrum znajdowało się również miejsce, w którym możliwe będzie uzyskanie kompletnej, profesjonalnej informacji o mieście i jego okolicach.

Tego typu program atrakcyjnego zagospodarowania centrum nie powstanie sam, trzeba go dobrze zorganizować. Zrozumiałe jest, że strony najbardziej zainteresowane korzyściami płynącymi z lepszego funkcjonowania centrum (właściciele sklepów, restauracji, kawiarni, muzeum) powinni stać na czele tego procesu. Miasto oraz organizacje przedsiębiorców mogą stanowić dla niego wsparcie.

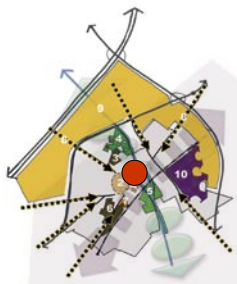
Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Ulepszona struktura dojazdu do centrum i wyjazdu z centrum miasta.
- o Zmniejszenie lub zakaz ruchu samochodowego i podkreślenie pieszego charakteru Rynku.
- o Nowa aranżacja Rynku pozwalająca na nowe formy aktywności mieszkańców, co podniesie atrakcyjność centrum i wpłynie na realizację „kompletnego” miasta.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji

- o Przed przystąpieniem do reorganizacji śródmieścia należy stworzyć możliwość parkowania dla obecnych miejsc parkingowych, rozważyć wyznaczenie dodatkowych / zastępczych miejsc parkingowych.
- o Zaangażować osoby bezpośrednio związane z projektem (mieszkańców, przedsiębiorców) i instytucje odpowiedzialne za rozwój kultury.





**Propozycja 2:
oferta dodatkowego parkingu oraz polepszenie dojazdu do szpitala**

W celu rozwiązania problemu z parkowaniem w śródmieściu oraz zrewanżowania utraty miejsc parkingowych na Rynku proponuje się ulepszenie parkingu na południe od Rynku i budowę mostu na Obrze, który umożliwiłby, zarówno dotarcie to terenu szpitala, jak i usprawnienie związanego z jego funkcjonowaniem ruchu samochodowego. Targowisko (Bazar Śródmieście) zajmujące ok. 5000 m² w rozpatrywanej propozycji mogłoby pozostać na dotychczasowym miejscu. Na południowy-wschód od niego powstałoby ok. 150 miejsc parkingowych. Proponowany most ułatwiłby dostęp do szpitala, dzięki czemu zmniejszyłaby się intensywność ruchu przez śródmieście. Możliwość parkowania na terenie szpitala nie jest obecnie maksymalnie wykorzystywana. Stworzenie tam dodatkowych 80 miejsc parkingowych jest również fizycznie możliwe. Fakt lokalizacji parkingu bardzo blisko centrum może być wykorzystywany przez klientów przyjeżdżających do centrum miasta w innych celach.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Dodatkowy dojazd do szpitala, co zmniejszy obciążenie ruchu w centrum miasta.
- o Dodatkowe/lepsze udogodnienia parkingowe przy szpitalu.



4800M2



80MP



150MP

- o Uzupelnienie możliwości parkingowych dla centrum.



Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Należy się zastanowić, czy nowy most musi być (tymczasowo) dostępny dla samochodów, czy też wystarczy most dla pieszych, przy założeniu, że samochody byłyby parkowane na parkingu zlokalizowanym przy targowisku.
- o W następstwie otwarcia dostępu do szpitala przez ulicę Kruszewskiego i nowy most, należy rozpatrzyć nową cyrkulację ruchu. Logiczny wydaje się ruch jednokierunkowy, przy którym ruch do szpitala od ulicy Gostyńskiej kierowany jest przez ulicę L. Ciszaka, a wyjazd odbywa się ulicą Berwińskiego.

**Propozycja 3:
utworzenie ciągu pieszego łączącego miejsca handlowe, przeniesienie targowiska i stworzenie nowych miejsc parkingowych**

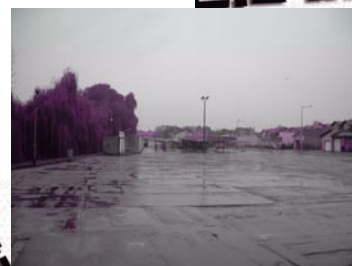
W samym środku miasta, przy al. Kościuszki, w niewielkiej odległości od centrum, znajduje się budynek supermarketu. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są tam również inne obiekty handlowe. Pozostały teren zarezerwowany jest pod miejsca parkingowe. Taka kombinacja z uwagi na lokalizację i asortyment jest atrakcyjna oraz przyciąga klientów do centrum. Stanowi to rodzaj magnesu, który warto wykorzystać dla wzmocnienia i rozwoju pozostałych miejsc handlowych centrum miasta/śródmieścia. Proponowane tutaj rozwiązanie strukturalne, zależne jest od utworzenia drugiej trasy łączącej omawiany teren ze ścisłym centrum. Obecnie istnieje jedynie ścieżka spacerowa wzdłuż alei Lipowej, na zapleczu obiektów handlowych, obok ogródków działkowych. Spacer tą trasą zajmuje tylko kilka

minut. Ścieżka ta jest jednak sporadycznie wykorzystywana, a wyglądem nie zachęca do spacerów. Propozycja zakłada umocnienie/ulepszenie tej trasy poprzez jej przeniesienie i uatrakcyjnienie zarówno dla spacerowiczów, jak i osób robiących zakupy.

W związku z powyższym przeanalizowano położenie targowiska. Targowisko (około 5000m² powierzchni) zlokalizowane jest przy ul. K. Kruszeńskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kilka sklepów. Teren targowiska, chociaż w pobliżu ścisłego centrum, jest schowany i położony ekscentrycznie wobec dużych ośrodków handlowych.

Teoretycznie istnieje pięć lokacji, które można byłoby rozważyć pod nową lokalizację targowiska, zważywszy na powierzchni, jaką dziś zajmuje:

1. obecna lokalizacja na ul. K. Kruszeńskiego;
2. na Rynku, w środku miasta;
3. na placu Wolności;
4. na terenie „Łazienek”;
5. w pobliżu dużych obiektów handlowych przy al. Kościuszki, na terenie obecnych ogródków działkowych.



Możliwości wymienione w punktach 2., 3. i 4. zostały odrzucone po ich przestudiowaniu ze względów przestrzennych. Ponadto lokalizacja targowiska na Rynku nie pozostawia miejsca na inną aktywność, atrakcyjną dla tego typu centrów miast. Dodatkowymi argumentami przeciwko są: niewystarczająca liczba miejsc parkingowych oraz wygląd targowiska, które nie dorównuje na razie wysokim standardom pożądanym po reorganizacji Rynku. Te ostatnie argumenty dotyczą również placu Wolności. Teren dawnych Łazienek leży w oddali, za torami kolejowymi, z dala od centrum handlowego, przez co jest mało atrakcyjny do wykorzystania jako targowisko. Ponadto oznaczałoby to utratę cennej zieleni na tym terenie. Problem stanowią również dostęp do tej lokacji i parkowanie.

W związku z tym wariantową lokację stanowi teren przy al. Kościuszki (w sąsiedztwie istniejących tam obiektów handlowych). Dodatkową korzyścią jest przy tym rola, jaką targowisko może odgrywać w umacnianiu ciągu pieszego łączącego miejsca handlowe w centrum miasta.



Dla w pełni funkcjonalnego zagospodarowania terenu przy al. Kościuszki, proponuje się przeniesienie usytuowanego tam budynku sklepu elektronicznego. Estetyka budynku pozostawia dużo do życzenia. Miejsce to proponuje się wykorzystać pod utworzenie wspomnianej, nowej trasy spacerowej do ścisłego centrum miasta, wiodącej przez obecny teren ogródków działkowych i nowy most dla pieszych na Obrze. Udostępniona lokacja po sklepie wraz z terenem działkowym daje możliwość zastosowania nowych funkcji, które uatrakcyjnią to połączenie i umocnią je, jako część atrakcyjnego ciągu handlowego. Nowa lokalizacja targowiska wpisuje się jako jedna z tych funkcji. Jest tam również teren na dodatkowe miejsca parkingowe (około 170 miejsc parkingowych) oraz na budowę nowych sklepów (około 2500 m²). Warto rozważyć propozycję budowy tam sklepów wraz mieszkaniami na piętrze. Pozostaje jeszcze około 1000 m² do dyspozycji na inne ośrodki handlowe. Ogródki działkowe, w związku planowanym rozwiązaniem dla tego terenu, proponuje się przenieść np. na teren za szpitalem (gdzie były już kiedyś zlokalizowane) lub w bezpośrednie sąsiedztwo z obrzeżem Obry. Odpowiednio zaprojektowana zieleń oraz straganiki przy wjeździe prowadzącym z al. Kościuszki do obiektów handlowych i przeniesionego targowiska stanowiłyby atrakcyjne uzupełnienie tej części miasta i jednocześnie wypełnienie stworzonego w ten sposób ciągu handlowego.

Przy wykonaniu propozycji nr 3, zaproponowany w propozycji nr 2 nowy most ze szpitala – może pozostać mostem tylko dla pieszych. Teren dotychczasowego targowiska można będzie wykorzystać na parking, przez co nie będzie potrzeby tworzenia nowych miejsc parkingowych na terenie szpitala. Osoby odwiedzające szpital i kierujące się do miasta mają do dyspozycji duży teren (około 300 miejsc) przy ul. K. Kruszeńskiego i możliwość szybkiego przemieszczenia się na teren szpitala.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

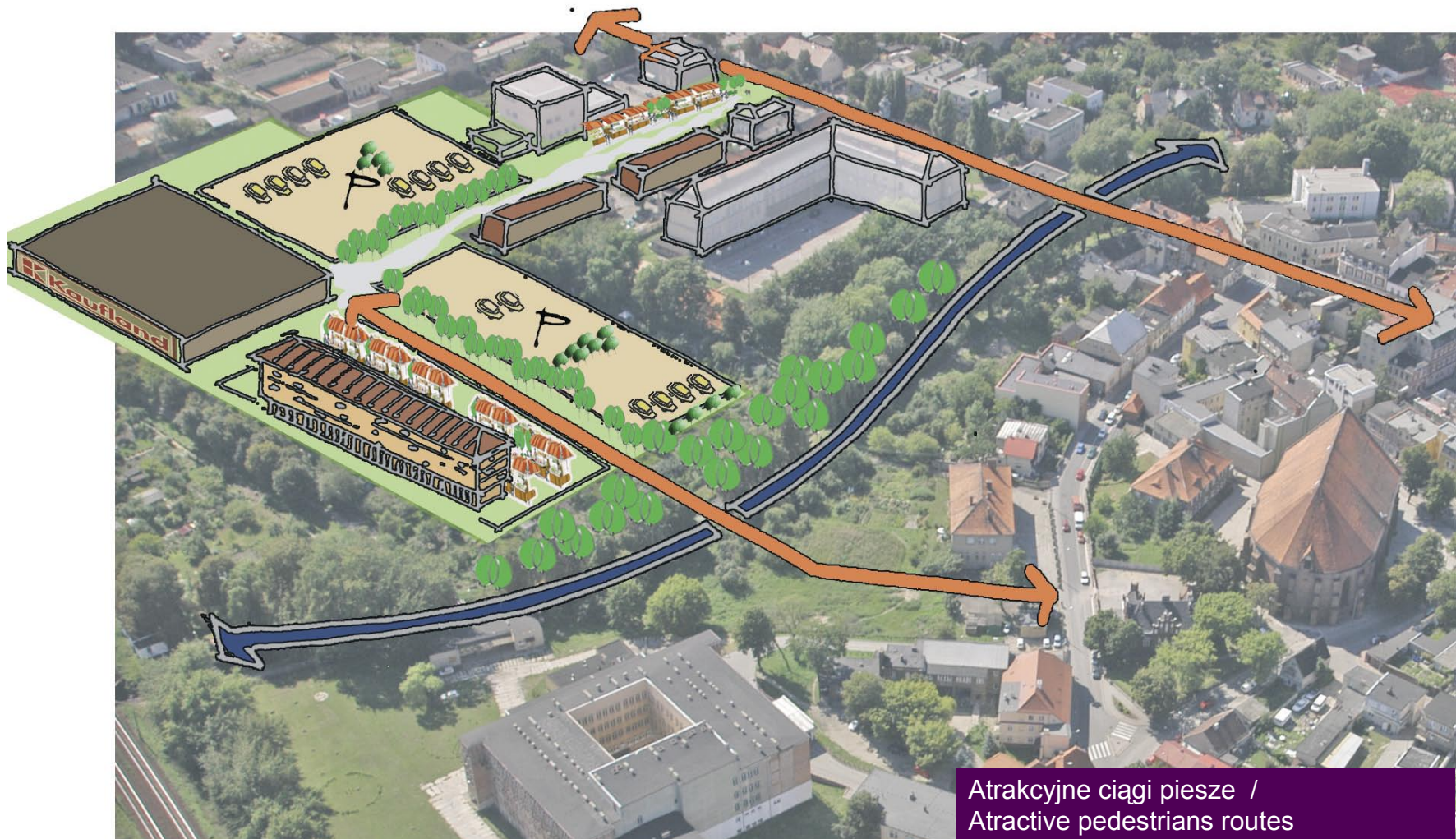
- o Wzmocnienie ścisłego centrum miasta i śródmieścia jako centrum handlowego;
- o Nowa, zachęcająca ścieżka spacerowa łącząca miejsca handlowe w centrum miasta (targowisko, obiekty handlowe, sklepy na Rynku i przyległe do niego ulice);
- o Około 170 dodatkowych miejsc parkingowych przy al. Kościuszki (okolice obiektów handlowych);
- o Dodatkowy parking dla śródmieścia i szpitala w miejscu dotychczasowego targowiska (około 150 miejsc), co daje 300 miejsc parkingowych na wschodniej stronie centrum;
- o Proponowany most (propozycja nr 2) można ograniczyć do mostu dla pieszych.



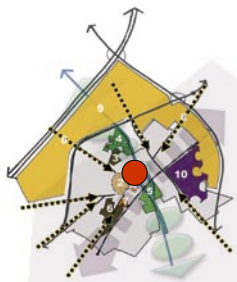


Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji

- o przeniesienie sklepu elektronicznego może nastąpić jedynie po porozumieniu z właścicielem;
- o reorganizacja i powiększenie parkingu wymaga dyskusji z właścicielem zlokalizowanego tam marketu;
- o przeniesienie ogródków działkowych wymaga prowadzenia rozmów z właściwymi organizacjami, dobrej komunikacji i sposobu przekazywania informacji.



Atrakcyjne ciągi piesze /
Attractive pedestrians routes



Propozycja 4: założenie i rozwój ośrodka informacyjno-kulturalnego.

W budynku ratusza na Rynku mają swoją siedzibę muzeum regionalne i Towarzystwo Miłośników Ziemi Kościańskiej. Część z pomieszczeń wykorzystywana jest również przez Urząd Stanu Cywilnego, w tym sala ślubów. Ze względu na lokalizację, panującą wokół tego budynku atmosferę nadaje się on świetnie, jako centralny punkt, do organizowania wszelkich wydarzeń kulturalnych, promocyjnych, oficjalnych spotkań oraz innych, podnoszących atrakcyjność i aktywizujących to centralne w mieście miejsce. Budynek Ratusza mógłby stanowić dobrą lokalizację dla ośrodka informacji turystycznej. Obok tej funkcji, Ratusz, włączając zlokalizowane tam muzeum i siedzibę TMZK, mógłby pełnić również funkcje edukacyjne, oferując prowadzone w atrakcyjnej formie spotkania, warsztaty, interaktywne lekcje o historii miasta, kulturze regionu, organizując kluby dyskusyjne. Poprzez poszerzenie oferty programowej, centrum stało by się interesujące zarówno dla osób przyjezdnych, jak i mieszkańców Kościana. Na początek jako zaplecze dla tej działalności można już dziś wykorzystać salę ślubów, nadając jej tym samym wielofunkcyjny charakter. Proponowane organizacyjne połączenie ośrodka informacji turystycznej z muzeum stymulowałoby działanie tych ośrodków, oferując atrakcyjną propozycję dla zwiedzających. Należy zbadać, w jaki sposób wykorzystać można bogaty zbiór opracowań posiadany przez Towarzystwo Miłośników Ziemi Kościańskiej. Ośrodek informacyjny mógłby być inicjatorem, jak współpracować przy projektach związanych z realizacją infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej.

Jak wcześniej wspomniano, Kościan posiada bardzo bogatą historię, której relikdami są zachowane fragmenty murów obronnych oraz ciekawe elementy architektury lokalnej wraz z za- bytkowymi kamieniczkami czy kościołami. W celu przybliżenia historii warto stworzyć system informacji historycznej o mieście oraz szlak prowadzący przez ciekawe miejsca w Kościanie. Uzupełnienie takiego projektu mogłoby stanowić wyposażenie atrakcyjnych miejsc w mieście tablicami informacyjnymi oraz stworzenie profesjonalnej, wielojęzycznej strony internetowej.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Dodanie kulturalnych i turystycznych wydarzeń do „wachlarza” usług oferowanego przez miasto.
- o Poprawa atrakcyjności Rynku.
- o Zoptymalizowanie funkcji pełnionych w Ratuszu.

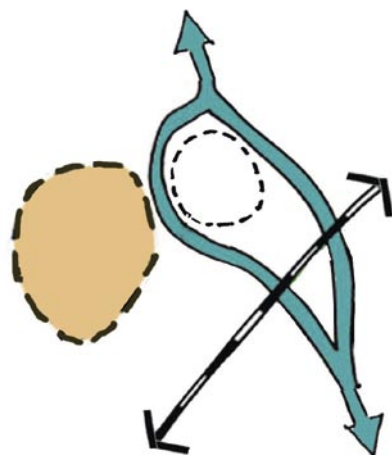
Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji

- o Współpraca z muzeum i Towarzystwem Miłośników Ziemi Kościańskiej.
- o Pozyskanie i dobra współpraca instytucji, organizacji odpowiedzialnych za kulturę i turystykę w mieście i regionie oraz innych zainteresowanych partnerów.
- o Pozyskanie do współpracy organizacji przedsiębiorców w celu stworzenia konkretnych projektów i programów, przygotowanie wydarzeń kulturalnych.
- o Wielojęzyczne materiały informacyjne i strona internetowa.

centrum miasta



Projekt 2. Rozwój kampusu zdrowotno-edukacyjnego



Wniosek z analizy

Teren szpitala neuropsychiatrycznego, poza funkcją szpitalno-sanatoryjną, stanowi atrakcyjny, zlokalizowany w centrum miasta, ogólnodostępny teren zielony z

ładnymi, zabytkowymi budynkami, pełniący funkcje parku. Uwagę jednak zwracają mur okalający teren oraz dwie bramy wjazdowe, ograniczające dostęp do szpitala. Z uwagi na lokalizację terenu i wysoką wartość przestrzeni publicznej warto wzmocnić i zwiększyć jego rolę, jako zielonej oazy centrum miasta.



Szpital neuropsychiatryczny jest jednym z najważniejszych pracodawców w Kościanie z wysoko wykwalifikowaną kadrą pracowniczą. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się inni ważni i wartościowi, z uwagi na funkcje miasta, pracodawcy: urząd miejski, starostwo powiatowe, urząd statystyczny, filia uniwersytetu. Szpital neuropsychiatryczny i filia uniwersytetu wyróżniają Kościan od innych stolic powiatowych. Sektor zdrowotny i edukacyjny są na dzień dzisiejszy bardzo ważnym motorem napędowym ekonomii Kościana. Niejako narzuca się tutaj konieczność dalszego rozwoju tych sektorów oraz stworzenie wspomnianego już wcześniej ekonomicznego „spin-off”.

Propozycje rozwiązań

Konkretną propozycją jest utworzenie kampusu zdrowotno-edukacyjnego z wykorzystaniem terenu szpitala, przylegających do niego budynków po byłej fabryce papierosów (wykorzystywanych w części jako filia uniwersytetu) i terenu stanowiącego siedzibę urzędu miejskiego i starostwa powiatowego.

