

UCHWAŁA NR XXXVI/364/01  
 RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA  
 Z DNIA 4.10.2001 r.

w sprawie uchwalenia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana „

Na podstawie :

- Art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz.U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139 z późniejszymi zmianami ) oraz uchwały nr XXXVI/366/97 Rady Miejskiej Kościana z dnia 11 lutego 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Rada Miejska Kościana uchwala :

§ 1

„ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana „, zwane dalej „ Studium „, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Studium składa się z tekstu oraz załączonych rysunków przedstawiających :

1. politykę przestrzenną :
  - a) mapa 1:10.000 - kierunki zagospodarowania
  - b) mapa 1:10.000 - instrumentalizacja
2. diagnozę stanu , analizy problemowe i uwarunkowania rozwoju :
  - a) mapa 1:5.000 - zabudowa i użytkowanie terenu w stanie istniejącym ( 6 plansz )
  - b) mapa 1:10.000 - użytkowanie terenu-synteza stanu istniejącego
  - c) mapa 1:10.000 - stan istniejący-układ komunikacyjny
  - d) mapa 1:10.000 - stan istniejący-wodociągi
  - e) mapa 1:10.000 - stan istniejący-gaz i ciepłownictwo

- |                   |   |
|-------------------|---|
| f) mapa 1:10.000  | - stan istniejący-kanalizacja deszczowa   |
| g) mapa 1:10.000  | - stan istniejący – elektroenergetyka   |
| h) mapa 1:10.000  | - stan istniejący – kanalizacja sanitarna   |
| i) mapa 1:150.000 | - uwarunkowania rozwoju-powiązania zewnętrzne                                       |
| j) mapa 1: 10.000 | - uwarunkowania rozwoju – obszary problemowe  |
| k) mapa 1:10.000  | - uwarunkowania rozwoju – trwałość zagospodarowania                                 |
| l) mapa 1:10.000  | - uwarunkowania rozwoju-środowisko przyrodnicze i kulturowe                         |
| m) mapa 1: 10.000 | - uwarunkowania rozwoju-obstługa komunalna  |
| n) mapa 1:10.000  | - kierunki rozwoju-komunikacja  |
| o) schematy       | - koncepcja zagospodarowania wschodniej strefy usługowej i zespołu uniwersyteckiego |

## § 3

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z uwarunkowaniami i ustaleniami „ Studium „

## § 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kościana.

## § 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Jarosław Kasiński  
Pz-LS-25/82

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

mgr Bronisław Frąckowiak

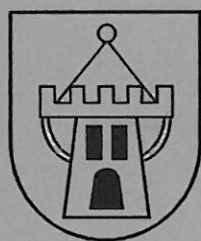
Załącznik

do Uchwały Nr XXXVI/364/01 Rady Miejskiej Kościana

z dnia 4.10.2001 r.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

*mgr Bronisław Trachociak*



# KOŚCIAN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

335

## ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA

mgr KAZIMIERZ BALD – generalny projektant

upr. urb. nr 263/88

mgr inż. arch. EWA KRAKOWSKA

upr. urb. nr 1099/90

dr nauk geogr. JANUSZ BURCHARD

mgr inż. MARIA DUBOWSKA

mgr KRZYSZTOF KARSKI

upr. urb. nr 219/88

mgr inż. MIECZYŚLAW ŻABICKI

współpraca:

tech. Mariusz NOWICKI

mgr Jacek PRZYBYŁ

tech. BOŻENA WIADERNA

MAJ 2001

METODA OPRACOWANIA ORAZ ZAPISU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA PODLEGA OCHRONIE  
PRAWNEJ Z TYTUŁU PRAWA AUTORSKIEGO. KOPIOWANIE I ROZPOWSZECHNIANIE BEZ  
ZGODY ZARZĄDU MIASTA ZABRONIONE.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIANA

