

- uznanie, że część terenów przemysłowo-magazynowych musi podlegać restrukturyzacji,
- uznanie, że tereny rozwojowe miasta „wychodzące” poza jego granice administracyjne powinny podlegać skorygowanej polityce przestrzennej pomiędzy miastem a gminą Kościan, że w przyszłości powinien powstać jeden organizm administracyjny gmina miejsko-wiejska Kościan,
- uznać za niezbędne „udroźnienie” lokalnego ekosystemu miasta,
- uznać za niezbędne zlikwidowanie kolizji w układzie komunikacyjnym miasta.

Teza czwarta – Kościan ośrodkiem szkolnictwa wyższego. Teza ta łączy się z rozwinięciem tezy trzeciej i dotyczy zgłaszanej poniżej propozycji:

- uznanie centralnego terenu miejskiego zajmowanego obecnie przez Szpital dla Psychicznie i Nerwowo Chorych za przestrzeń publiczną. Zarówno sam teren jak i część budynków nadaje się do adaptacji np. na kompleks nauki i szkolnictwa wyższego. Obecnie rozpoczął się proces wyzbywania się poszczególnych obiektów i fragmentów terenu. Adaptacji na cele publiczne mógłby podlegać także obiekt wytwórni papierosów lub nastąpić bezpośrednie powiązanie w formie inkubatora przedsiębiorczości – przemysł tytoniowy-nauka.

Uznanie obszaru za przestrzeń publiczną stworzyłoby warunki przejmowania (w różnej formie) nieruchomości przez samorząd miejski.

W STUDIUM określono propozycje terenów zamiennych dla utrzymania tradycyjnej funkcji Kościana związanej z tak specyficzną formą leczenia szpitalnego.

- tego rodzaju propozycja wymaga szeregu działań organizacyjnych i zyskania przychylniej opinii społecznej.

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

- szereg obszarów, a w tym szczególnie:
 - trójkąt zawarty między ul. Poznańską a drogą ruchu szybkiego,
 - obszar wcięcia północnego,
 - obszar wcięcia południowego

wymagają prowadzenia polityki przestrzennej podporządkowanej wspólnym interesom miasta i gminy.

- należy dążyć do przyjęcia jednego z trzech rozwiązań:
 - utworzenia jednej jednostki administracyjnej miasto i gmina Kościan,
 - powiększenia obszaru administracyjnego miasta,
 - przyjęcia wspólnej polityki przestrzennej dla obszarów stykowych, przez radę gminy i radę miasta i zawarcia w tej sprawie porozumienia międzygminnego.

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

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA KOŚCIANA

V.1. Polityka przestrzenna

V.1.1. Uwagi ogólne

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

V.1.2. Cele polityki przestrzennej Kościana

1. Uznaje się, że generalnym celem polityki przestrzennej miasta Kościana jest:
 - ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta, zapewnienie sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta – poprzez ocenę i wykorzystywanie warunków rozwoju a przeciwdziałanie degradacji walorów miasta.
2. Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągnięcia celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej), a przede wszystkim:
 - rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów miejskich w myśl zasady

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

V.2. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana

V.2.1. Przesłanki kształtujące układ funkcjonalno-przestrzenny miasta

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

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

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

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, wyrażone poprzez jego układ funkcjonalno-przestrzenny określony w STUDIUM, przedstawiają dążenie do:
- przeobrażenia struktury gospodarczej miasta z typowo przemysłowej na wielofunkcyjną o wiodącej funkcji usługowej, w tym nauki;
 - stworzenia warunków dla zwiększenia zasobności miasta jako organizacji samorządowej oraz dochodów jego mieszkańców;
 - ochrony i racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
 - polepszenia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania;
 - respektowania generalnej zasady rozwoju zrównoważonego.

V.2.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny miasta jako zabezpieczenie ram przestrzennych strategicznego rozwoju miasta

Układ funkcjonalno-przestrzenny miasta prezentowany w STUDIUM:

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

- zwrócenie uwagi na wykorzystanie szansy rozwojowej miasta wynikającej z jego dogodnego położenia komunikacyjnego (a w tym głównie relacji z Poznaniem) poprzez rozważenie tezy (i jej realności) dotyczącej sukcesywnego wykorzystywania terenu i obiektów o wysokich walorach przestrzennych, architektonicznych i przyrodniczo-kulturowych, a użytkowanych obecnie przez zespół służby zdrowia dla ważnej funkcji usługowej o znaczeniu minimum regionalnym jak np.: ośrodek nauki i szkolnictwa wyższego. Uznanie tego obszaru za przestrzeń publiczną będzie przeciwdziało przypadkowym sprzedażom mienia tj. nieruchomości szpitala użytkownikom, którzy żadnych nowych wartości na skalę ponadlokalną do miasta nie wniosą.
- wyznaczenie we wschodniej części miasta (na kierunku poznańskim) rejonu koncentracji usług regionalnych, dla realizacji np.:
 - nowoczesnego założenia szpitalnego dla podtrzymania tej znanej funkcji Kościana,