Kampus to pokryty zielenią obszar z wolno stojącymi budynkami o podobnych funkcjach. To również dobra baza, by poprzez kumulowanie określonych, powiązanych tematycznie, funkcjonalnie, organizacyjnie i przestrzennie różnych dziedzin aktywności, stworzyć na tym terenie silną grupę instytucji, przedsiębiorstw, organizacji, usługodawców, producentów.

Swobodna konstrukcja kampusu, pozwoli działającym tam podmiotom na zachowanie indywidualności i niezależności.

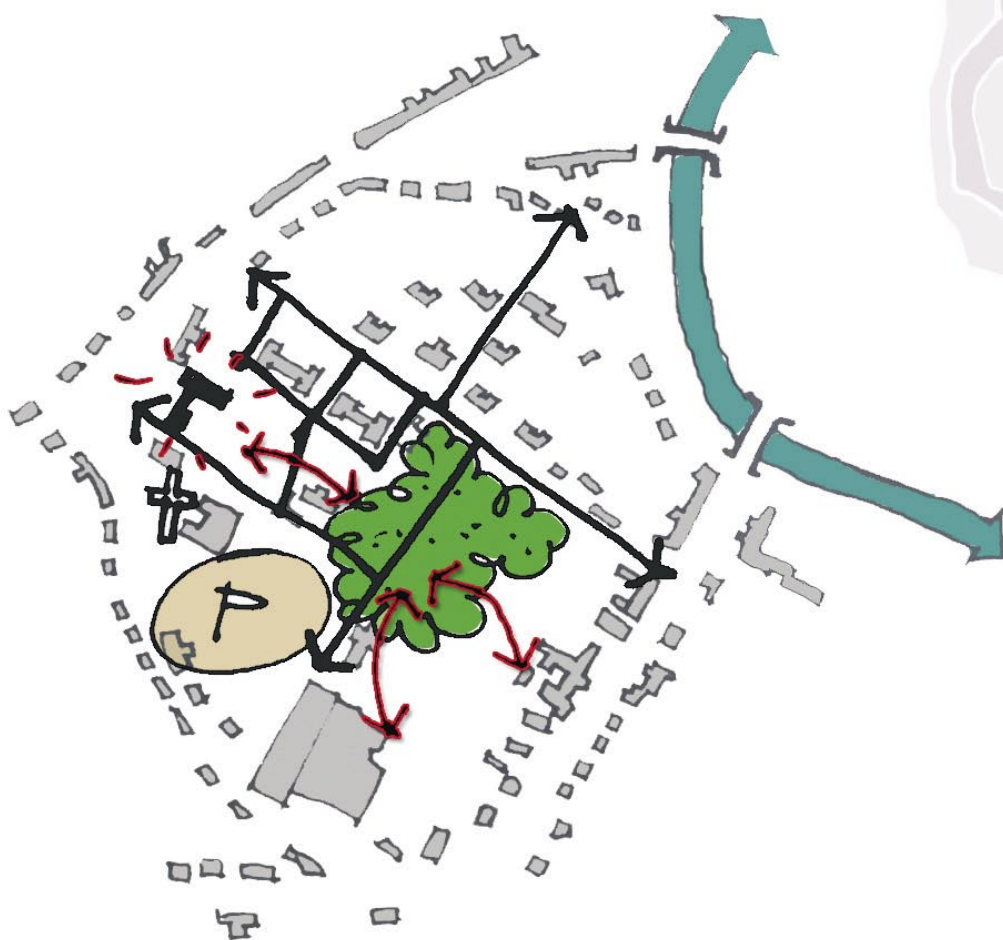
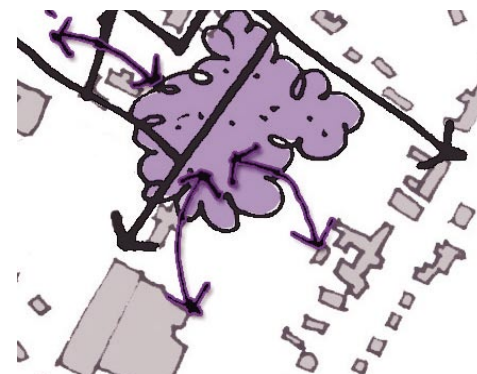
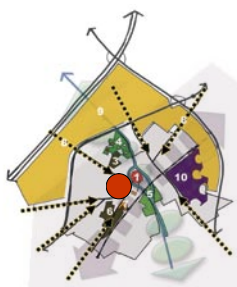
W miarę możliwości można poszerzać campus o inne

przylegające grunty i budynki. Proponowany kampus odpowiada już częściowo istniejącemu wizerunkowi przestrzenno-funkcjonalnemu, który dodatkowo można umocnić poprzez wyrównanie różnic i likwidację granic (w postaci okalających murów) oraz dodanie nowych funkcji. Ułatwienie dostępu do terenu zwiększyłoby jego znaczenie dla mieszkańców.



W celu nadania projektowi większej wyrazistości

przedstawiamy poniżej kilka pomysłów na zagospodarowanie kampusu zdrowotno-edukacyjnego:



- o **Centrum szkolenia opieki zdrowotnej:**

Szpital (neuropscychniatryczny i powiatowy), potrzebują wykwalifikowanych pracowników. Centrum szkolenia i kursów dla personelu medycznego, utworzone przy współpracy zainteresowanych stron, mogłoby trwale zaspokajać potrzeby kadrowe szpitali. Budynek po fabryce papierosów nadaje się na siedzibę ośrodka szkoleniowego oraz ewentualnego akademika dla studentów.

- o **Sala kongresowa i hotel miejski:**

Między innymi z inicjatywy szpitala neuropscychniatrycznego odbywają się w Kościanie kongresy medyczne. Rozbudowa udogodnień, jakimi jest sala kongresowa czy hotel miejski, np. przy współpracy ze szpitalem i uniwersytetem, wpłynęłaby nie tylko na rangę tego typu spotkań, ale i na poziom zaangażowanych do współpracy specjalistów, ale dałaby również możliwość promocji działających w mieście placówek. Obecność udogodnień hotelowych i kongresowych uatrakcyjni ofertę Kościana. Tego typu ośrodek kongresowy dzięki współpracy uniwersytetu, szpitala i miasta mógłby znaleźć swoją siedzibę w budynku po fabryce papierosów. Na lokalizację hotelu miejskiego można rozważyć jeden z charakterystycznych budynków znajdujących się na terenie kampusu lub w bezpośrednim sąsiedztwie.

o **Budynek skupiający przychodnie/prywatne gabinety lekarskie:**

Prywatne gabinety lekarskie są w chwili obecnej rozproszone po całym mieście. Korzystne byłoby jednak skupienie ich w jednym miejscu, np. pomieszczeniach po fabryce papierosów. Podkreśliłoby to dodatkowo medyczny charakter kampusu. Oferta dodatkowych usług praktyki lekarskiej, czy przychodni skupionych w ramach kampusu zachęci pozostałych do łączenia się w ramach jednego, profesjonalnego centrum medycznego oraz może przyciągnąć inne branżowo związane instytucje.

o **Oferta mieszkalno-opiekuńcza:**

Opieka nad ludźmi starszymi spoczywa według polskiej tradycji w rękach najbliższej rodziny, która mieszka razem lub w bliskim ich sąsiedztwie. W Europie widoczna jest tendencja, w której osoby starsze chcą czuć się niezależne od tego typu opieki, a ich rodziny chętnie korzystają z profesjonalnego wsparcia oferowanego przez wyspecjalizowane ośrodki. Warto rozważyć, by na terenie kampusu lub w jego pobliżu stworzyć możliwość wybudowania mieszkań dla osób starszych z profesjonalną obsługą pielęgniarstwa.

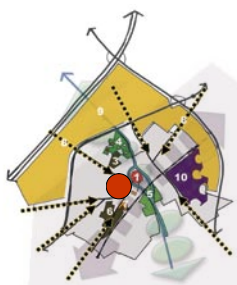
o **Inkubator przedsiębiorczości:**

Częściowe ulepszenie pustych hal w obiektach po fabryce papierosów na siedziby małych i początkujących firm, pozwoliłoby czerpać korzyści z ekonomicznego „spin-off” kampusu zdrowotno-edukacyjnego. Można tutaj rozważyć aktywizację firm oferujących usługi, np. księgowości, automatyzacji, administracji, informatyzacji itp.



Aktywizacja działalności w dawnej fabryce papierosów WWT /
Gathering of the activities in a former cigarette factory

Funkcjonujący na terenie miasta drugi szpital (powiatowy), biorąc pod uwagę jego położenie, nie stanowi bezpośrednio części kampusu medycznego. Ponieważ znajduje się on w niewielkiej odległości od terenu kampusu, można tam zlokalizować laboratoria lub inne związane z opieką zdrowotną i edukacją usługi. Zważywszy na oferowany przez szpital pakiet usług, może on się stać pod względem organizacyjnym pełnowartościowym partnerem w tym projekcie.

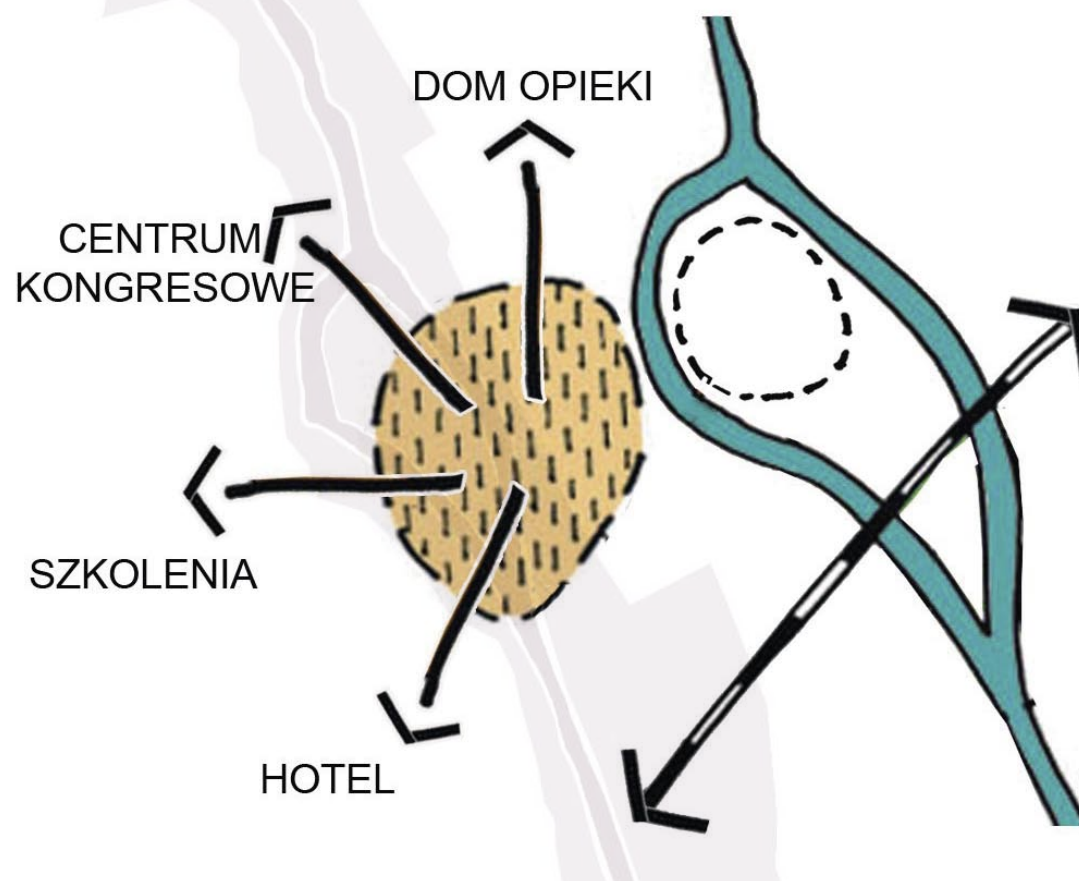


Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Zwiększenie dostępu i znaczenia parku okalającego szpital neuropsychiatryczny.
- o Wzmocnienie „wachlarza” usług poprzez stworzenie nowych możliwości dla sektora zdrowotnego i edukacyjnego (stworzenie ośrodka szkoleniowego, centrum kongresowego i hotelu, przychodni z prywatnymi gabinetami lekarskimi, budynku stanowiącego zaplecze dla inkubatora przedsiębiorczości, oferowanie usług mieszkalno-opiekuńczych).
- o Zapewnienie rozwijającym się instytucjom/firmom trwałego marketing i promocji.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

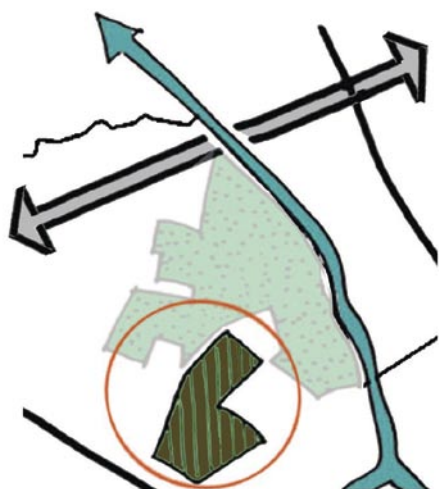
- o Możliwość otwarcia terenu szpitala neuropsychiatrycznego wymagającą uzgodnienia z punktu widzenia wymogów prawnych regulujących proces leczenia.
- o Znalezienie nowej formy organizacyjnej dla działających na terenie miasta organizacji, instytucji, stowarzyszeń oraz nowo powstających firm MŚP w formie „inkubatora przedsiębiorczości”.
- o Stworzenie biura projektowego odpowiedzialnego i skoncentrowanego na organizowaniu i kierowaniu inicjatywą funkcjonowania kampusu oraz inkubatora przedsiębiorczości.



medyczny kampus



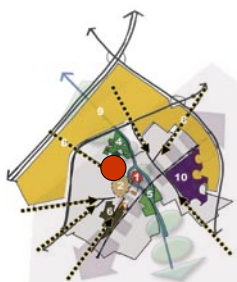
Projekt 3. Rewitalizacja terenu dawnych zakładów mięsnych w kombinacji z parkiem sportowym



Wniosek z analizy

Znajdujące się przy ul. Sienkiewicza były zakłady mięsne, to od wielu lat pusty, wymagający rewitalizacji teren z niewielką liczbą charakterystycznej zabudowy, które po renowacji możliwe są do ponownego wykorzystania. Pozostała zabudowa kwalifikuje się do wyburzenia. Należy uwzględnić również prawdopodobieństwo zanieczyszczenia gruntu oraz jego rekultywację. Z terenem po zakładach mięsnych graniczy stadion miejski, którego zarówno wygląd, jak i zaplecze techniczne nie są o najwyższym standardzie, godnym stolicy powiatu. Obydwa obiekty stanowią części atrakcyjnego terenu mieszkalnego i graniczą bezpośrednio z zieloną strefą wzdłuż Obry. Połączenie terenów jedną lokacją w ramach prac rewitalizacyjnych daje więcej możliwości przywrócenia i nadania im odpowiedniej jakości funkcjonalno-przestrzennej.





Propozycje rozwiązań

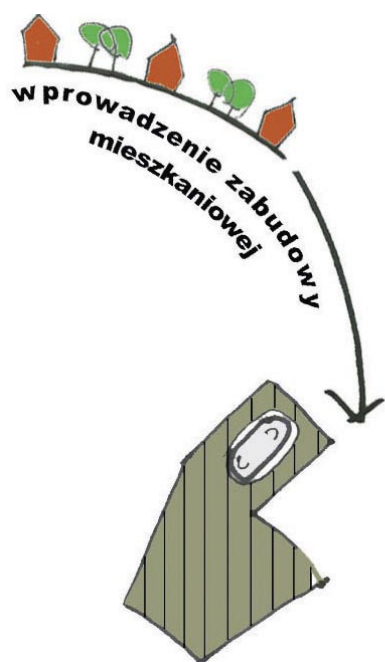
Teren i budynki po zakładach mięsnych są własnością prywatną. Istotną jest tutaj kwestia kosztów związanych z rewitalizacją tego terenu. Proponowane poszerzenie obszaru rewitalizacji o teren stadionu miejskiego, którego właścicielem jest miasto, zwiększyłoby jego potencjał rozwojowy. Wzmocniłoby to nie tylko szanse na sprawną i skuteczną rewitalizację, ale otworzyłaby się nowa droga do współpracy publiczno-prywatnej. Należy dokonać analizy tego modelu współpracy dla omawianego terenu lub rozważyć inną, wariantową metodę gwarantującą sprawną realizację procesu rewitalizacyjnego.

Połączenie terenów po zakładach mięsnych i stadionu miejskiego, zważywszy na ich położenie, daje bardzo atrakcyjny obszar pod zabudowę mieszkaniową. Poszczególne budynki możliwe do odrestau-



rowania, będące pozostałością po zakładach mięsnych, mogą stanowić część tej zabudowy.

Na terenie stadionu proponuje się budowę kilku luksusowych budynków z apartamentami, maksymalnie 4 piętra, otoczonych zielenią, dzięki czemu powstanie ładne przejście pomiędzy terenem wzdłuż Obry a nowym osiedlem mieszkaniowym. To przysporzy Kościanowi nowego środowiska mieszkalnego o wysokiej jakości, skierowanego głównie do osób o wyższych dochodach. Wzmocni też jego ofertę mieszkaniową. Na omawianym terenie przemysłowym oraz stadionie miejskim możliwe jest zrealizowanie ok. 150–200 mieszkań.



Propozycja zabudowy mieszkaniowej na terenie dotychczasowego stadionu stawia pytanie, gdzie można go przenieść, uzupełniając jednocześnie o dodatkowe funkcje sportowo-rekreacyjne. Zachodzący w Polsce proces zmian rodzi dodatkowe wymagania zapewniania coraz to nowocześniejszej infrastruktury sportowej. Kompleksowe obiekty sportowe, oferujące bogatą ofertę rekreacyjno-sportową pełnią często funkcje ponadlokalne.

Dodatkowym uzupełnieniem oferowanych usług jest zorganizowane na wysokim poziomie zaplecze hotelowe i restauracyjne. Obiekty takie posiadają w swojej ofercie możliwość uprawiania sportów na tzw. wolnym powietrzu, ale również zajęcia typu indoor (tenis, siatkówka, fitness, kręgle).

Zważywszy na wysokie ambicje Kościana, aby stać się pełnowartościową stolicą powiatu, o szerokim zakresie usług, proponuje się utworzenie nowego kompleksu sportowego o wysokim standardzie na poziomie regionalnym. Płaszczyzna ekonomiczna dla tego typu projektu powiększy się poprzez udostępnienie go mieszkańcom z okolicznych miejscowości, ale z zachowaniem warunku łatwego dostępu dla mieszkańców Kościana. Projekt rozpatrywany był również w perspektywie planowanej drogi ekspresowej S5. Jednak, by uniknąć

uzależnienia realizacji projektu od procesu realizacji drogi S5, trzeba już szukać lokacji odpowiadającej tym warunkom zarówno dzisiaj, jak i w przyszłości. Biorąc pod uwagę wszystkie elementy, najlepszą lokalizacją dla kompleksu sportowo-rekreacyjnego wydaje się strefa pośrednia pomiędzy dotychczasową drogą krajową nr 5, projektowaną nową obwodnicą (nr 308) a ul. Poznańską.

Z uwagi na potencjał i atrakcyjność lokalizacji pod względem komercyjnym (np. możliwość wykorzystania otaczających terenów na działalność handlowo-usługową, handel detaliczny na dużą skalę, salony samochodowe, sklepy meblowe), lokalizacja wydaje się zrozumiała. Funkcje te przyczynią się do finansowo rozsądnego, eksploatacja terenu po realizacji kompleksu. Warto się również zastanowić, czy zaangażowanie w projekt wcześniej wspomnianego sektora prywatnego nie przyczyniłoby się do wzmocnienia relacji: zabudowy mieszkaniowej i kompleksu sportowego.