## CZĘŚĆ STANOWIĄCA – OBEJMUJĄCA USTALENIA STUDIUM

- ◆ TEKST STUDIUM – RAPORT, OBEJMUJĄCY UWARUNKOWANIA ROZWOJU, KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA, KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ INSTRUMENTALIZACJĘ WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W NAWIĄZANIU DO UWARUNKOWAŃ I POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH
- ◆ RYSUNKI NA MAPACH W SKALI 1:10 000
  1. POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
  2. POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA

## CZĘŚĆ ANALITYCZNA DOTYCZĄCA DIAGNOZY STANU, ANALIZ PROBLEMYCH I UWARUNKOWAŃ ROZWOJU

1. ZABUDOWA I UŻYTKOWANIE TERENU W STANIE ISTNIEJĄCYM (6 PLANSZ)	1.5000
2. UŻYTKOWANIE TERENU – SYNTEZA STANU ISTNIEJĄCEGO	1:10.000
3. STAN ISTNIEJĄCY – UKŁAD KOMUNIKACYJNY	1:10.000
4. STAN ISTNIEJĄCY – WODOCIĄGI	1:10.000
5. STAN ISTNIEJĄCY – GAZ I CIEPŁOWNICTWO	1:10.000
6. STAN ISTNIEJĄCY – KANALIZACJA DESZCZOWA	1:10.000
7. STAN ISTNIEJĄCY – ELEKTROENERGETYKA	1:10.000
8. STAN ISTNIEJĄCY – KANALIZACJA SANITARNA	1:10.000
9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE	1:150.000
10. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – OBSZARY PROBLEMYCH	1:10.000
11. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – TRWAŁOŚĆ ZAGOSPODAROWANIA	1:10.000
12. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE	1:10.000
13. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – OBSŁUGA KOMUNALNA	1:10.000
14. KIERUNKI ROZWOJU – KOMUNIKACJA	1:10.000
15. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA WSCHODNIEJ STREFY USŁUGOWEJ I ZESPOŁU UNIWERSYTECKIEGO	SCHEMATY

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE.....	1
-------------------	---

### TOK PRAC NAD STUDIUM

I. USTALENIA WSTĘPNE .....	2
I.1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” elementem strategicznej polityki rozwoju miasta Kościana .....	2
I.2. Wiodące elementy problematyki STUDIUM miasta Kościana, jego forma ....	6
I.3. Zasadnicze elementy toku opracowania STUDIUM .....	7

### UWARUNKOWANIA ROZWOJU

II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ .....	9
II.1. Wnioski wynikające z miejsca miasta w strukturach ponadlokalnych .....	9
II.2. Wnioski wynikające z polityki przestrzennej państwa .....	10
II.2.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju .....	10
II.2.2. Konkretyzacja polityki przestrzennej państwa w odniesieniu do miasta Kościana .....	12
III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ .....	17
III.1. Wnioski wynikające z ustaleń planu miejscowego .....	17
III.2. Wnioski z uwarunkowań wynikających z procesów społeczno-gospodarczych .....	18
III.3. Wnioski z uwarunkowań wynikających z użytkowania ziemi .....	21
III.4. Wnioski z uwarunkowań wynikających z różnych form zabudowy .....	23
III.5. Ekologiczne (środowiskowe) uwarunkowania rozwoju miasta Kościana .....	24
III.5.1. Wprowadzenie .....	24
III.5.2. Położenie Kościana na tle krajowej sieci ekologicznej .....	25
III.5.3. Położenie fizyczno-geograficzne Kościana .....	27
III.5.4. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) .....	28
III.5.5. Główne użytkowe poziomy wodonośne w rejonie Kościana .....	29
III.5.6. Walory środowiskowe (ekologiczne) Kościana i okolic – podsumowanie .....	31
III.6. Uwarunkowania wynikające z ochrony i wykorzystania walorów dziedzictwa kulturowego .....	39
III.6.1. Uwagi ogólne i wykazy obszarów i obiektów zabytkowych .....	39
III.6.2. Wskazania Służby Ochrony Zabytków dotyczące stref ochrony konserwatorskiej, wnioski do polityki przestrzennej.....	47