– obiektów i urządzeń związanych z funkcją ośrodka akademickiego;

- wyrażenie tezy o rewaloryzacji i przystosowaniu do funkcji usługowych obszaru, obiektów, lokali układu staromiejskiego. Powinna następować (w tym eksponowanym rejonie) koncentracja usług wyższego rzędu jednakże bez naruszania historycznej struktury śródmiejskiej, np. poprzez wprowadzanie w jego obszar wieloprzestrzennych założeń handlowych;

po drugie – zapewnia warunki lokalizacyjne (dla nowoczesnych form wytwórczości) umożliwiając tym samym utrzymanie znacznej aktywności gospodarczej niezbędnej dla zasilania budżetu miasta i powiększania dochodów ludności zarówno ze względu na zatrudnienie jak i działalność gospodarczą na własny rachunek – głównie poprzez:

- restrukturyzację i przebudowę dzielnicy przemysłowej z częściowym uwalnianiem terenów, zmianą funkcji,
- zapewnienie możliwości lokalizacyjnych dla zakładów przemysłowych (w tym także z uwagi na postulowaną likwidację szeregu zakładów położonych w zwartej strukturze miejskiej a uciążliwych dla otoczenia);

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

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

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

po piąte – wyraża dążenie do wykształcenia nowego systemu obsługi komunikacyjnej miasta, który powinien rozwiązać nabrzmiałe problemy komunikacyjne w mieście.

Jest to zupełnie nowa jakość w kształtowaniu funkcjonowania miasta (oddzielna charakterystyka);

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

V.2.3. Układ strukturalny miasta

1. Struktura przestrzenna miasta przedstawiona na rysunku STUDIUM w skali 1:10.000 zawiera następujące główne ustalenia:

- projektowana trasa drogi ruchu szybkiego S-5 nie ma bezpośredniego wlotu do miasta i ogranicza, w sposób naturalny, jego rozwój w kierunku północnym. Powiązania z układem miejskim mają miejsce poza granicami administracyjnymi miasta;
- podstawową osią strukturalną na kierunku północ-południe jest dolina Obry. Podstawową osią strukturalną miasta na kierunku wschód-zachód jest tradycyjna trasa poznańska. Zwieńczeniem obu tych osi jest układ staromiejski spinający je niby „brosza”;
- nową jakość strukturalną na kierunku wschód-zachód stanowi możliwy do wytworzenia ośrodek akademicki;
- wzdłuż osi wschód-zachód powinna mieć miejsce koncentracja zespołów intensywnego, osiedleńczego, zainwestowania miejskiego z założeniem likwidacji form i działań negatywnie oddziałujących na środowisko;
- wzdłuż osi północ-południe powinna mieć miejsce koncentracja zespołów ekstensywnego zainwestowania osiedleńczego miasta, związanego z zabudową niską, zielenią, sportem, rekreacją, ogródkami działkowymi;
- w części wschodniej utrzymuje się zainwestowanie przemysłowe z założeniem jego modernizacji i przebudowy;
- znaczne tereny dla zainwestowania typu miejskiego wyznacza się wzdłuż trasy S-5;



- GRANICE MIASTA
- DROGA EKSPRESOWA
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE ZBIORCZE I WYBRANE LOKALNE
- URZĄDZENIA KOLEJOWE
- TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE INTENSYWNYM
- TERENY MIESZKANIOWE O CHARAKTERZE EKSTENSYWNYM
- TERENY PRZEMYSŁOWE I GOSPODARCZE
- TERENY USŁUGOWE
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY DOLIN I ZIELENI NISKIEJ
- RZĘKA

<p>TEREN SP. Z O.O. PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA MIASTA OŚWIĘCI URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD PODOLCZ, ul. PROSZYŃSKA, 118, POLSKA, WARSZAWA, 00-261, 023 36 65, 023 73 72</p>	
<p>TEMAT: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIAN</p>	<p>TYTUŁ: POLITYKA PRZESTRZENNA - WZELIMNI ZAGOSPODAROWANIA</p>
<p>RYSUJEK: mgr inż. ARCHIBIERY BALD</p>	<p>mgr inż. EWA PRZYGROWA</p>
<p>OPRACOWAŁ: mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>	<p>mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>
<p>ZAPISZ: mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>	<p>mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>
<p>ZAGOSPODAROWAŁ: mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>	<p>mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>
<p>WZAGOSPODAROWAŁ: mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>	<p>mgr inż. JAROSŁAW BUCHARDA</p>
<p>DATA: 11.09.2011</p>	<p>SKALA: 1:10.000</p>