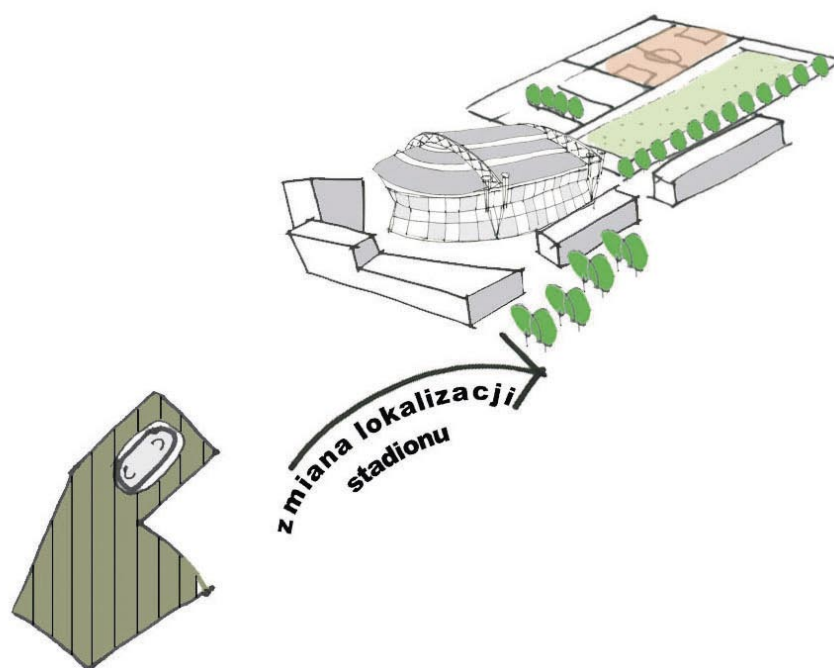
Biorąc pod uwagę ambicje i lokalizację proponowaną pod budowę regionalnego kompleksu sportowego, ważna jest również współpraca z gminą i powiatem.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Rewitalizacja przestarzałego terenu przemysłowego w obszar mieszkalny.
- o Dodanie nowego atrakcyjnego zaplecza mieszkalnego do oferty mieszkaniowej Kościana.
- o Utworzenie nowego, regionalnego kompleksu sportowego.
- o Dodanie nowych możliwości w zakresie handlu i usług do oferowanego przez miasto „wachlarza” usług.

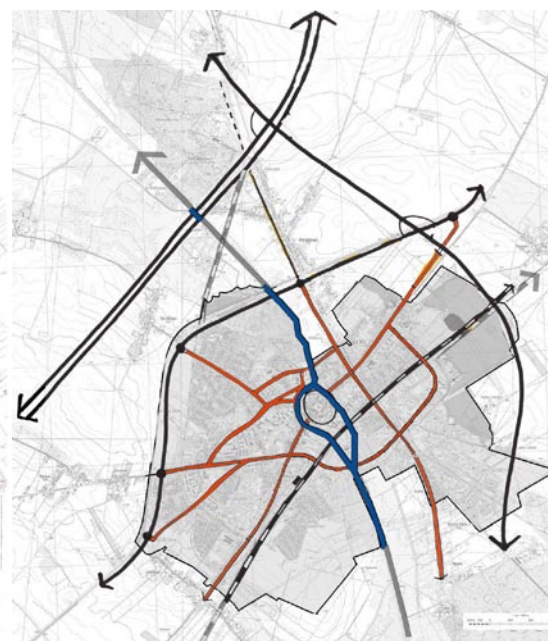
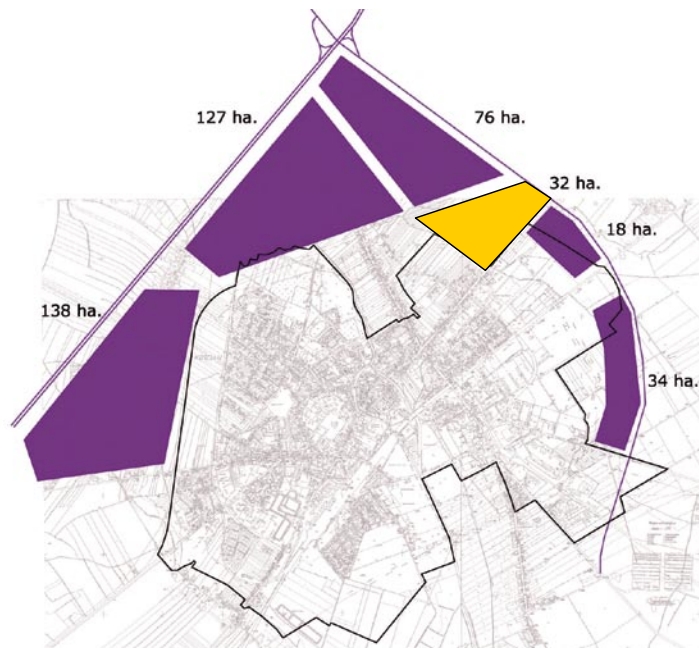
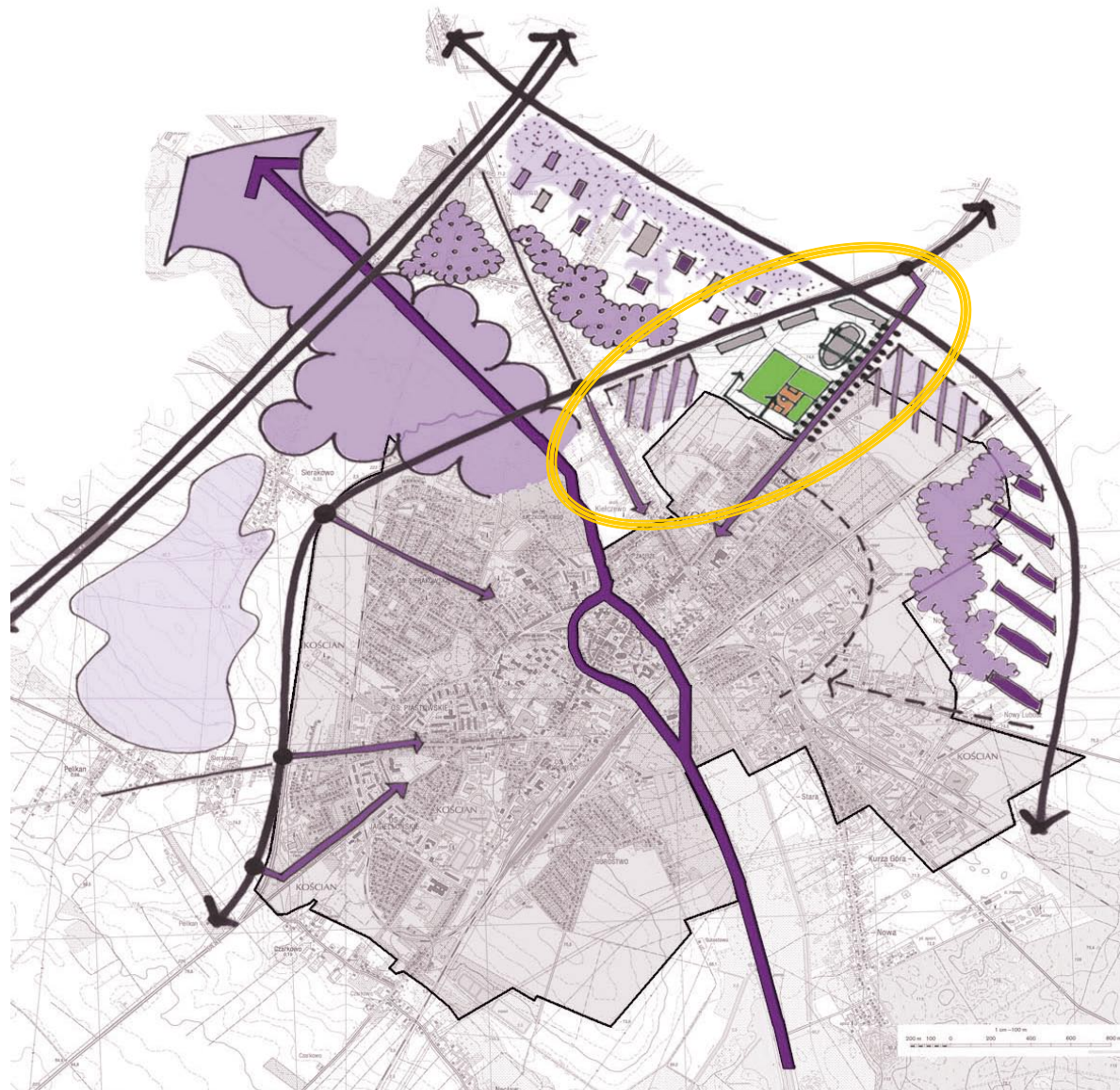
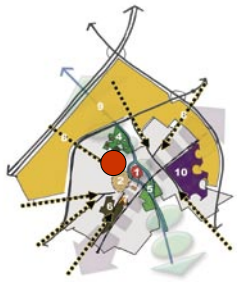
Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Jasno formułować cele społeczne, które muszą zostać osiągnięte, i traktować je jako podstawę do współpracy publiczno-prywatnej.
- o Zbadać możliwość wykorzystania lokalnego kapitału w rozwoju i eksploatacji regionalnego kompleksu sportowego wraz z zapleczem hotelowym i restauracyjnym.



Zmiana lokalizacji stadionu i poszerzenie funkcji sportowo - rekreacyjnych /
Relocation of the stadion and extention of the sport and recreation functions





Projekt 4. Wzmocnienie parku rodzinnego



Wniosek z analizy

Park im. Kajetana Morawskiego w północnej części Kościana, wchodzi w skład cennej zielonej strefy wzdłuż Obry. Stanowi on jeden z trzech najważniejszych terenów zielonych zlokalizowanych w mieście – obok parku zlokalizowanego na terenie szpitala neuropsychiatrycznego i terenu Łazienek. Z uwagi na lokalizację, sąsiedztwo placu zabaw oraz położenie w pobliżu cmentarza i motelu, wskazane jest wzmocnienie jego funkcjonalnej i przestrzennej jakości.

Propozycje rozwiązań

Proponuje się nadanie każdemu z wymienionych terenów zielonych odrębnego, ale wzajemnie uzupełniającego się, charakteru powiększającego wachlarz usług dla miasta. Proponowane profile to:

1. Park im. Kajetana Morawskiego – park rodzinny skierowany dla rodzin z małymi dziećmi (projekt 4.).
2. Park na terenie szpitala neuropsychiatrycznego – park miejski dla mieszkańców, studentów i pracowników kampusu, związany mocno z działalnością edukacyjną i opiekuńczą (projekt 2.).
3. Łazienki – aktywny, zielony teren z atrakcyjną ofertą dla młodzieży (projekt 5.).

W celu wzmocnienia zalet parku rodzinnego proponuje się:

o Umocnienie relacji parku do Obry.

Z powodu stromych brzegów Obry jest obecnie słabo dostępna. Poprzez realizację w niektórych miejscach łagodniejszych spadków z zalewami, „zleje się” ona bardziej z parkiem (rys. str. 51.). Wzmocni to relacje pomiędzy rzeką a parkiem, który uzyska z tej strony charakterystyczny wygląd.

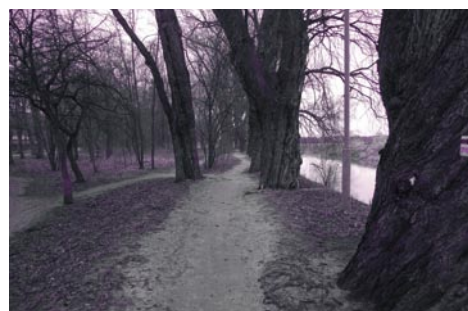
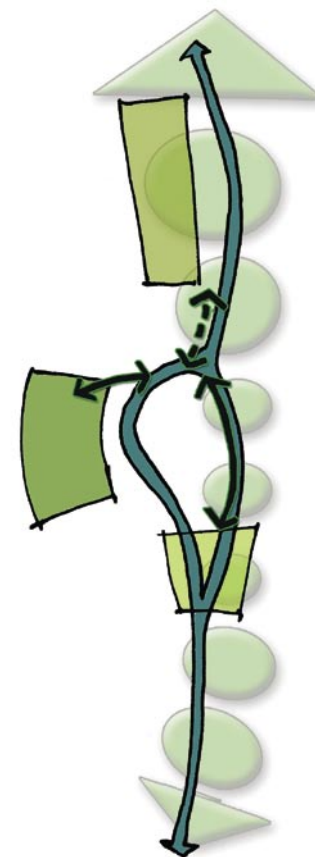
o Realizacja utwardzonej ścieżki spacerowej przez park.

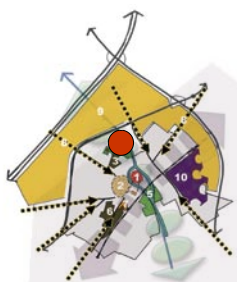
Realizacja połączonych ze sobą utwardzonych ścieżek prowadzących przez park zwiększy korzystanie z nich przez osoby starsze, w wózkach inwalidzkich lub matek z wózkami dziecięcymi. Oświetlenie całej trasy, ustawienie ławek oraz innych elementów małej architektury, w tym również miejsca do zabawy dla dzieci, polepszą wizerunek parku i uczynią go miejscem zachęcającym do pobytu.

o Rozszerzenie lub dodanie nowych funkcji komercyjnych.

W zachodniej części parku, wzdłuż ulicy Ks. Bączkowskiego, istnieje możliwość ograniczonego rozszerzenia lub dodania nowych funkcji komercyjnych bez szkody dla walorów zieleni. Funkcje te powinny nawiązywać do charakteru parku rodzinnego i być nastawione na ofertę skierowaną dla rodzin z dziećmi. W kombinacji z cmentarzem i placem zabaw powstanie tu coś na wzór „rodzinnego bulwaru”. Można w tym celu wykorzystać budynek po dyskotekę, którego właścicielem jest miasto. Park nabierze w ten sposób wyraźnego charakteru, z jasno czytelną funkcją.

Do wzmocnienia połączenia pomiędzy parkiem rodzinnym a miastem można wykorzystać teren między parkiem, murami obronnymi, a ciągiem spacerowym wzdłuż Obry (na wysokości ul. K. Marcinkowskiego – dawna siedziba MZZiOM). Obszar ten jest częściowo własnością miasta. Zlokalizowanych jest tam kilka starych pomieszczeń magazynowych. Po odpowiednim zrehabilitowaniu gruntu i przygotowaniu terenu można





zrealizować tam projekt zabudowy mieszkaniowej. Atrakcyjna lokalizacja terenu daje możliwość na budowę domów o bardzo wysokim standardzie. Połączenie piesze pomiędzy centrum miasta a parkiem rodzinnym wzmocni się poprzez odpowiednie zagospodarowanie ciągów spacerowych wzdłuż kanału.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Zwiększenie kompletności parku poprzez nadanie mu odpowiedniego charakteru parku rodzinnego.
- o Polepszenie atrakcyjności parku jako bezpiecznego miejsca wypoczynku i rekreacji.
- o Dodanie nowych funkcji komercyjnych z ofertą skierowaną dla rodzin z dziećmi, powstanie "rodzinnego bulwaru".
- o Wzmocnienie przestrzennego związku między miastem i parkiem.
- o Realizacja małego projektu zabudowy mieszkaniowej urozmaicającego ofertę miasta.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji

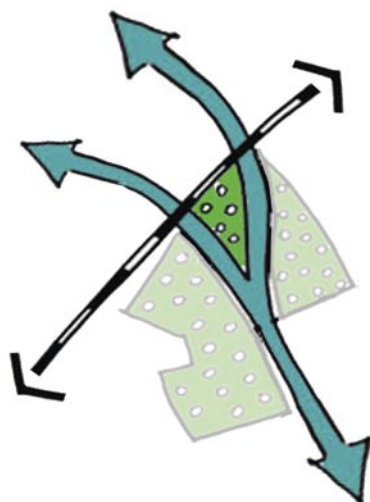
- o Ważne jest zaangażowanie w projekt organów odpowiedzialnych za melioracje, gospodarkę wodną w regionie.
- o Przed przystąpieniem do opracowania planów związanych z terenami proponowanymi pod zabudowę mieszkaniową, określić należy kilka podstawowych warunków, istotnych dla zachowania odpowiedniego klimatu i estetyki miejsca (zachowanie ogólnego dostępu do terenu, ograniczona wysokość zabudowy, wskazanie pożądanego stylu architektonicznych).
- o W realizację projektów należy zaangażować lokalnych przedsiębiorców.



park miejski



Projekt 5. Rewitalizacja terenu Łazienek



Wniosek z analizy

Łazienki, pomimo swych wartości historycznych i sentymentu, jaki wciąż odczuwalny jest w społeczności Kościana stanowią, niestety, jeden z najmniej atrakcyjnych i zaniedbanych terenów zielonych w mieście. Budowa krytej pływalni w mieście, ostatecznie przesądziła o losach znajdującego się tam otwartego basenu. Uwagę zwraca jednak ciekawa lokalizacja w widłach rzeki Obry. Teren odcięty jest od reszty miasta linią kolejową. Obszar posiada zamknięty, zielony charakter i jest częścią zielonego nośnika struktury miasta. Rozmowy i spotkania z mieszkańcami Kościana w trakcie interaktywnego procesu potwierdziły, że teren starej pływalni ma dla nich dużą wartość emocjonalną i jest bardzo ceniony. Należy zrobić wszystko, aby w przyszłości nie utracić specjalnego charakteru tego obszaru, wprowadzając jedynie funkcje, które ożywią to miejsce i uczynią atrakcyjnym do przebywania.

Propozycje rozwiązań

W ramach proponowanego projektu, terenowi Łazienek przypisuje się rolę aktywnego, zielonego parku, oferującego atrakcyjne zaplecze rekreacyjne dla młodzieży. Dobór atrakcji zależny

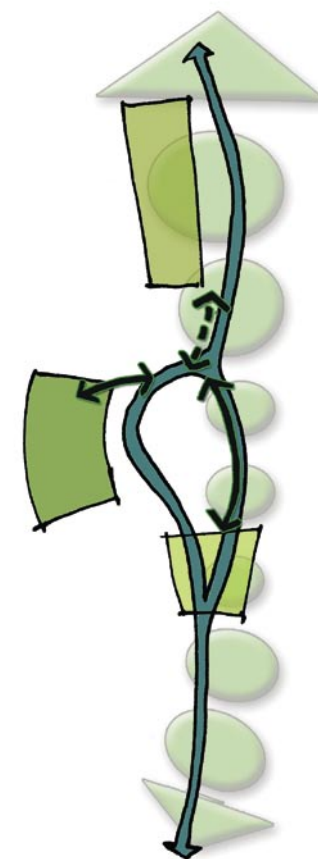
może być od preferencji, potrzeb czy innowacyjności inicjatorów pomysłów działań. W trakcie prowadzonych spotkań, zwłaszcza wśród młodzieży, preferowane były najbardziej: np. paintball, strzelanie z łuku, skate-park, cross rowerowy, kajaki.