III.7.	Wnioski z uwarunkowań wynikających z diagnozy systemu komunikacyjnego .....	48
III.7.1.	Charakterystyka stanu istniejącego .....	48
III.7.2.	Ocena obsługi miasta .....	50
III.7.3.	Uwarunkowania rozwoju .....	51
III.7.4.	Wnioski .....	53
III.8.	Wnioski z uwarunkowań wynikających z wyposażenia miasta w infrastrukturę techniczną .....	54
III.8.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	54
III.8.2.	Odprowadzanie ścieków .....	55
III.8.3.	Zaopatrzenie w gaz .....	55
III.8.4.	Zaopatrzenie w ciepło .....	56
III.8.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	56
III.9.	Podsumowanie analizy uwarunkowań .....	57
III.9.1.	Uwarunkowania rozwoju – pozytywne (inspirujące rozwój).....	57
III.9.2.	Uwarunkowania rozwoju – negatywne (hamujące rozwój).....	58

### POLITYKA PRZESTRZENNA

IV.	NOWE ZAŁOŻENIA DO STRATEGII ROZWOJU MIASTA KOŚCIANA I ICH ZWIĄZEK ZE STUDIUM.....	59
IV.1.	Dotychczasowe prace nad strategią.....	59
IV.2.	Nowe spojrzenie na strategię rozwoju miasta Kościana prezentowane w STUDIUM – podstawowe tezy.....	60
V.	KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA KOŚCIANA.....	64
V.1.	Polityka przestrzenna.....	64
V.1.1.	Polityka przestrzenna – uwagi ogólne.....	64
V.1.2.	Cele polityki przestrzennej Kościana.....	64
V.2.	Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.....	65
V.2.1.	Przesłanki kształtujące układ funkcjonalno-przestrzenny miasta.....	65
V.2.2.	Układ funkcjonalno-przestrzenny miasta jako zabezpieczenie ram przestrzennych strategicznego rozwoju miasta.....	66
V.2.3.	Układ strukturalny miasta.....	68
V.2.4.	Podsumowanie – główne elementy koncepcji zagospodarowania przestrzennego miasta.....	69
V.3.	Polityka przestrzenna dotycząca ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	70
V.3.1.	Uwagi ogólne.....	70
V.3.2.	Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe.....	71
V.3.2.1.	Ciągi wysokiej aktywności przyrodniczej.....	71
V.3.2.2.	Tereny zielone.....	72
V.3.2.3.	Ochrona wód.....	73
V.3.2.4.	Powietrze atmosferyczne.....	74
V.3.2.5.	Hałas.....	74
V.3.3.	Obszary problemowe, problemy wymagające rozwiązania .....	75
V.3.4.	Podsumowanie.....	76
V.4.	Kierunki polityki przestrzennej dotyczące dziedzictwa kulturowego .....	76

V.5.	Kierunki polityki przestrzennej dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego.....	78
V5.1.	Preferowane kierunki przekształceń i rozwoju układu uliczno-drogowego.....	78
V.5.2.	Wskazania i wnioski do kształtowania ważnych tras układu ulicznego.....	81
V.5.2.1.	Droga ekspresowa (S).....	81
V.5.2.2.	Ulice główne (G).....	81
V.5.2.3.	Ulice zbiorcze (Z).....	83
V.5.2.4.	Parkingi.....	85
V.5.2.5.	Kolej.....	85
V.6.	Kierunki polityki przestrzennej dotyczące infrastruktury technicznej .....	85
V.6.1.	System wodno-kanalizacyjny.....	85
V.6.2.	System energetyczny.....	86
V.6.3.	Utylizacja odpadów.....	87
VI.	INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA OKREŚLONEJ W STUDIUM .....	88
VI.1.	Ustalenia ogólne.....	88
VI.2.	Ustalenia STUDIUM odniesione do strategicznych kierunków rozwoju miasta.....	89
VI.3.	Ustalenia STUDIUM dla jednostek strukturalnych wyróżnionych w polityce przestrzennej miasta.....	91
VI.4.	Interpretacja zapisów ustaleń STUDIUM .....	98
VI.5.	Określenie terenów wyznaczonych do obowiązkowego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	99
VI.6.	Określenie obszarów wyznaczonych do opracowań problemowych .....	100
	BIBLIOGRAFIA .....	102