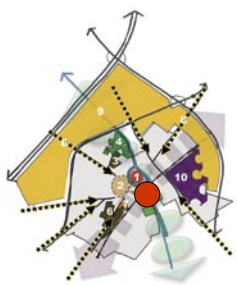
Przy zagospodarowaniu terenu należy wziąć pod uwagę:

- o W celu zachowania typowo zielonego charakteru terenu, nie należy powiększać istniejącej powierzchni zabudowy lub uczynić to tylko w niewielkim stopniu. Funkcje, które tam będą zlokalizowane powinny pomagać w podtrzymaniu charakteru nadanemu terenowi.
- o Proponuje się stworzyć niewielką liczbę dodatkowych miejsc parkingowych na potrzeby terenu (przy drodze wjazdowej). Ruch i parkowanie na samym terenie należy ograniczyć do niezbędnego minimum.
- o Należy zadbać o to, aby zainstalowane urządzenia były łatwe do demontażu i zastąpienia nowymi, na okoliczność zmiany charakteru terenu.
- o Teren powinien stanowić zawsze własność miasta. Wtedy miasto ma wpływ na to, w jaki sposób zostanie on wykorzystany, dba o jego zielony charakter. Rozwój terenu może odbyć się poprzez prywatnego inwestora. Należy rozważyć najlepszą dla gminy formę partycypacji w projekcie.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

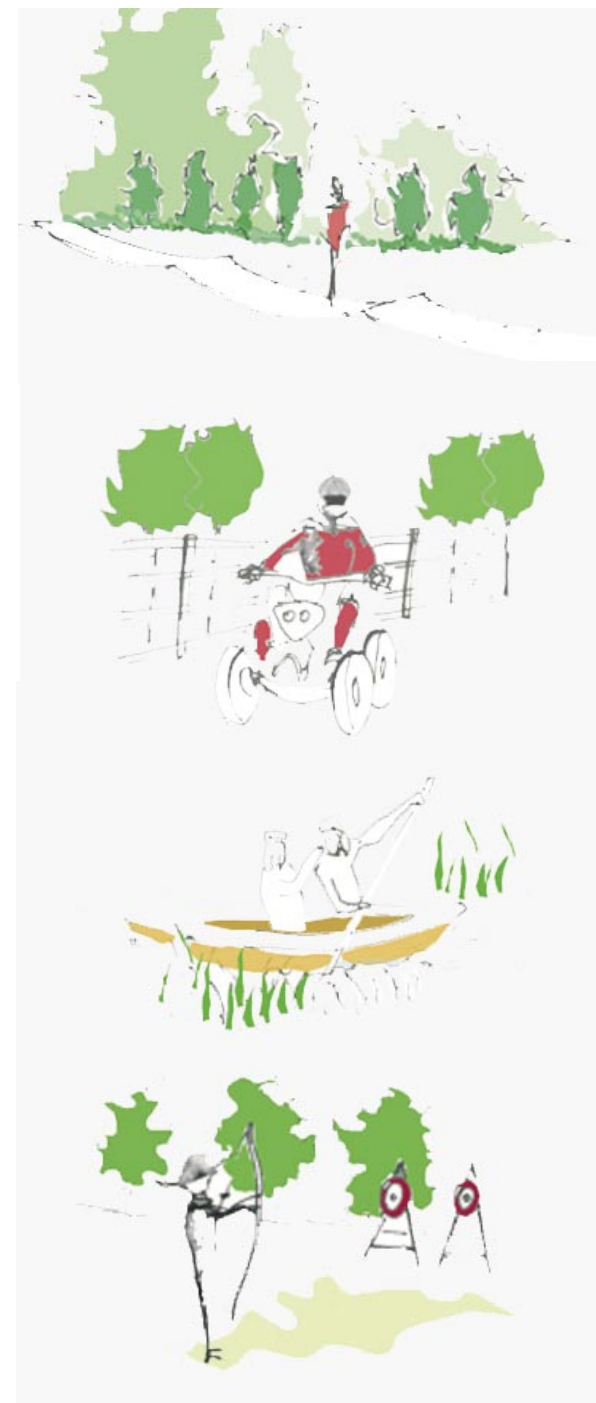
- o Zwiększenie kompletności terenów zielonych w mieście poprzez nadanie im odpowiedniego charakteru.
- o Stworzenie atrakcyjnej bazy sportowo-rekreacyjnej dla młodzieży i dorosłych.





Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji

- o Uzgodnienie możliwości zabudowy zapisanych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.
- o Ważne będzie porozumienie się z użytkownikami ogródków działkowych, zwłaszcza przy lokalizacji parkingu.

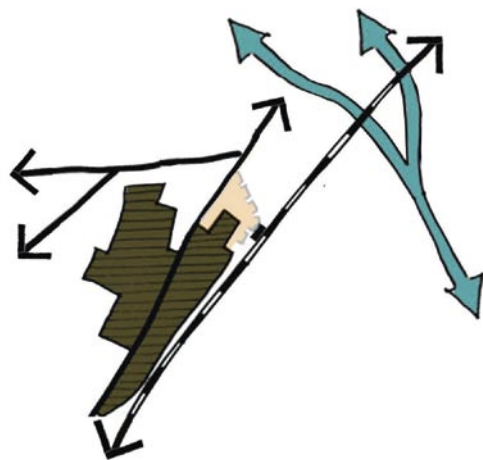


-53-

teren łazienek



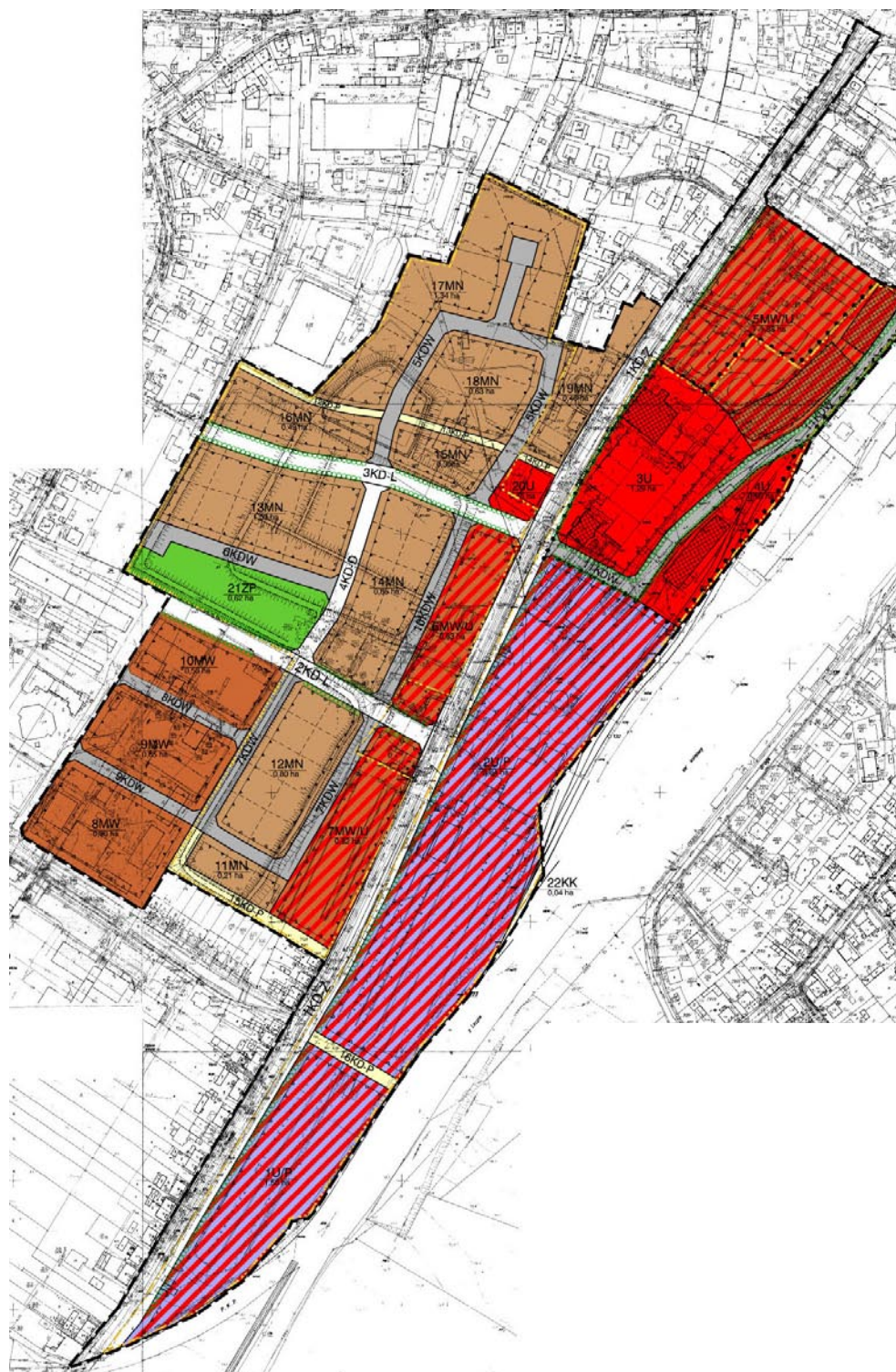
Projekt 6. Rewitalizacja terenu po cukrowni

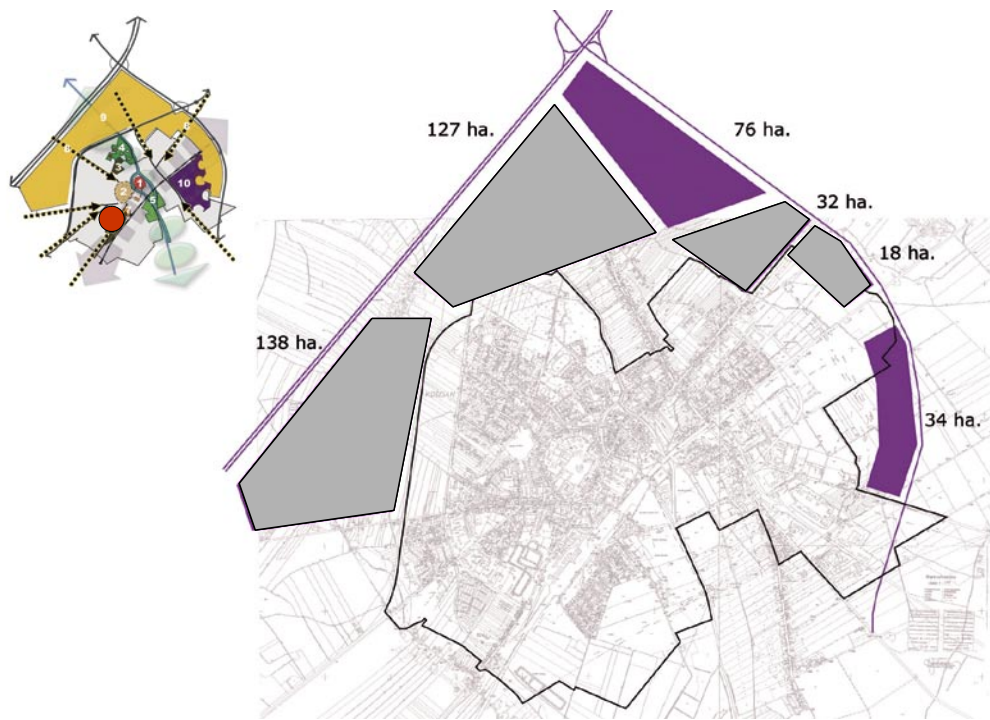


Wniosek z analizy

Na terenie strefy kolejowej, po obydwu stronach ul. Naclawskiej (drogi dojazdowej i wyjazdowej) znajduje się dawna cukrownia. Większość znajdujących się tam budynków fabrycznych została już wyburzona. Teren o powierzchni ok. 30 ha jest obecnie w dużym stopniu niezabudowany. Przy prowadzonych na tym terenie pracach zachowano niektóre charakterystyczne, zażytkowe budynki. Sposób rekonstrukcji terenu, w związku z jego położeniem, ma duży wpływ na wygląd i funkcjonowanie miasta.

Niedawno zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający przeznaczenie terenu dawnej cukrowni. Plan ten zakłada realizację budownictwa mieszkaniowego oraz, bezpośrednio przy torach kolejowych, zakładów i usług. Zważywszy na duże znaczenie terenu po cukrowni, w ramach wizji dla miasta, plany te zostały ponownie rozważone. Wypracowane uwagi i poglądy, prowadzą do propozycji zmiany przyjętego planu miejscowego.





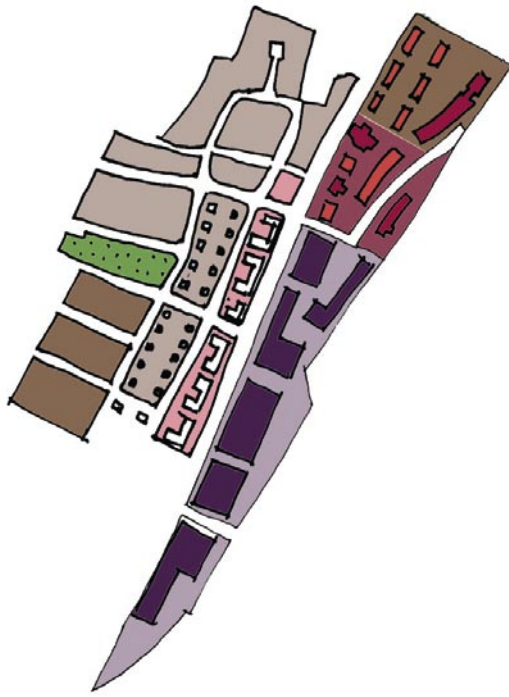
Propozycja rozwiązań

Przy tworzeniu wizji dla miast analizie przestrzennej podlegają nie tylko obszary w granicach administracyjnych, ale również tereny „przygraniczne”. Należy pamiętać, że planowana infrastruktura drogowa (S5 i północno-wschodnia obwodnica), spowoduje powstanie strefy pośredniej pomiędzy miastem Kościanem a terenami pośrednimi. Powstaną tam tereny znacznie bardziej nadające się na siedziby zakładów przemysłowych i usług niż obszar po cukrowni. Położone bezpośrednio przy regionalnej autoinfrastrukturze tereny te będą doskonale dostępne. Co więcej – obsługa komunikacyjna usytuowanych tam przedsiębiorstw nie będzie musiała odbywać się przez miasto, co pozytywnie wpłynie i na zakłady, i na mieszkańców. W strefie pośredniej jest wystarczająco dużo terenów, aby znajdującym się tam przedsiębiorstwom zapewnić możliwości prezentacji i optymalne położenie. Realistyczna jest więc prognoza, że firmy wybiorą lokalizację siedziby w strefie pośredniej niż na terenie dawnej cukrowni.

Na podstawie tego wniosku przeanalizowano raz jeszcze sposób zagospodarowania terenu cukrowni, tym razem głównie pod kątem planistycznym i urbanistycznym. Efektem jest propozycja zmiany planu, skierowana na zagospodarowanie tego terenu zabudową mieszkaniową. Najważniejszymi argumentami przemawiającymi za tym (poza wspomnianymi już zagadnieniami) są:

- o W ramach koncepcji „kompletnego miasta” ważne jest, aby Kościan mógł oferować szeroki wachlarz w zakresie oferty mieszkaniowej, zwłaszcza typowo miejskiej. Napływ nowych mieszkańców do miasta, pomaga w kreowaniu nowych komercyjnych i kulturalnych udogodnień, co z kolei stanowi element „wachlarza” usług oferowanych mieszkańcom. Pod względem przestrzennym Kościan ma ograniczone możliwości tworzenia tych bardziej miejskich środowisk mieszkaniowych. Teren po cukrowni, położony blisko dworca i centrum miasta, bardzo dobrze się do tego celu nadaje;
- o Trasy wjazdowe do miasta są bardzo ważnym nośnikiem przestrzennego obrazu miasta. Sposób zagospodarowania ul. Naclawskiej (jednego z nośników strukturalnych miasta) w dużym stopniu zadecyduje o wyglądzie i tożsamości tej części miasta przez kolejne sto lat. Pozostaje pytanie, czy nowoczesna architektura zakładowa, objawiająca się głównie w postaci „metalowych pudeł”, odpowiada charakterem zabudowy terenom położonym tuż obok osiedla mieszkaniowego i centrum miasta.

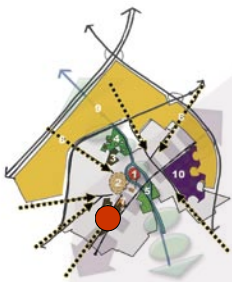
zagospodarowanie według obowiązującego planu /
spatial organisation according to a present plan



- o Na podstawie analizy terenu i rozwiązań przyjętych w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sformułowano schematyczny szkic sposobu jego realizacji. Ze schematu wynika, że w obecnym planie brak jest wyraźnego „wejścia” do miasta, tzn. przejścia z terenów wiejskich w miejskie. Realizacja tego planu niesie ze sobą ryzyko, że nie będą zauważalne wyraźne granice, w których Kościan jako miasto się zaczyna i kończy.



propozycja zagospodarowania /
proposal of the spatial organisation



Aby zasugerować inny możliwy sposób zagospodarowania terenu, przedstawiono schematycznie nowe rozwiązanie, polegające na urządzeniu go jako osiedla mieszkaniowego. Przy wjeździe do Kościana od południa, wzdłuż pierwszej części ulicy Naclawskiej, można kontynuować zabudowę niską, w wiejskim stylu. Proponowany plan zakłada początek miasta na wysokości ul. Wyzwolenia. Wyraźnie widoczna zmiana w rodzaju zabudowy, musi to dodatkowo wspierać. Można tutaj szukać związku z bardziej miejskim stylem osiedla Jagiellońskiego – ze średniowysoką zabudową. W ten sposób powstanie strefa w kształcie litery L (rysunek str. 53), z budownictwem w stylu miejskim, wiodąca od osiedla Jagiellońskiego, poprzez ul. Naclawską do dworca kolejowego i jego otoczenia. Strefa ta obejmować może piętrowe budownictwo mieszkaniowe (apartamenty) w różnych kategoriach cenowych. Przejście pomiędzy stylem wiejskim i miejskim może być dalej manifestowane za pomocą zielonej strefy. Powstanie wtedy wyraźna zielona brama do miasta. Wzdłuż torów kolejowych i na południe od ul. Naclawskiej zaleca się budowę tańszych mieszkań. Położony bezpośrednio przy torach rząd budynków powinien pełnić funkcję bariery akustycznej. Przestrzenie pomiędzy budynkami i ich fasady powinny być wykonane z materiałów dźwiękoszczelnych. Pomiędzy apartamentami, a pozostałą zabudową może powstać duży, zielony plac – miejsce spotkań mieszkańców, m.in. z placem zabaw dla dzieci. Wybudowanie parkingów podziemnych bezpośrednio pod budynkami na ul. Naclawskiej i/lub na placu może pomóc w rozwiązywaniu problemów parkingowych, również w przyszłości.

Zgodnie z otaczającą zabudową, grunty na północnej stronie terenu cukrowni, mogą zostać zagospodarowane zgodnie z obowiązującym planem – pod budowę domów jednorodzinnych.

Obecne na tym terenie XIX-wieczne budownictwo fabryczne w dużym stopniu decyduje o jego wyglądzie. Może ono służyć jako źródło inspiracji przy projektowaniu nowych domów i apartamentów. Zachowane budynki można w różnoraki sposób wykorzystać: jako biura, restauracje, mieszkania o dużej powierzchni w stylu loftów itp.

Według pierwszych szacunków i obliczeń, zakłada się, że całkowite zagospodarowanie terenu budownictwem mieszkaniowym stworzy ofertę ok. 700 mieszkań, dwa razy więcej niż to, co proponuje obowiązujący plan. Poprzez podział terenu, można realizować budownictwo o różnych stylach, wariantach i cenach, co z kolei przyczyni się do urozmaicenia „wachlarza”. Poprzez oferowanie różnorodnych miejskich środowisk mieszkaniowych, różniących się od zwykłych osiedli, Kościan będzie się wyróżniał od okolicznych miejscowości. Łączy się z tym wzrost możliwości wyboru dla konsumenta szukającego miejsca zamieszkania oraz zwiększenie atrakcyjności zarówno miasta, jak i okolicznych wiosek.

Rewitalizacja terenu po cukrowni jest ściśle związana pod względem przestrzennym z rewitalizacją otoczenia dworca kolejowego (propozycja projektu 7). Zaleca się przestrzegania relacji pomiędzy obydwoimi obszarami, np. poprzez ułożenie wspólnego dla nich (master)planu urbanistycznego. Na podstawie tego masterplanu można uzgadniać nowe, planowane projekty, dzięki czemu przestrzegana będzie spójność całego obszaru.

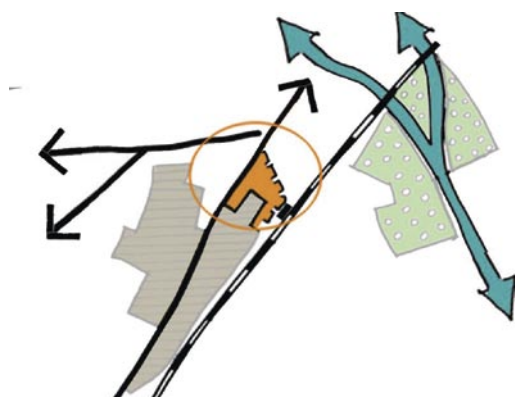
Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Zagospodarowanie pusto stojącego i niezabudowanego terenu po cukrowni funkcją mieszkaniową.
- o Dodanie nowych (miejskich) środowisk mieszkaniowych do „wachlarza” usług Kościana.
- o Realizacja wyraźnego przejścia pomiędzy wsią a miastem.
- o Lokacja zakładów na najbardziej odpowiednich terenach w mieście - w strefie pośredniej.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Zmiana miejscowego planu zagospodarowania terenu po cukrowni jest możliwa jedynie po ścisłej konsultacji z właścicielem gruntów.
- o Miejsca na przyszłe siedziby firm powinny się znaleźć w strefie pośredniej (propozycja projektu 9.).
- o Ważne jest zachowanie i przestrzeganie spójności zagospodarowania cukrowni z przyszłym rozwojem otoczenia dworca, np. za pomocą wspólnego masterplanu dla całego obszaru.

Projekt 7. Rewitalizacja terenu stacji kolejowej



Wniosek z analizy

Planowane usprawnienie linii kolejowej skróci czas podróży między Poznaniem, Leszmem i Wrocławiem. Dotyczy to również Kościana. Polepszenie połączenia kolejowego wpłynie na wzrost znaczenia dworca kolejowego i jego otoczenia dla Kościana. W chwili obecnej dworzec jest niejako „ukryty” w stosunku do miasta i zdecydowanie nie można go nazwać wizytówką miasta. Otoczenie stacji robi wrażenie zaniedbanego i opuszczonego. Z dworcem sąsiaduje osiedle Sikorskiego ze średniowysoką zabudową. Nie posiada ono wyraźnej struktury urbanistycznej i nie ma żadnego związku z dworcem kolejowym. Przewiduje się, że budownictwo to w najbliższych latach nie będzie spełniało oczekiwań i wymagań związanych z budynkami mieszkalnymi i konieczna będzie ich restrukturyzacja.

Propozycja rozwiązań

Wraz ze starostwem powiatowym miasto podpisało porozumienie z PKP dotyczące przejęcia przez miasto Kościan budynku dworca kolejowego i niektórych graniczących z nim gruntów. Jest to dalszy kierunek do poprawy wyglądu okolicy stacji w nadchodzących latach. W celu nadania stacji i jej otoczeniu większego znaczenia zalecane jest zagospodarowanie pod usługi publiczne. Dotyczy to zarówno samego budynku, jak i jego otoczenia. Muszą to być funkcje łatwo dostępne zarówno dla mieszkańców miasta, gminy, jak i powiatu. Jedną z propo-

zycji może być punkt obsługi interesanta, prowadzący sprawy mieszczące się w zakresie kompetencji starostwa, miasta i gminy. Razem z położonym w pobliżu urzędem skarbowym powstałaby tutaj tzw. „strefa usług publicznych”. Warto połączyć z tym w przyszłości również inne funkcje publiczne i informacyjne. Proponuje się realizację masterplanu, przewidującego integralny rozwój obszaru położonego pomiędzy ulicami Naclawską, pl. Żołnierza i Dworcową. Główną uwagę należy zwrócić na czytelne i wysokostandardowe zagospodarowanie ulic/placów: ul. Naclawskiej, pl. Żołnierza i ul. Dworcowej (do placu przed stacją). Akcent przestrzenny można usytuować w górnej części pl. Żołnierza. Plan powinien być tak ułożony, aby umożliwił on fazowy i częściowy rozwój.

Kilka przestrzennych punktów wyjściowych przy tworzeniu integralnego masterplanu:

- Podwyższenie jakości budynku dworca i umieszczenie tam niektórych funkcji publicznych. Poza kasami biletowymi, małą kawiarnią, jak również poczekalnią, mogłaby powstać tam niewielka sala konferencyjna.
- Polepszenie relacji przestrzennej pomiędzy miastem, a placem przed dworcem. Na ul. Dworcowej proponowany jest mieszany program miejski: mieszkania, biura, sklepy.
- Ulepszenie sytuacji parkingowej, możliwie przy wykorzystaniu terenu położonego wzdłuż torów pomiędzy budynkiem dworca a urzędem skarbowym.
- Polepszenie stosunków przestrzennych pomiędzy placem przed stacją a osiedlem Sikorskiego. Ważne przy tym jest szukanie (przestrzennego) związku z terenem dawnej cukrowni. Właściciele obydwu obszarów mogliby zostać zaangażowani przy tworzeniu masterplanu. Należy się również zastanowić nad stopniową rewitalizacją terenu w przyszłości.
- Reorganizacja placu przed stacją, przy czym należy zwrócić uwagę na specyficzne funkcje i charakter obszaru: dowożenie pasażerów, przystanek autobusowy, czekający podróżni, miejsce zbiórek, schowki na rowery.
- Ujęcie w planach charakterystycznej, położonej obok torów wieży (ciśnień).





Pod względem przestrzennym rewitalizacja otoczenia stacji kolejowej jest ściśle związana z rewitalizacją terenu po cukrowni (propozycja 6.). Zaleca się przez to przestrzeganie relacji pomiędzy obydwoma terenami, np. poprzez stworzenie wspólnego dla nich masterplanu. Stałby się on wytyczną przy kontrolowaniu w przyszłości nowych projektów pod względem zachowania spójności całego obszaru.

Opisany projekt jest jednym z bardziej kompleksowych projektów zawartych w niniejszej wizji dla miasta Kościana. Najwięcej czasu i pracy pochłonie rewitalizacja obecnego osiedla im. Sikorskiego. Zanim rozpocznie się prace nad rewitalizacją tego terenu należy zapewnić mieszkańcom bloków lokali zastępczych. Można by do tego celu wykorzystać nową zabudowę, która powstanie na terenie dawnej cukrowni (propozycja 6.).

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

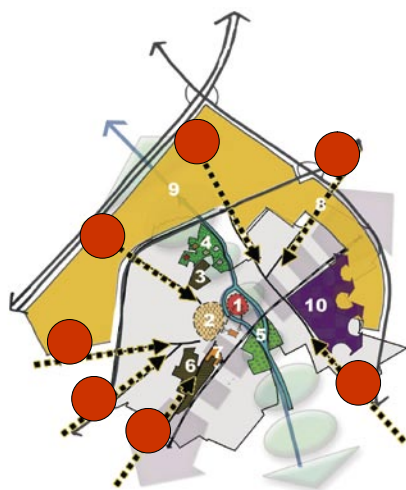
- o Otoczenie dworca zyska na znaczeniu dla miasta, gminy i powiatu, stanie się reprezentacyjną wizytówką Kościana.
- o Rewitalizacja osiedla im. Sikorskiego, które w obecnej formie w przyszłości nie będzie odpowiadało wymaganiom czasu.
- o Dodanie do wachlarza usług Kościana mieszanego środowiska miejskiego (mieszkania, biura, usługi).

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Z uwagi na skomplikowany przebieg projektu pod względem czasowym, finansowym i komunikacji społecznej (m.in. przeprowadzka mieszkańców) pożądane jest stworzenie osobnego biura/grupy zarządzającej projektem.
- o Ważne jest zapewnienie spójności przy rozwoju terenu po cukrowni, np. poprzez utworzenie masterplanu wspólnego dla obu tych obszarów.

Ulepszenie okolic stacji kolejowej - wprowadzenie funkcji miejskich/
Improvement of the station area - introduction of city functions

Projekt 8. Podkreślenie tożsamości dróg wlotowych do miasta



UL. SIERAKOWSKIEGO

Wniosek z analizy

Drogi wjazdowe pełnią ważną funkcję w dostępie do miasta, stanowiąc ważną jego „wizytówkę”. Wiele z nich pełni od dawna mieszane funkcje: znajdują się tam domy mieszkalne, zakłady usługowe, handel detaliczny itd. Wielokrotnie zachodzą tu również zmiany funkcji. Należy zadbać, aby z powodu szybkiego tempa zmian zachodzących w mieście, nie zanikła cenna tożsamość i różnorodność tych dawnych dróg.



UL. WIELICHOWSKA



UL. ŚMIGIELSKA

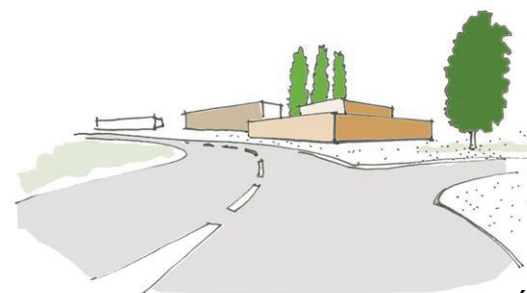




UL.KOŚCIANSKA



UL.POZNAŃSKA



UL.GOSTYŃSKA



UL.NACLAWSKA

Propozycja rozwiązań

Jeśli Kościan chce się rozwijać w przyszłości, z zachowaniem szacunku dla swojej historii, należy te dawne nośniki chronić przed niepożądanymi zmianami. Historyczne centrum miasta, mury obronne i zabytki są już prawnie chronione. Nie dotyczy to jednak większości dawnych tras i dróg wjazdowych do miasta. Proponuje się dlatego analizę obecnej (i/lub pożądanej) struktury i tożsamości dróg wjazdowych do miasta, które zostaną zebrane w tzw. planie jakości przestrzeni. W planie tym omawia się kolejno każdą drogę, biorąc pod uwagę:

Zabudowę

- o Masę i kształt (wysokość, szerokość (działki), położenie, forma dachu).
- o Styl architektoniczny.
- o Kolor i rodzaj użytych materiałów.
- o Skład, fasadę oraz podział fasady.

Przejście między terenem publicznym i prywatnym

- o Ogrodzenia działek/gruntów.

Teren publiczny

- o Profil drogi (jezdnia, ścieżka rowerowa, chodnik, parking).
- o Zieleń.
- o Rodzaj materiałów użytych do budowy dróg.
- o Umeblowanie ulic (latarnie, ławki, kosze na śmieci itd.).



Tego typu plan jakości przestrzeni pozwoli miastu na komunikowanie się z wnioskodawcami i kontrole przy ocenie zmian związanych z tymi drogami. Można go będzie zastosować przy zatwierdzaniu nowych planów zabudowy lub urządzenia ulic w celu zachowania pożądanego ich wyglądu i indywidualności. Chodzi tu nie o blokowanie czy opóźnianie planów, lecz o takie ich prowadzenie, by pozytywnie wpływały na jakość przestrzennych nośników strukturalnych miasta.

Sugestia wykonania:

Bazując na obecnej sytuacji, proponuje się następujące charakterystyki przestrzenne wjazdów:

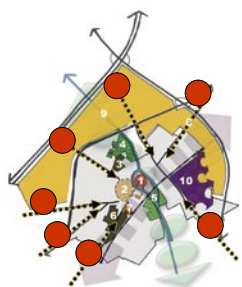
- o Ul. Poznańska: brama miejska.
- o Ul. Kościańska: droga wiejska.
- o Ul. Sierakowskiego: brama w stylu rezydencjalnym.
- o Ul. Wielichowska: wejście w stylu wiejskim.
- o Ul. Smigielska: nowoczesne, miejskie wejście.
- o Ul. Naclawska: wejście "wiejskie" przechodzące w miejskie, (w zależności od sposobu zagospodarowania terenu cukrowni).
- o Ul. Gostyńska: wejście nowoczesne, komercyjne, przemysłowe.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

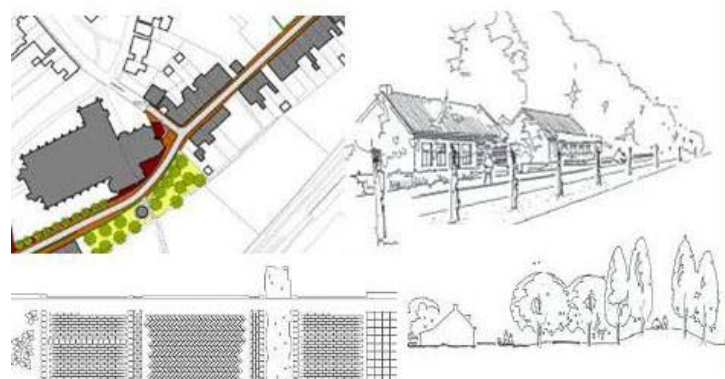
- o Zachowanie indywidualności dawnych dróg i wjazdów.
- o Czytelny sposób porozumiewania się, dzięki któremu mieszkańcy, chcący dokonać przebudowy domów, z góry wiedzą, pod jakim kątem będą kontrolowane ich plany.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Ustalony plan jakości przestrzeni powinien w jasny i praktyczny sposób dawać wskazówki i być zrozumiały również dla laików.
- o Efektywność korzystania z tego planu zależy w dużym stopniu od sposobu komunikowania się pomiędzy osobą wnioskującą o pozwolenie na (prze)budowę, a urzędnikiem zajmującym się tą sprawą. Należy zwrócić na to uwagę przy implementacji tej propozycji w środowisku urzędowym.



Profil uliczny



Zagospodarowanie zieleni

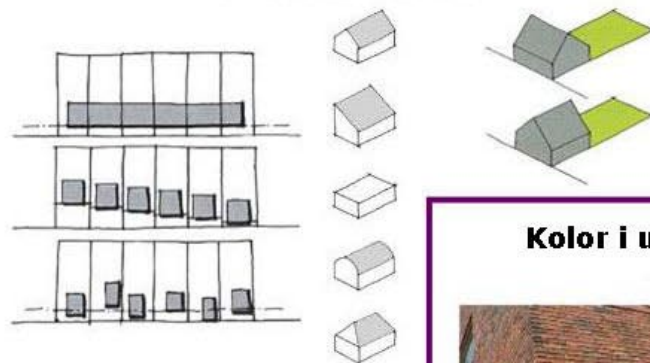


materiały wykończeniowe ulic



elementy wyposażenia ulic

Kubatura i forma



Styl architektoniczny

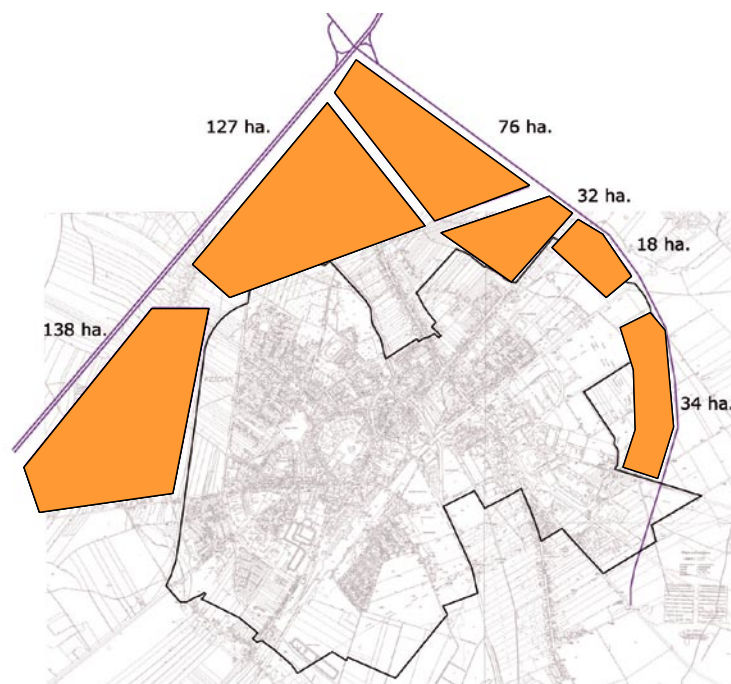
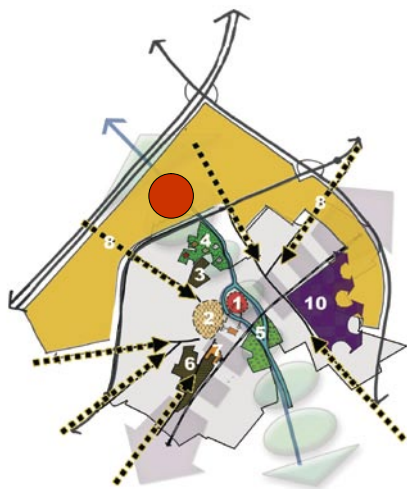


Kolor i użycie materiału



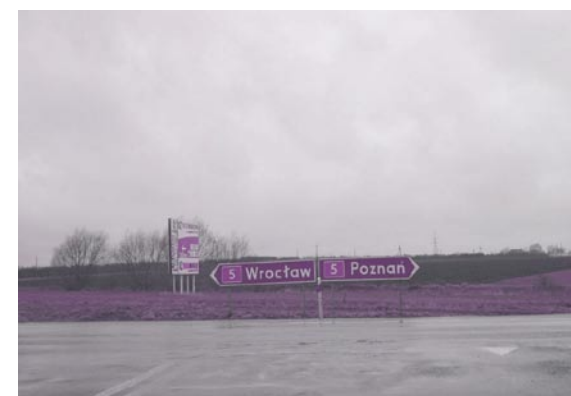
ogrodzenia

Projekt 9. Zagospodarowanie strefy pośredniej



Wniosek z analizy

Po zrealizowaniu zaplanowanej infrastruktury (nowa droga ekspresowa S5, budowa północno-wschodniej obwodnicy nr 308) pomiędzy terenem miejskim a tą infrastrukturą powstanie teren o powierzchni ponad 500 ha. W nadchodzących latach zwiększy się w związku z tym presja, aby teren ten rozwinąć i uzupełnić funkcjami miejskimi. Sposób zagospodarowania tego terenu w przyszłości ma duże znaczenie nie tylko dla Kościana, ale również dla powiatu. Jego strategiczne położenie w sąsiedztwie obecnego terenu miejskiego i regionalnej infrastruktury sprawia, że teren ten świetnie się nadaje na lokalizację miejskich i społecznych funkcji o dużym znaczeniu dla miasta i okolicznych wsi. Istnieje duże niebezpieczeństwo, że strefa ta zostanie w nadchodzących latach zapełniona w sposób różnorodny i niespójny. Pożądana jest ścisła i zdefiniowana wizja i współpraca zainteresowanych: miasta i gminy Kościan. (Strefa pośrednia mieści się częściowo na pozamiejskim obszarze gminy Kościan).





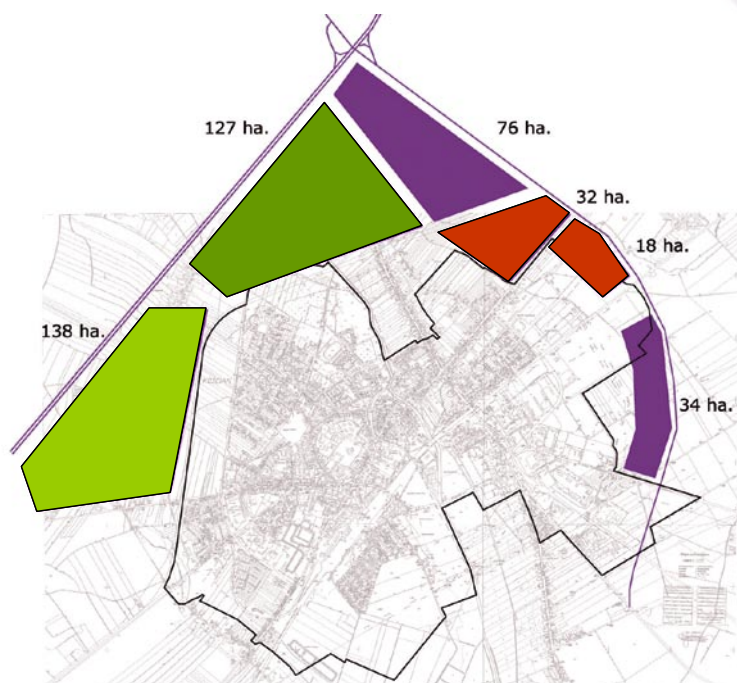
Propozycja rozwiązań

Wprowadzenie

Miasto i wieś są ze sobą od dawien dawna ściśle związane. Dzięki istnieniu miast możliwy jest rozwój kulturalny, handlowy i przemysłowy. Do dnia dzisiejszego, istnieje współzależność miasta od wsi, również na skalę miasta Kościana. Wiejski teren ma dla ludzi z miasta znaczenie nie tylko ekonomiczne, ale również rekreacyjne. Kościan dysponuje z kolei wartościową ofertą pracy, udogodnień socjalno-komercyjnych dla osób spoza miasta. Zatem Kościan, miasto i gmina, decyduje o jakości środowiska życia i otoczenia jego mieszkańców.

Propozycja

Jak wyżej wspomniano, przy planowaniu rozwoju strefy pośredniej, pożądane jest częste porozumiewanie się i uzgadnianie pomiędzy miastem a gminą Kościan. W zależności od poruszanej problematyki, dotyczącej zagospodarowania przestrzeni, wskazana jest konsultacja z powiatem. Zalecane jest szczegółowe uzgadnianie tempa i charakteru rozwoju danego obszaru. W ten sposób można się wspólnie zatroszczyć o zróżnicowaną ofertę możliwości zatrudnienia i zamieszkania, a to z kolei uatrakcyjni powiat kościański, który przez to odeprze konkurencję innych powiatów.



Proponuje się, aby miasto i gmina Kościan wspólnie stworzyły masterplan dla strefy pośredniej, którego punktami wyjściowymi będą:

- o Doprowadzenie do harmonijnego przejścia pomiędzy miastem a terenem poza nim poprzez zabezpieczenie ważnych linii widokowych oraz połączenie z ważnymi głównymi strukturami zieleni.
- o Wskazanie kilku strategicznych lokalizacji na wysokowartościową tzw. czystą produkcję (jak np. zakłady produkcyjne ze wspierającymi je biurami).
- o Ustalenie wielkości oferowanych terenów przemysłowych (ciężka i lekka produkcja, handel i transport, salony samochodowe, sklepy z artykułami budowlanymi itd.). Brakujące tereny zlokalizować w strefie pośredniej. Dzięki temu powstanie kompletna oferta terenów przemysłowych.
- o Wskazanie kilku strategicznych lokalizacji, które zostaną zarezerwowane na cele społeczne o znaczeniu nie tylko lokalnym (np. regionalne centrum sportowe, pole golfowe, szpital itp.).
- o Zapewnienie reprezentacyjnej granicy obszaru miejskiego.

Sugestia wykonania

Pierwszy pomysł na podział i przeznaczenie terenu strefy pośredniej wykonano w formie prostych szkiców. Punktem wyjściowym jest tutaj utworzenie wspólnego kompletnego masterplanu przy porozumieniu miasta z gminą.

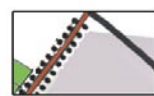
Dla strefy pośredniej proponuje się zagospodarowanie wysokiej jakości. Praktycznie cała strefa jest widoczna z nowej drogi S5, obecnej drogi nr 5 oraz przyszłej obwodnicy w części północnej. Sprawia to, że strefa ta ma duży wpływ na kształtowanie wyglądu miasta Kościana. Zamiarem Kościana jest też, aby część strefy rozwijać dopiero wtedy, gdy zostaną wykorzystane podobne lokacje na terenie miejskim. Miasto powinno pełnić funkcje, które nie zawsze obecnie mogą się swobodnie rozwijać, a zważywszy na strategiczne położenie strefy przejściowej, tam znajdą w przyszłości swoje miejsce. Przykładem może być tutaj wspomniana już propozycja budowy kompleksu sportowego wspólnie z gminą (projekt nr 3.)



Rozwój strefy przemysłowej /
Expansion of the industrial zone



Rozwój strefy mieszkaniowej /
Expansion of the dwelling zone



Zieleń uliczna, zadrzewienia /
Green lanes along the streets



Park sportowy z centrum biznesowym
Sport park with a business centrum



Nowoczesny kampus przedsiębiorczości
High-quality enterprise campus



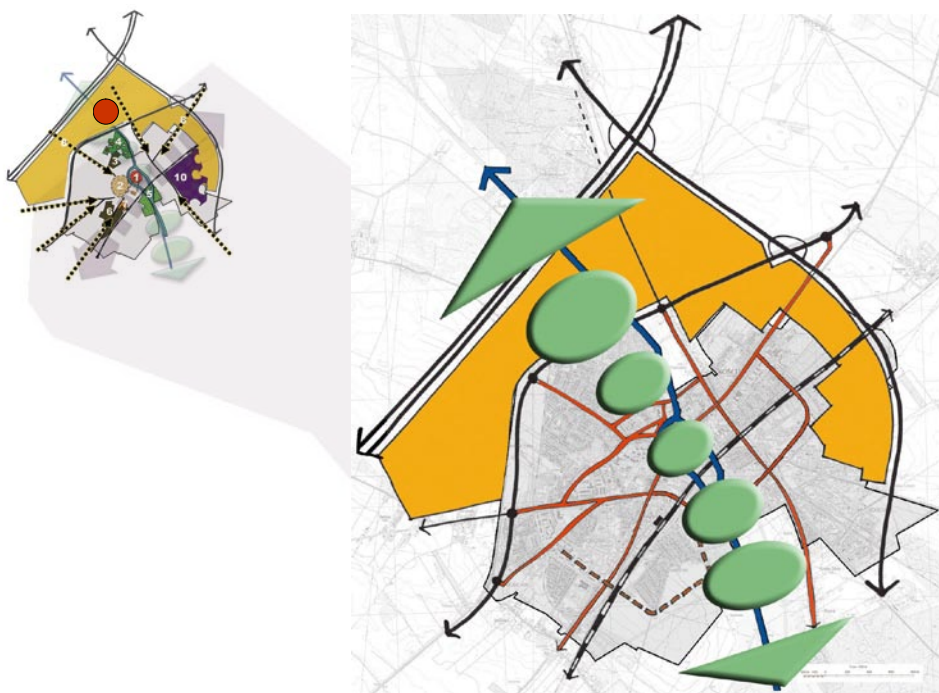
Wloty do miasta /
Entries to the city



Zielony bufor wzdłuż rzeki /
Green buffer along the river valley



Strefa tymczasowo zarezerwowana – rekreacja /
Temporary reserved area – for recreation



Objaśnienie szkiców:

- o Obszar pomiędzy planowaną drogą ekspresową S5 i istniejącą już „piątką” położony na zachód od ul. Kościańskiej, można zagospodarować zielenią i terenami rekreacyjnymi, przy czym główny obszar przy Obrze musi zachować swój otwarty zielony charakter. Przy planach długoterminowych można zbadać, czy teren ten można połączyć z ekstensywnymi funkcjami rekreacyjnymi, jak np. pole golfowe.
- o Obszar pomiędzy przyszłą S5 i istniejącą już „piątką”, położony pomiędzy ul. Kościańską a nową północną obwodnicą nr 308, mógłby być wykorzystany na siedziby (zgrupowanych) zakładów na otwartym, zielonym terenie. Ul. Kościańska musi być przy tym wydzielona przestrzennie, co jest ważne w celu zachowania jej charakteru jako drogi wjazdowej.
- o Obszar pomiędzy istniejącą „piątką”, nową północną obwodnicą, ul. Poznańską i krańcem miasta nadaje się na

realizację kompleksu sportowego wraz z usługami handlowo-restauracyjnymi, jak wspomniano w projekcie 3.

- o Teren mieszczący się między ul. Poznańską, nową północną obwodnicą, linią kolejową i granicami miasta oferuje możliwości budowy domów w zielonym otoczeniu.
- o Teren pomiędzy linią kolejową, nową północną drogą ekspresową, ul. Gostyńską i granicą miasta umożliwia rozwój przemysłowy. Sąsiaduje on bezpośrednio z istniejącym już terenem fabrycznym, przemysłowym. Nową część w kierunku północnej obwodnicy można zagospodarować wysokojakościowymi i reprezentacyjnymi zakładami. Można można założyć tutaj lokalizację firm transportowych, logistycznych.

Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Zapobieganie dowolnemu i niezorganizowanemu zagospodarowaniu terenu pomiędzy obecnymi granicami miasta a nową infrastrukturą.
- o Zabezpieczenie ciągłości zielonej struktury, zagwarantowanie reprezentacyjnego wyglądu obrzeży miasta.
- o Wykorzystanie obszaru pomiędzy miastem a nową infrastrukturą na zaspokojenie ekonomicznych i społecznych funkcji, o znaczeniu dla całego powiatu.
- o Użycie strefy pośredniej jako napędu do rozwoju lokacji w mieście poprzez przeniesienie funkcji przemysłowych do tej nowej, dobrze dostępnej strefy.
- o Uzgodnienia liczby oferowanych na terenie powiatu lokacji przemysłowych, co skompletuje pod tym względem oferowany przez miasto „wachlarz”.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

- o Propozycje te uda się doprowadzić do skutku jedynie przy całkowitej i jednolitej współpracy z gminą Kościan, przy czym zaleca się bardziej szczegółowe dopracowanie wspomnianych powyżej punktów w postaci masterplanu, który będzie stanowił linię przewodnią dla rozwoju obszaru w nadchodzących latach.

Projekt 10. Zwiększenie wartości terenu przemysłowego



Wniosek z analizy

We wschodniej części miasta leży teren przemysłowy o raczej negatywnym wyglądzie przestrzennym. Znajdują się tam przestarzałe (często pusto stojące) budynki fabryczne i zakładowe. Nasuwa się również przypuszczenie, że część gleby jest zanieczyszczona. Realizacja nowej infrastruktury (drogi ekspresowej S5, budowa północno-wschodniej obwodnicy nr 308) spowoduje polepszenie obsługi komunikacyjnej tego terenu pod warunkiem, że zapewni się przy tym dobre połączenie z północną obwodnicą. Zwiększy to atrakcyjność terenu dla znajdujących się tam już zakładów i nowych przedsiębiorstw.

Propozycja rozwiązań

Proponuje się inwentaryzację pod względem: zlokalizowanych tam funkcji, zanieczyszczenia środowiska i stanu własności terenów. Zobrazuje to, czy i jakie tereny są jeszcze dostępne do zagospodarowania (rozbudowa istniejących zakładów i lokalizacja nowych). Ponadto uzyska się wgląd w możliwą problematykę środowiskową.

Kolejnym krokiem może być ustalenie prostego planu rewitalizacji skierowanego głównie na polepszenie (przyszłego) dostępu komunikacyjnego do terenu oraz urządzenie otwartej przestrzeni (rodzaj dróg, zieleń, granice pomiędzy terenami zakładowymi a przestrzenią publiczną). Poza tym można ustalić strategię ewentualnego uzdatniania skażonego gruntu i rekonstrukcji zaniedbanych budynków.

Teren nadaje się na lokalizację zakładów o mieszanym profilu (środowiskowym). Przestrzennie podniesienie walorów estetycznych można uzyskać poprzez uporządkowanie terenu i odpowiednio zagospodarowaną zieleń stanowiącą naturalną izolację (granice) dla terenów i ich otoczenia. Dzięki temu teren ten pozostanie w „wachlarzu” usług i pod względem profilu będzie się nadawał na siedzibę zakładów przemysłowych i rzemieślniczych.

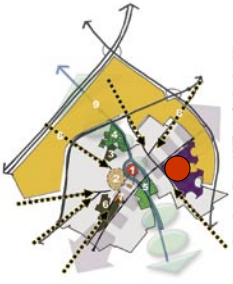
Rozwiązania wynikające z propozycji projektu:

- o Polepszenie jakości środowiska i przestrzeni publicznych obecnego terenu przemysłowego.
- o Poprawa dostępu komunikacyjnego do obecnego terenu przemysłowego.
- o Spójne przestrzennie połączenie nowego i obecnego terenu przemysłowego, położonego między miastem a nową obwodnicą.

Uwagi przy wypracowywaniu przedstawionych propozycji:

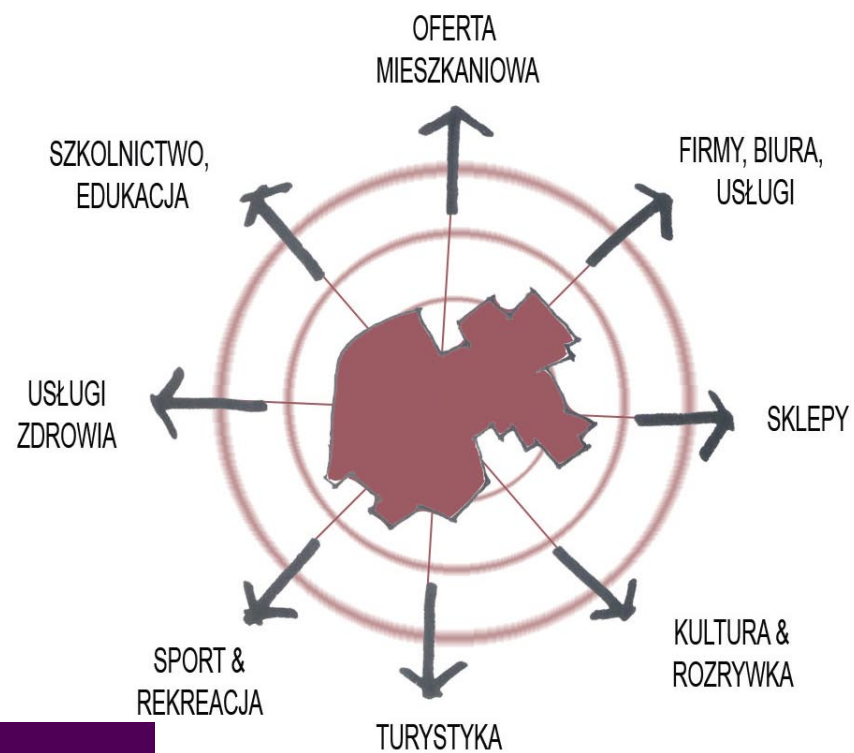
- o Aby zwiększyć atrakcyjność terenu i odciążać infrastrukturę w mieście, należy zbadać czy możliwe jest nowe połączenie z przysłą północną obwodnicą.



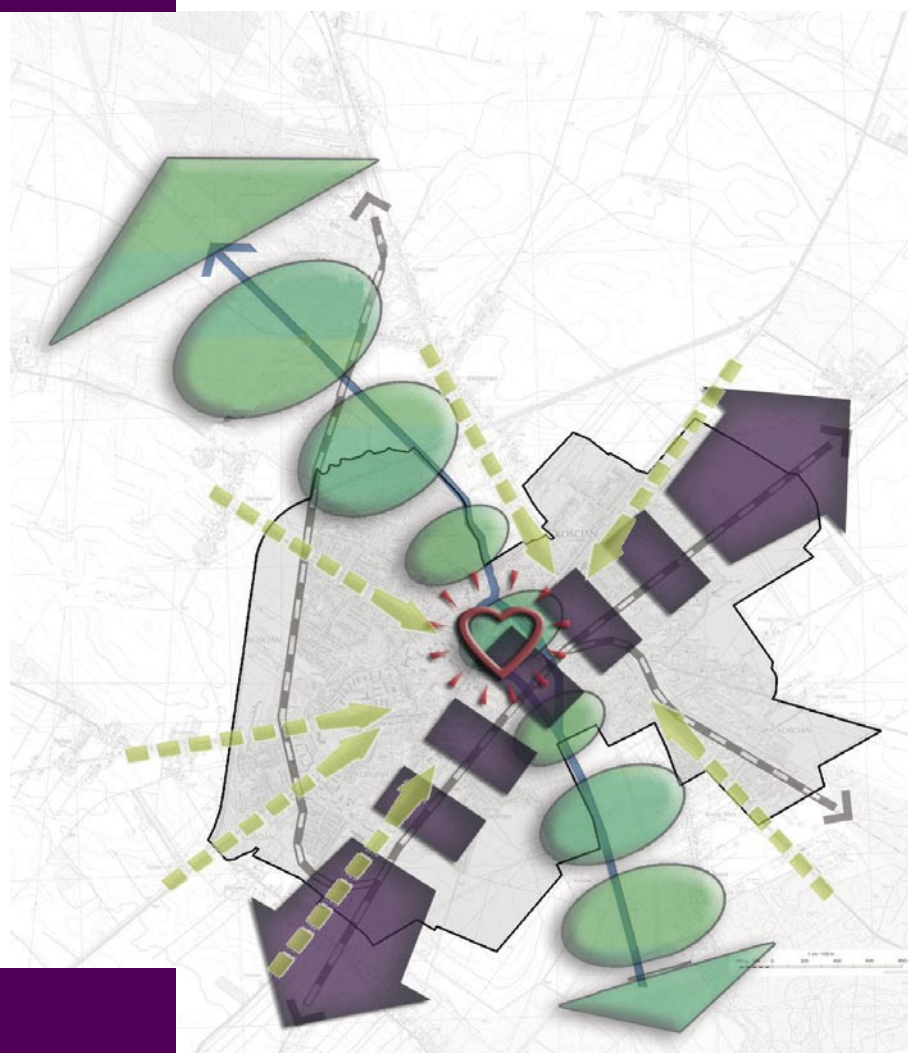


3.2 Konkluzja

Na podstawie przestrzennej analizy uzupełnionej rezultatami interaktywnego procesu planowania, ustalona została w rozdziale 2. misja dla miasta Kościana: kompletne miasto oferujące swoim mieszkańcom i przyjezdnym pełen wachlarz usług. Przy uzupełnianiu tego wachlarza należy respektować obecne wartości i historię miasta. Co ważniejsze: nowe projekty muszą dodawać wartości nośnikom strukturalnym, podstawowemu kapitałowi miasta.



wachlarz usług - kompletne miasto/
range of services - complete city



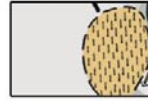
kapitał podstawowy /
basic capital

	mieszkalnictwo	zakłady	biura / usługi	sklepy	restauracje	kultura	turystyka	sport i rekreacja	opieka zdrowotna	edukacja
1. wzmocnienie historycznego centrum miasta										
2. rozwój kampusu zdrowotno- edukacyjnego										
3. rewitalizacja terenu dawnych zakładów mięsnych (+park sportowy)										
4. wzmocnienie parku rodzinnego										
5. rewitalizacja terenu Łazienek										
6. rewitalizacja terenu po cukrowni										
7. rewitalizacja otoczenia dworca kolejowego										
8. podkreślenie tożsamości dróg wlotowych do miasta										
9. zagospodarowanie strefy pośredniej										
10. podniesienie wartości terenu przemysłowego										

Zagospodarowanie strefy 'pośredniej' /
Arranging of the intermediary zone



Umocnienie pozycji historycznego centrum /
Strengthening of a city centre



Rozwój kampusu medyczno - edukacyjnego /
Development of a medical and educational centre



Ulepszenie parku miejskiego /
Improvement of the city park



Rewitalizacja terenów po rzeźni / terenów sportowych /
Revitalisation of the former slaughterhouse / sport fields



Rewitalizacja terenów Łazienek /
Revitalisation of the Łazienki area



Rewitalizacja terenów przy stacji kolejowej /
Revitalisation of the train station area



Rewitalizacja terenów po dawnej cukrowni /
Revitalisation of the former sugar factory



Umocnienie dawnych dróg wjazdowych, wlotów do miasta /
Strengthening of the former entries to the city



Przekształcenie terenów przemysłowych /
Revaluation of the industry areas



Rozwój strefy przemysłowej /
Expansion of the industrial zone



Rozwój strefy mieszkaniowej /
Expansion of the dwelling zone



Zieleń uliczna, zadrzewienia /
Green lanes along the streets



Park sportowy z centrum biznesowym
Sport park with a business centrum



Nowoczesny kampus przedsiębiorczości
High-quality enterprise campus



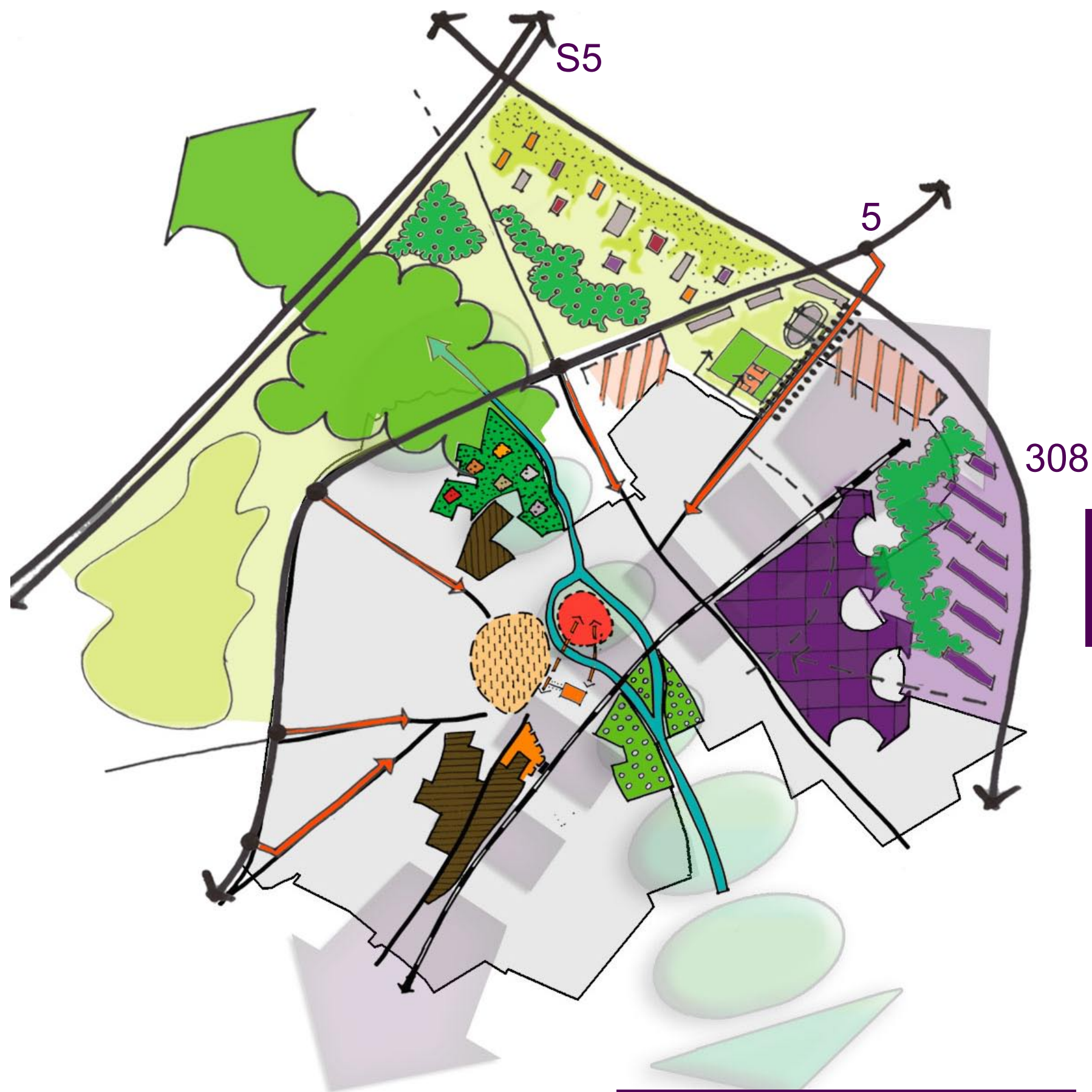
Wloty do miasta /
Entries to the city




Zielony bufor wzdłuż rzeki Obry /
Green buffer along the river Obra valley



Strefa tymczasowo zarezerwowana – rekreacja /
Temporary reserved area – for recreation



Mapa zbiorcza projektów /
Summary map of projects



część 4.
W DRODZE DO WYKONANIA

4. W DRODZE DO WYKONANIA

Jeśli wizja dla miasta ma pozostać tylko kawałkiem papieru, nie ma ona najmniejszego sensu. Jeśli Kościan faktycznie chce zająć pożądane miejsce, konieczna jest aktywna postawa. Cele tej wizji, powinny być dobrze znane i widoczne w mieście. To przecież działania mieszkańców, przedsiębiorców, organizacji społecznych i zarządu miasta zamieniają myśli w czyny. Najważniejsze zmiany następują, gdy ludzie skoncentrują się na wykonaniu konkretnych projektów.

Wszystkie 10 projektów, dodaje coś do obranych celów. Wspólnie stanowią one siłę napędową, która powinna rozpocząć aktywny proces rozwoju Kościana.

Niemożliwe jest jednoczesne wykonanie wszystkich 10 projektów. Większość z zaprezentowanych możliwości jest uzależniona od osób trzecich, jak właściciele gruntów, przedsiębiorcy, mieszkańcy miasta i zarząd sąsiedniej gminy. Poza tym proces rozwoju miasta nie jest procesem zajmującym kilka lat. Jest to stopniowy, ale trwały proces, zachodzący przez dziesiątki lat. Wizja dla miasta jest też przede wszystkim linią przewodnią w toku rozmyślenia o jego rozwoju, na okres długoterminowy. Zastosowane w wizji punkty wyjściowe i podstawowa filozofia mogą być użyte również przy innych, nieopisanych tutaj projektach, które pojawią się w przyszłości.

Niniejszy rozdział jest pierwszym krokiem w kierunku przybliżenia sposobu, w jaki zarząd miasta, przedsiębiorcy, organizacje społeczne i mieszkańcy, przyczynić się mogą do przybliżenia faktycznej realizacji projektów. Składa się on z trzech części.

Pierwsza część wskazuje spójność pomiędzy 10 strategicznymi projektami w podstawowej dla miasta dziedzinie: infrastruktury drogowej. Jak już wspomniano, ulegnie ona w ważnych

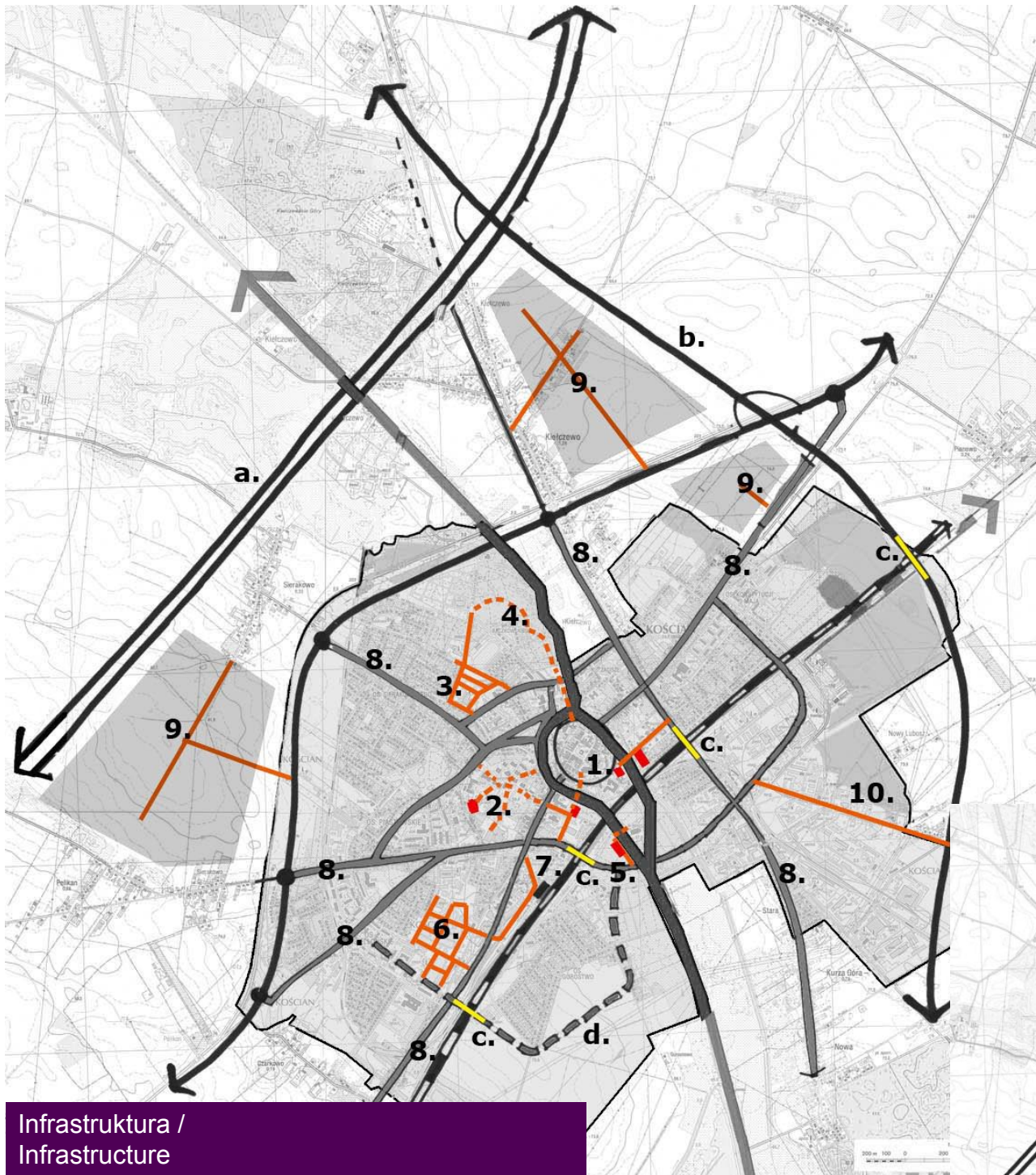
punktach dużym zmianom, determinowanym m.in. planami związanymi z drogą ekspresową S5, nowym przebiegiem drogi 308, czy przebudową przejazdów kolejowych w mieście. W chwili powstawania wizji dla miasta nie są jeszcze zatwierdzone czas zmian ani dokładny ich opis. Ponadto nie wiadomo jeszcze w jakiej kolejności i jakim okresie wykonywane będą projekty strategiczne. Paragraf 4.1 opisuje relacje pomiędzy projektami pod względem ruchu drogowego oraz formułuje punkty, na które należy zwrócić uwagę w celu przestrzegania spójności projektów.

Paragraf 4.2 zajmuje się dodatkowymi projektami, które poza opisanymi 10 strategicznymi projektami, przyczynić się mogą do umocnienia „wachlarza” Kościana. Chodzi tu o projekty, w których element przestrzenny nie jest dominujący. Często są to projekty, których wykonaniem mogą się zająć różne podmioty (przedsiębiorcy, mieszkańcy, organizacje społeczne).

Na zakończenie paragraf 4.3. zajmuje się pytaniami dotyczącymi organizacji, w jaki sposób można najlepiej zorganizować prace aby zrealizować 10 strategicznych projektów.



Projekt	Infrastruktura	Konsekwencje / punkty uwagi
1. Wzmocnienie historycznego centrum miasta	<ul style="list-style-type: none"> • Dodatkowy dostęp do szpitala po stronie wschodniej. • Poszerzenie możliwości parkingowych przy targowisku/szpitalu. • Polepszenie połączenia/drogi wolnego ruchu między terenem, na którym zlokalizowane są obiekty handlowe przy Al. Kościuszki (tzw. teren „wokół Kauflandu” a szpitalem i Rynkiem. • Powiększenie parkingu na terenach handlowych przy Al. Kościuszki. 	<ul style="list-style-type: none"> • Powiększenie parkingów po stronie wschodniej i zachodniej śródmieścia wpłynie na drogi dojazdowe. Należy sprawdzić przepustowość jednokierunkowych ulic Gostyńskiej i Berwińskiego. • Trzeba określić totalną ilość miejsc parkingowych na podstawie m2 handlu detalicznego.
2. Rozwój kampusu zdrowotno - edukacyjnego	<ul style="list-style-type: none"> • Poszerzenie parkingu w pobliżu dawnej fabryki papierosów. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rozmiar parkingu należy dopasować do powierzchni / potrzeb zaplanowanych tam zakładów / i innych form aktywności. • Polepszenie dostępu do terenu nie może odbyć się kosztem bezpieczeństwa lub wykonywania prac w szpitalu neuropsychiatrycznym.
3. Rewitalizacja terenu dawnych zakładów mięsnych/park sportowy	<ul style="list-style-type: none"> • System uliczny dopasować do istniejących dróg. 	-
4. Wzmocnienie parku rodzinnego	<ul style="list-style-type: none"> • Polepszenie jakości trasy wolnego ruchu i relacji ze śródmieściem. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan oświetlenia - jako istotny element podnoszący bezpieczeństwo tego terenu.
5. Rewitalizacja terenu Łazienek	<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja miejsc parkingowych wzdłuż Obry 	<ul style="list-style-type: none"> • Miejsca parkingowe powinny być odpowiednio wkomponowane w otoczenie.
6. Rewitalizacja terenu po cukrowni	<ul style="list-style-type: none"> • System uliczny dostosować do istniejących dróg. • Zastosowanie nowego bezkolizyjnego przejścia kolejowego. 	<ul style="list-style-type: none"> • Profil nowego bezkolizyjnego przejścia kolejowego musi być przystosowany do ruchu rowerowego.
7. Rewitalizacja terenu stacji kolejowej	<ul style="list-style-type: none"> • Powiększenie możliwości parkowania. • Zastosowanie nowego bezkolizyjnego przejścia kolejowego. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruch po parkingu musi być dokładnie określony, zważywszy na pobliską lokalizację stacji PKS.
8. Wzmocnienie charakteru / indywidualności dróg wjazdowych do miasta	<ul style="list-style-type: none"> • Zadbać i utrzymywać charakter dróg wjazdowych, budując tym samym wizerunek miasta. Tam gdzie to możliwe uwzględniać ruch rowerowy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Podtrzymywanie / przywrócenie indywidualnego charakteru dróg wjazdowych przy współpracy ze wszystkimi organami zarządzającymi .
9. Zagospodarowanie strefy pośredniej (intermedialnej) + kompleks sportowy	<ul style="list-style-type: none"> • Dojazd do kompleksu sportowego ulicą Poznańską. • Dostęp do pozostałych, ważnych obszarów w mieście lub z nim sąsiadujących poprzez pełniącą funkcję obwodnicy, (aktualnie jeszcze krajową) drogę nr 5. 	<ul style="list-style-type: none"> • W nowych planach dla tych terenów należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych oraz stworzyć możliwości do rozbudowy sieci tras rowerowych.
10. Zwiększenie wartości terenu przemysłowego	<ul style="list-style-type: none"> • Dostęp do terenu bezpośrednio z projektowanej, nowej (północno -wschodniej) obwodnicy (308) 	<ul style="list-style-type: none"> • Z uwagi na przewidywane obciążenie ruchem ciężarowym, należy zwrócić szczególną uwagę na dopasowanie profili dróg.



4.1 Relacja pomiędzy strategicznymi projektami a infrastrukturą ruchu drogowego

Poszczególne projekty mają wpływ na obecną strukturę ruchu drogowego. Poniższy schemat ilustruje, które projekty wpływają na infrastrukturę w mieście (tabela, str. 78.):

Reasumując, istotne w procesie przygotowania szczegółowych planów dla miasta i realizacji projektów są:

- a. Budowa drogi ekspresowej S5 (Poznań – Wrocław)
Gmina we współpracy z miastem będzie musiała dopilnować realizacji logicznych i adekwatnych połączeń (zjazdów) z miastem.
- b. Budowa północno-wschodniej obwodnicy (od zjazdu z S5)
Realizacja połączeń ul. Poznańskiej, terenu przemysłowego i ul. Gostyńskiej.
- c. Budowa bezkolizyjnych skrzyżowań z torami kolejowymi
Pod uwagę trzeba wziąć długość dojazdów do- i zjazdów w relacji do połączeń z pobliskimi ulicami i miejsca na udogodnienia dla rowerzystów.
- d. Połączenie bezkolizyjnym przejazdem kolejowym (ul. Wyzwolenia i ul. Łąkowej). Powinno powstać razem z rozwojem obszaru mieszkalnego na południe od torów.



Wszystkie projekty są zebrane i przedstawione na załączonej mapie na str. 73.

4.2 Dodatkowe uzupełniające projekty i inicjatywy, formy aktywności

W rozdziale 3. opisano tylko kilka strategicznych (przestrzennych) projektów dla miasta. W wizji jest jeszcze miejsce na wiele innych projektów i inicjatyw, które mogą również pozytywnie wpłynąć na funkcjonowanie miasta. Poniżej zamieszczone są niektóre z sugestii. Nie wyczerpuje to oczywiście istniejących możliwości i można dodać jeszcze więcej projektów i planów pasujących do idei wizji dla miasta.



Projekty/sposoby działania skierowane na realizację zadań rozwojowych miasta:

o Powołanie grupy inicjatyw lokalnych inwestycji

W wizji wspomniano już, że miasto Kościan, w ramach jego przyszłościowego rozwoju, koncentruje się przede wszystkim na małych i średnich zakładach i przedsiębiorstwach. Właśnie ta kategoria zakładów jest bardzo ważna dla trwałego ekonomicznego rozwoju miasta. Lokalnych przedsiębiorców i inwestorów należy zachęcać do włączenia się w proces wykonawczy i umożliwić im udział w projektach. Lokalny ekonomiczny i społeczny związek gwarantuje właśnie długoletnie zaangażowanie, to z kolei pozytywnie wpłynie na jakość wykonania projektów.

Jasność i ciągłość systemu zarządzania jest dla inwestorów ważna przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Fakt, że Kościan posiada długoterminową wizję określającą sposób działania miasta, jest tutaj ważnym czynnikiem pomocniczym. Regularne narady i rozważania na temat postępów

w zarządzaniu, budują wzajemne zaufanie, które sprzyja długoterminowym inwestycjom. Narady te mogą mieć miejsce w kręgu powołanej grupy inicjatyw lokalnych inwestycji. W jej skład mogą wchodzić przedsiębiorcy, którzy są w trakcie planowania lub realizowania pewnych inicjatyw w mieście. W ramach dobrego zarządzania i współpracy warto wzajemnie ustalać i konsultować różne inicjatywy, a niektórzy przedsiębiorcy mogliby się zjednoczyć w celu realizacji projektów.



o Pilotażowe studium współpracy publiczno-prywatnej

Dla większości projektów związanych z wizją dla miasta, niezbędne są inwestycje realizowane przez sektor prywatny. Z drugiej strony,

kluczową pozycję przy realizacji projektów posiada samorząd lokalny. Raz dysponuje on gruntem, czasami jest on niezbędny przy realizacji lub odnowie infrastruktury, innym razem zależy

od niego wydawanie pozwoleń, decyzji, opinii, uzgodnień etc. lub jest on głównym beneficjentem funduszy UE. Skala potrzeb inwestycyjnych samorządów, ograniczone możliwości budżetowe czy kredytowania inwestycji są i będą czynnikami determinującymi rozwój współpracy publiczno-prywatnej. Zwłaszcza w obszarach projektów rewitalizacyjnych, czego jednym z dowodów jest popularyzacja współpracy w ramach PPP w projektach finansowanych z funduszy strukturalnych (przykład inicjatywy Jessica jako formy wsparcia realizacji inwestycji miejskich w formule PPP). Wprowadzie polskie ustawodawstwo w tej dziedzinie, mimo obowiązywania ustawy o PPP, wymaga udoskonalenia. Śledzenie tego problemu, dysponowanie aktualną wiedzą o zaletach i wadach oraz rozpoznanie potrzeb i możliwości miasta są niezbędne. Rozpoczęcie projektu pilotażowego w krótkim terminie może znacznie przyspieszyć zdobycie tej wiedzy. W rozdziale 3. opisano kilka projektów, które znakomicie nadają się do publiczno-prywatnej współpracy. (Przykładami są: projekt dotyczący byłych zakładów mięsnych, kompleksu sportowego o charakterze regionalnym, projekty dotyczące terenów zielonych, w tym parku rodzinnego i łązienek, zagospodarowanie dworca kolejowego i terenów przyległych). Poprzez strukturalną ewaluację doświadczeń i wiedzy zdobytych w trakcie tych pilotażowych projektów oraz wykorzystanie ich do rozpoczęcia nowych przyspieszyć można tempo wykonawcze dla tych projektów.

Projekty/sposoby zarządzania skierowane na małe i średnie zakłady

o Utworzenie stanowiska/struktury organizacyjnej do spraw kontaktów z przedsiębiorcami

Z uwagi na duże znaczenie jasnego i szybkiego porozumiewania się ze światem przedsiębiorców, miasto mogłoby wyznaczyć osobę lub stworzyć profesjonalną strukturę organizacyjną odpowiedzialną za współpracę z lokalnymi przedsiębiorstwami. Zakres działania powołanej komórki powinien obejmować zarówno wsparcie dla początkujących firm jak i profesjonalne przygoto-

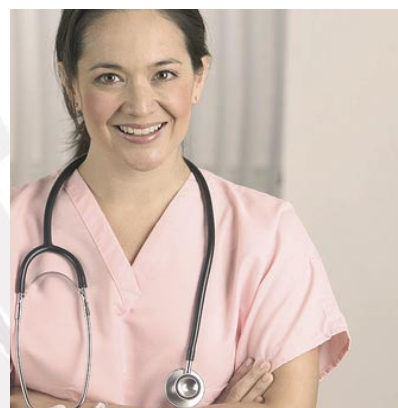


wanie do sprawnej obsługi firm chcących rozwijać lokalnie swoją działalność na większą skalę. Skrócenie czasu oczekiwania na decyzje lub związane z załatwianiem innych formalności poprzez zintegrowanie ich obsługi w jednym miejscu pozwoli przedsiębiorcom na szybszą i sprawniejszą realizację ich zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowo profesjonalna obsługa zmniejszy dystans między władzą/urzędem a lokalnym przedsiębiorcą.

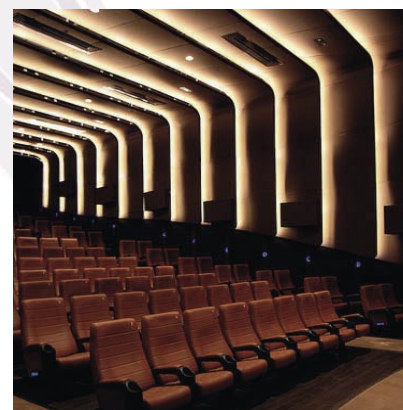
Warto zadbać o budowanie stałej bazy kontaktów z przedsiębiorcami, np. poprzez regularne, kilka razy w roku, organizowanie narad organu gminnego z delegacją ze świata przedsiębiorców.

o Powołanie grupy ds. projektu historycznego centrum miasta

Jako część projektu „wzmocnienie historycznego centrum miasta” wskazano m.in. na nową organizację Rynku oraz poszerzenie aktywności ratusza (muzeum regionalnego) o



ośrodek informacyjno-kulturalny. Głównie ze względu na różnorodność interesów zaangażowanych stron jest to projekt kompleksowy pod kątem organizacji. Przy ustalaniu planu projektu zalecane jest od samego początku zaangażowanie jak największej liczby zainteresowanych. Można tu myśleć np. o utworzeniu grupy ds. projektu historycznego centrum miasta, w której skład wchodziłoby właściciele sklepów, przedstawiciele lokalnych firm, np. branży restauracyjnej, mieszkańców, pracownicy muzeum, członkowie Towarzystwa Miłośników Ziemi Kościańskiej oraz innych instytucji, stowarzyszeń



czy organizacji kultury. Grupa ta mogłaby koordynować niezbędne narady i uzgadniać kolejność wykonywanych prac.

o Organizowanie tematycznych wydarzeń kulturalnych na rynku

Inicjatywa ta łączy się bezpośrednio z opisaną w powyższym punkcie. Ważne, by nowa organizacja rynku wiązała się nie tylko z nowym wystrojem, ale z uaktywnieniem tej

części miasta poprzez wydarzenia kulturalne, wystawienicze (wernisaże, galerie) czy odpowiednio dobrane do charakteru otoczenia targi (np. kwiatów, kiermasze książek, antyków, promocje młodych artystów). Lokalny samorząd/ urząd nie powinien pełnić żadnej roli przy organizowaniu i wykonaniu tego typu wydarzeń. Ważna jest inicjatywa, dobre zorganizowanie i współpraca środowisk lokalnych, zwłaszcza ukierunkowanych na krzewienie kultury. Poprzez innowacyjność pomysłów, oryginalną kampanię informacyjną powinny przyciągać innych zainteresowanych współpracą oraz stanowić dobrą bazę do urzeczywistnienia pomysłów. Samorząd może jednak stymulować powołanie grupy inicjatyw oraz w określony sposób ją wspierać.

Inne projekty/sposoby zarządzania skierowane na kulturę

o Tworzenie kinoteatru w budynku po fabryce papierosów

Atrakcyjność Kościana rośnie wraz z wzrostem proponowanych wydarzeń kulturalnych. W miarę prostym udogodnieniem jest utworzenie tutaj kinoteatru. W wielu miejscach w Europie tworzone są tego typu obiekty i eksploatowane przez ochotników. Miasto mogłoby udostępnić małą część – pusto stojącego – budynku po fabryce papierosów – i tym samym zachęcić środowisko studenckie do utworzenia grupy inicjatywnej wspierającej podobne idee.

o Wymiana wiedzy

Wiele miast w kraju (i w Europie) ma już doświadczenie z podobnymi projektami. Zapoznanie się z tymi doświadczeniami (sukcesami i porażkami), wzbogaci i zwiększy szanse na sukces projektów w Kościanie. Dotyczy to zaangażowanych urzędników, polityków i przedsiębiorców. Kościan posiada już międzynarodową sieć kontaktów, m.in. na skutek umów z miastami partnerskimi. Również działające na terenie miasta instytucje (szpital neuropsychiatryczny, uniwersytet itd.), organizacje, stowarzyszenia, firmy dysponują często podobną siecią kontaktów. Można by się zastanowić, w jaki sposób, opierając się na istniejących kontaktach, zorganizować program „wymiany wiedzy” oparty na spotkaniach z ludźmi i wizytach w miejscach realizacji wzorcowych projektów. Adresatami tej formy współpracy i wymiany wiedzy byłyby strony zaangażowane w wykonanie wizji dla miasta.

o Inicjatywa lokalnego systemu transportu publicznego

W obecnej chwili brak w Kościanie lokalnego transportu publicznego. Grupa młodzieży zbadała, czy istnieje możliwość utworzenia w Kościanie lokalnej linii autobusowej przy współpracy i finansowaniu przez supermarkety w mieście. Przystanki z tej linii znajdowałyby się zarówno



przy tych sklepach, jak i przy ważnych punktach w mieście (cmentarz, urząd miejski, kościół, itp.). Ideą inicjatywy jest umożliwienie wzajemnego umacniania się celów, bez powstawania wad. Eksploatacja podobnej linii autobusowej umożliwiłaby również mniej mobilnym osobom (głównie starszym) dostęp do różnych części miasta. Supermarkety (czasami położone na peryferiach miasta) poszerzyłyby w ten sposób swoją klientelę, jak i zyskały nową formę promocji. Linia autobusowa udowodniłaby przywiązanie i zaangażowanie w sprawy lokalne istniejących tu sieci handlowych, a busy mogłyby być wykorzystane w celach reklamowych.

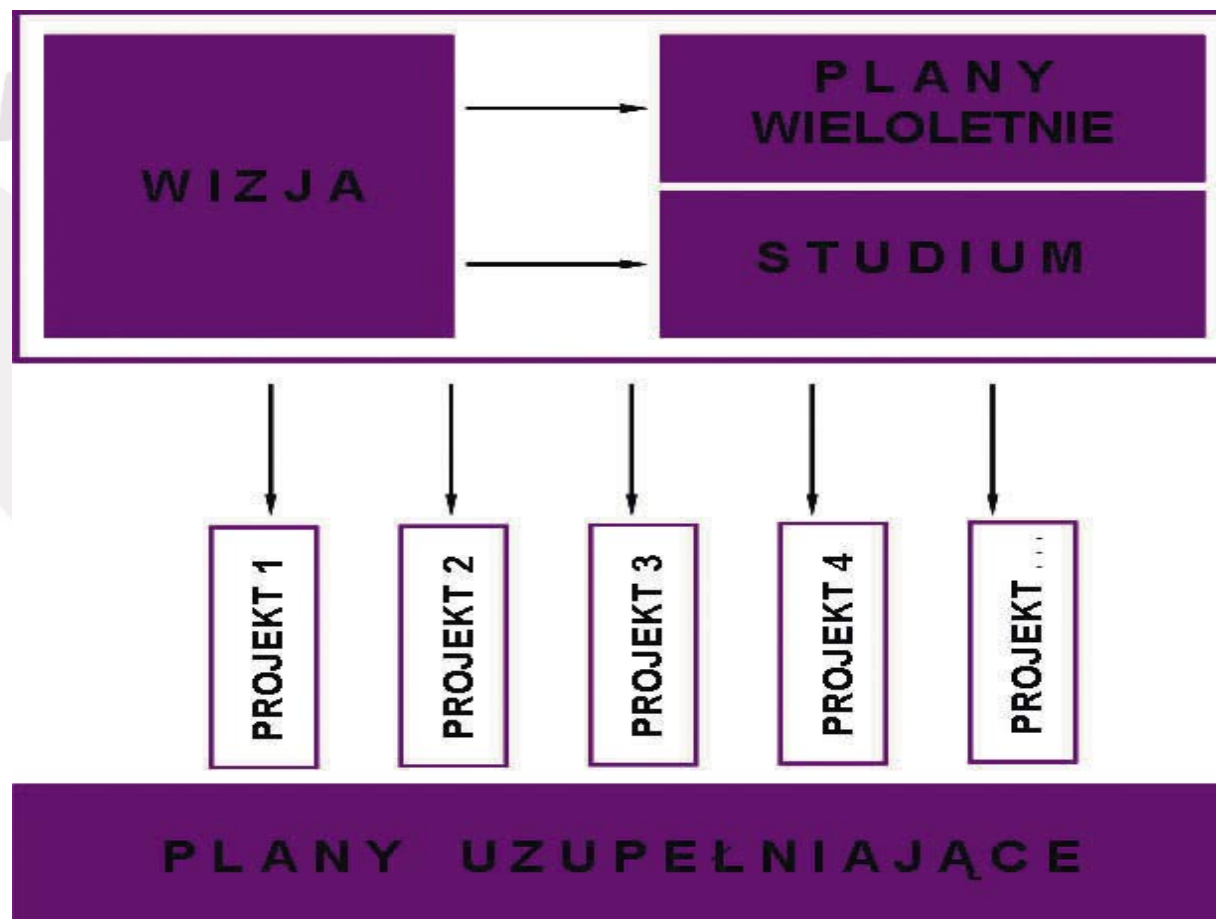
Niniejszy projekt zapoczątkowany przez grupę młodzieży jest przykładem, w jaki sposób społeczeństwo może nadać wartości idei wizji dla miasta. Należy rozpatrzyć, w jakim stopniu można w przyszłości umożliwić realizację podobnych inicjatyw skierowanych na wykonanie ważnych części wizji.

o ...

o Projekty/sposoby zarządzania skierowane na edukację i rynek pracy

o Powołanie grupy ds. inkubatora przedsiębiorczości

jako część projektu kampusu zdrowotno-edukacyjnego wskazano możliwość wykorzystania części budynku po fabryce papierosów na utworzenie inkubatora dla początkujących firm. Grupa inicjatywna mogłaby składać się z przedstawicieli ważnych w mieście organizacji i instytucji (reprezentujących samorząd lokalny, firmy, uniwersytet, szpital) oraz uzupełniona zainteresowanymi stronami (bankami,



funduszami pożyczkowymi, lokalnymi firmami doradczymi, ośrodkami szkoleniowymi).

- o **Powołanie grupy ds. rynku pracy**

Rozwój ekonomiczny miasta musi być dopasowany do popytu i podaży na rynku pracy. Firmy, instytucje muszą na dłuższy okres dysponować wystarczającą kadrą wykwalifikowanych pracowników. Decyduje to często o podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Pożądane jest porozumiewanie się samorządów lokalnych, firm, instytucji i organizacji edukacyjnych, władz szpitali oraz śledzenie zmian na rynku pracy, co umożliwi wybór właściwych kierunków kształcenia i doskonalenia zawodowego odpowiadającego potrzebom rynku.

- o **Powołanie wspólnego organu współpracy w zarządzaniu drogami w mieście**

Struktura własnościowa dróg w mieście jest podzielona pomiędzy miasto, powiat, województwo. Dla mieszkańca ważny jest dobry stan dróg, a nie jest ważne przez kogo utrzymuje się ten stan. Lokalne samorzady mogłyby powołać jeden organ współpracy w zarządzaniu drogami. Organ ten może ustalić wspólny program utrzymywania dróg i inwestycji, zgodny z oczekiwanym rozwojem i zarządzaniem infrastrukturą ruchu drogowego, rowerowego i pieszego.

- o **Inwentaryzacja pustych przestrzeni w mieście**

Granica terenu zabudowanego Kościana jest prawie równa z granicą miasta. W mieście znajdują się jednak lokacje bez zabudowy i przeznaczone pod rewitalizację. Aby określić teoretycznie potencjał rozwojowy w mieście, konieczne jest na bieżąco inwentaryzowanie tych lokacji. Można przy tym określić nie tylko ich położenie i rozmiar, ale również formy własności oraz ograniczenia.

4.3 Organizacja i wykonanie

Od wizji do rzeczywistości

Zrealizowanie wizji dla miasta jest długotrwałym procesem. Rozwój miasta jest przecież kwestią dziesięcioleci niż kilku lat. Moment, w którym projekty można zacząć realizować jest różny, bardzo często jest on bowiem zależny od wielu czynników. Charakter, przebieg w czasie, koszty, dochody oraz przestrzenny i społeczny wpływ są różne dla każdego projektu. Ponadto różni są też, zależnie od treści i rodzaju projektu, uczestnicy. Miasto przywiązuje dużą wagę do zaangażowania mieszkańców, przedsiębiorców, społecznych i socjalnych instytucji przy dalszym rozwoju miasta. Z tego powodu wizja dla miasta powstawać musi w sposób interaktywny. Warunkiem, by wizja stała się rzeczywistością, jest współpraca pomiędzy różnymi grupami w mieście na każdym etapie na poziomie jej wykonania.

Aby czuć nad ideą wizji i postępami w drodze do jej wykonania, konieczna jest trwała struktura organizacyjna. Trwałość tej struktury oraz autonomia względem zmian politycznych jest bardzo istotna dla konsekwentnej, stabilnej realizacji projektów. Rola reżysera należy tutaj do władz miasta. Projekty należy wdrażać odgórnie, aby wzajemne uzgodnienia (merytoryczne, finansowe, planistyczne i techniczne) zostały zagwarantowane. Struktura taka może być np.:

- utworzonym wydziałem/biurem w strukturze urzędu miasta;
- wyłonionym na kilka lat zespołem zadaniowym ds. organizacji danego projektu, który przy wsparciu konsultanta odpowiada za realizację jego kolejnych etapów;
- podobnie – wyłonionym na kilka lat zespołem odpowiedzialnym za koordynację i właściwy przebieg procesu przygotowania oraz wdrażania wszystkich projektów;
- utworzoną „siecią wyspecjalizowanych pracowników” w strukturze organizacyjnej samorządu (wydziałach, biurach), odpowiedzialnych i rozliczanych wyłącznie za zadania związane z projektem/projektami; działania pracowników w ramach sieci koordynuje i nadzoruje powołany koordynator/konsultant/ menedżer projektu;
- z uwagi na skalę i zdywersyfikowany charakter projektów możliwe są również inne formy organizacyjno-prawne, np. utworzenie funduszu inwestycji miejskich lub rozwoju miejskiego, powołanie spółki.

Wariantowych form organizacyjnych jest tutaj wiele, ważne jednak, by wyznacznikiem ich tworzenia była szeroko rozumiana efektywność, profesjonalizm oraz sprawność zarządzania. Ważna jest zatem kwestia podległości (hierarchii) struktur odpowiedzialnych za projekty strategiczne w ogólnej strukturze funkcjonowania urzędu. Ma ona zapewnić m.in.:

- pełen dostęp do informacji i sprawność w jej przepływie,
- terminowość wypracowywania materiałów,
- możliwość negocjowania/konsultowania stanowisk w sprawach spornych i wypracowywania wspólnych propozycji,
- dobre przygotowanie do rozmów z partnerami społecznymi czy gospodarczymi,
- skrócenie procesu podejmowania decyzji w istotnych dla miasta kwestiach.

Dobrze funkcjonująca, profesjonalna struktura organizacyjna odpowiedzialna za projekt to również doskonałe wsparcie dla całego urzędu i władz miasta, z uwagi na specjalistyczną wiedzę często wykraczającą daleko poza sferę bieżącej aktywności samorządu. Dlatego bardzo istotny jest również tzw. czynnik ludzki, a więc dobór osób zarówno o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, jak i aktywnej, kreatywnej postawie zawodowej. Ważne, by czas pracy osób odpowiedzialnych za realizację projektów, niezależnie od formy organizacyjnej, pozwalał na wnikliwą analizę problemu oraz osiąganie rezultatów i wyłączał sprawy dotyczące bieżącego administrowania w urzędzie.

Skład takiej grupy/sieci powinien być reprezentatywny, interdyscyplinarny, a więc powinien uwzględniać kwalifikacje oraz wiedzę z zakresu ekonomii, prawa, techniczną, gospodarki przestrzennej, ochrony środowiska, komunikacji społecznej, zarządzania. Warto, by samorząd rozważył opracowanie specjalnego „prorozwojowego pakietu zatrudnienia” dla młodych, ambitnych, dobrze wykształconych ludzi gotowych zmierzyć się z wyzwaniem, jakie niesie realizacja projektów strategicznych bezpośrednio w samorządach. Ważne, by jasno określić zasady, wzajemne wymagania i zobowiązania stron w ramach ta-

kiego pakietu. Wymaga to oczywiście pomysłu, zaangażowania czasu i pieniędzy. Jednak w perspektywie zadań, jakie czekają miasto, warto pozyskać takich ludzi i stworzyć im dobre środowisko pracy. Warto pamiętać, że w przypadku wielu inicjatyw wynikających z projektów miasto spełnia rolę inicjatora, stwarzając tylko odpowiednie warunki do ich realizacji. Dobrze funkcjonująca struktura organizacyjna i odpowiednio przygotowani urzędnicy budują wiarygodność urzędu i samorządu jako dobrego partnera do współpracy. Dobry partner to ten, który wie na czym polega jego wartość strategiczna.

Warto przy okazji wspomnieć, że istotnym elementem w procesie prac nad projektami są regularne spotkania robocze. Ważne jest monitorowanie postępów w realizacji poszczególnych kroków projektu, problemów, możliwości, ewentualnych zagrożeń, ustalenie listy zadań i terminów do wykonania. Ważne jest również, by każda ze stron włączona do projektu była dobrze przygotowana do spotkania, rozumiała cele i zadania do wykonania. Oszczędzi to czasu na dochodzenie do informacji i przyspieszy proces decyzyjny. Warto ponadto wypracować taką metodę prowadzenia spotkań, która zachęci do wyrażania swoich odczuć, pomysłów i proponowania rozwiązań, a metodę konsensusu uczynić dominującą w procesie dochodzenia do decyzji. Należy też pamiętać, że współpraca nie jest celem samym w sobie, ale sposobem na doskonalenie zarządzania i rozwiązywanie problemów. Sprawne zarządzanie realizacją projektów strategicznych dla Kościana, będzie miało wpływ na inne obszary jego aktywności (wspominany podczas publicznych spotkań „efekt silnika” projektu).

Konsekwentna realizacja projektów strategicznych powinna uniemożliwić nieplanowane decyzje czy doraźne działania związane z pojawiającą się możliwością uzyskania zewnętrznych środków. Skala zadań w ramach proponowanych projektów jest bardzo duża. Dlatego warto od samego początku zgromadzić jak najwięcej informacji, które ułatwią podjęcie decyzji o „kolejności” realizacji wynikających z nich zadań. Wymaga to już teraz podziału obowiązków, przypisania odpowiedzialności, opracowania wstępnego planu prac, wykonania analiz prawnych, sporządzenia niezbędnej dokumentacji etc.

Dobre przygotowanie projektów to większe szanse na dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych i pozyskanie do współpracy partnera prywatnego.

Reasumując – wskazać należy na dwa fundamentalne aspekty organizacyjne, niezbędne do sprawnej realizacji projektów:

- funkcjonujące w urzędzie rozwiązania instytucjonalne,
- umiejętności pracowników.

Umiejętne połączenie tych elementów pozwoli na przełożenie wizji i założonych w niej celów na konkretne działania realizowane w formie projektów wykonawczych.

Wartością niewymierną jest również obopólne zaufanie, od którego zależy sukces lub porażka wizji strukturalnej dla miasta Kościana.