#### WYKAZ RYSUNKÓW ZAWARTYCH W TEKŚCIE

1.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE	1:300.000	po str. 10
2.	LICZBA MIESZKAŃCÓW		str. 19
3.	UŻYTKOWANIE TERENU – SYNTEZA STANU ISTNIEJĄCEGO	1:20.000	po str. 22
4.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU – TRWAŁOŚĆ ZAGOSPODAROWANIA	1:20.000	po str. 22
5.	KRAJOWA SIEĆ EKOLOGICZNA – FRAGMENT		po str. 26
6.	STRUKTURY GEOMORFOLOGICZNE OKOLIC KOŚCIANA		po str. 26
7.	MAPA OBSZARÓW GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH – FRAGMENT		po str. 28
8.	MAPA HYDROGEOLOGICZNA – FRAGMENT		po str. 30
9.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU – ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE	1:20.000	po str. 38
10.	STAN ISTNIEJĄCY – UKŁAD KOMUNIKACYJNY	1:20.000	po str. 50
11.	STAN ISTNIEJĄCY – WODOCIĄGI	1:20.000	po str. 54
12.	STAN ISTNIEJĄCY – KANALIZACJA SANITARNA	1:20.000	po str. 54
13.	STAN ISTNIEJĄCY – KANALIZACJA DESZCZOWA	1:20.000	po str. 54
14.	STAN ISTNIEJĄCY – GAZ I CIEPŁOWNICTWO	1:20.000	po str. 56
15.	STAN ISTNIEJĄCY – ELEKTROENERGETYKA	1:20.000	po str. 56
16.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU – OBSŁUGA KOMUNALNA	1:20.000	po str. 58
17.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU – OBSZARY PROBLEMOWE	1:20.000	po str. 58
18.	POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA	1:20.000	po str. 68
19.	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA WYBRANYCH OBSZARÓW ZESPOŁÓW: UNIWERSYTECKIEGO I WSCHODNIEJ STREFY USŁUGOWEJ		po str. 70
20.	KIERUNKI ROZWOJU – KOMUNIKACJA	1:20.000	po str. 84
21.	POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA	1:20.000	po str. 90
22.	ZABUDOWA I UŻYTKOWANIE TERENU W STANIE ISTNIEJĄCYM W PODZIALE NA POSZCZEGÓLNE REJONY MIASTA (6 RYSUNKÓW)	1:10.000	po str. 104

## WPROWADZENIE

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

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

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

## TOK PRAC NAD STUDIUM

### I. USTALENIA WSTĘPNE

#### I.1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” elementem strategicznej polityki rozwoju miasta Kościana

1. Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Kościana jako wyrazu świadomej działalności podmiotu publicznego – samorządu lokalnego – w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. STUDIUM jest ustawowo usankcjonowanym elementem planowania strategicznego związanym z ustaleniem ram przestrzennych dla przyszłego rozwoju i funkcjonowania miasta, co stanowi główne zadanie planowania urbanistycznego, w nurcie którego umieszczone jest także STUDIUM.

W art. 6 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono: „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, zwanego dalej STUDIUM.

Rada Miejska Kościana podjęła Uchwałę Nr XXXVII/366/97 z dnia 11.02.1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

2. Wzrastający zakres kompetencji i odpowiedzialności samorządu lokalnego szczególnie w zakresie:

- ustanawiania prawa miejscowego,
- pozyskiwania środków finansowych i dysponowania nimi na różnorodne cele,
- uczestniczenia w sprawowaniu władzy publicznej

wymaga posiadania przez samorząd przyjętej wizji rozwoju i ustalonego sposobu jej osiągnięcia zawartej w dokumencie określanym mianem strategii rozwoju.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku w sposób jednoznaczny określa (w Art. 16), że „Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną