

VI. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ OKREŚLONEJ W STUDIUM

VI.1. Ustalenia ogólne

1. Podstawowymi środkami wdrażania polityki przestrzennej gminy są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane na podstawie planów miejscowych, stanowiących przepisy gminne. Decyzja jest nieważna jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku Kościana Zarząd Miasta (jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) jest zobowiązany do badania spójności rozwiązań każdego wykonanego projektu planu miejscowego (zgodnie z procedurą określoną w cytowanej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym) z polityką przestrzenną określoną w STUDIUM.
2. Zgodnie z cytowaną ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może być sporządzany dla obszaru gminy, jej części, zespołu gmin lub jego części. W przypadku Kościana:
 - funkcjonuje plan miejscowy dla obszaru całego miasta i cały szereg tego typu planów dla fragmentów obszaru miasta,
 - zachodzić będzie, w wypadku przesądzenia o wyborze lokalizacji dla danej działalności, zgodnej z zapisem STUDIUM:
 - konieczność ustalenia stopnia aktualności ogólnego planu miejscowego zatwierdzonego w 1994r. w stosunku do wybieranego rejonu lokalizacji,
 - konieczność ewentualnego dokonania zmian fragmentów powyższego planu o ile jego ustalenia dla danego obszaru wybrane jako rejon lokalizacji nie są zgodne z zapisem STUDIUM,
 - opracowania planu miejscowego o ile zachodzą okoliczności określone w art. 13 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r.,
 - w wypadku nie podjęcia zmiany planu miejscowego lub nie przystąpienia do opracowania planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w dotychczasowych planach.

3. Ponadto za środki prowadzące do wdrażania polityki przestrzennej Kościana w STUDIUM uznaje się:

- rozpoczęcie lub kontynuowanie prac studialno-projektowych dotyczących przede wszystkim:
 - zabudowy mieszkaniowej;
 - rewitalizacji układu staromiejskiego;
 - określenia zasad zagospodarowania zespołu szpitalnego w celu przystosowania go do nowych zadań;
 - określenia zasad restrukturyzacji dzielnicy przemysłowej i terenów przemysłowych położonych wewnątrz terenów mieszkaniowych;
- wystąpienie do samorządu województwa o umieszczenie w strategii rozwoju województwa i w planie jego przestrzennego zagospodarowania następujących stwierdzeń wynikających ze STUDIUM:
 - uznania Kościana za jeden z węzłowych obszarów metropolii poznańskiej o funkcji rezydencjonalno-usługowej i przemysłowej;
 - przyjęcia, że utrzymanie i rozwój tradycyjnej funkcji regionalnego ośrodka leczenia szpitalnego dla nerwowo i psychicznie chorych korzystniejsze będzie w nowej lokalizacji na terenie miasta;
 - uwzględnienie funkcji akademickiej Kościana i podjęcia wspólnie z miastem działań promujących i realizujących tę funkcję;
 - uwzględnienie udziału samorządu wojewódzkiego i powiatowego w przebudowie miejskiego układu komunikacyjnego z uwagi na jego zewnętrzne funkcje.

VI.2. Ustalenia STUDIUM odniesione do strategicznych kierunków rozwoju miasta

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

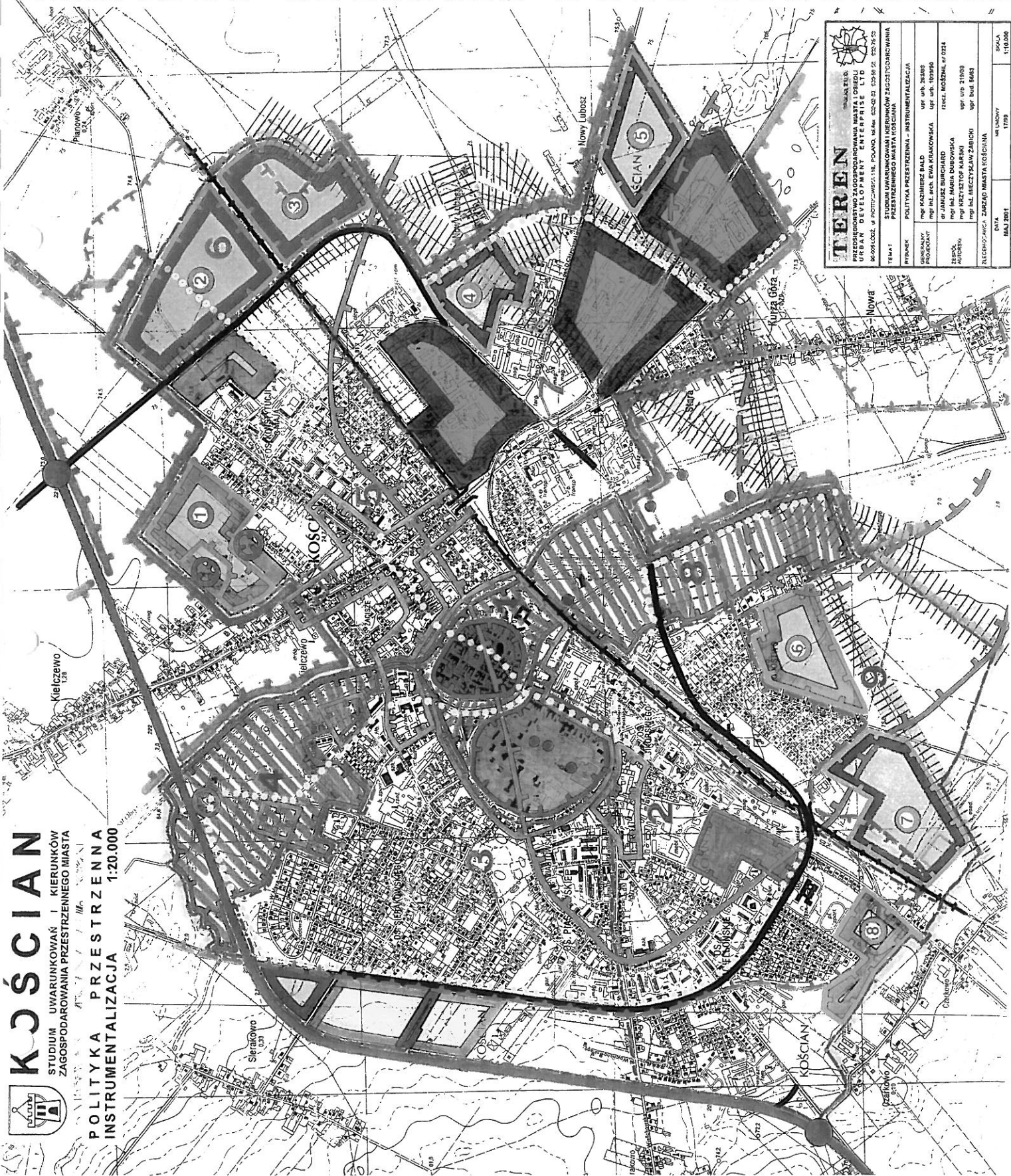
1. proceduralnych,
2. związanych z ponadlokalną polityką przestrzenną,
3. związaną z określeniem obszarów o szczególnym znaczeniu w polityce przestrzennej miasta,
 - związanych z koniecznością zmiany funkcji na proekologiczną,

- związanych z uznaniem niektórych obszarów zewnętrznych za szczególnie ważne dla rozwoju miasta,
 - związanych z określeniem nowych odcinków dróg mających podstawowe znaczenie dla układu komunikacyjnego miasta,
4. związanych z wykazaniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, sanitarną, ujęć wody.

Podstawowe elementy dotyczące powyższych grup zostały przedstawione na planszy „Polityka przestrzenna – Instrumentalizacja” w skali 1:10.000 plansza ta ma charakter stanowiący STUDIUM.

I tak w ramach:

- USTALEŃ PROCEDURALNYCH przedstawiono:
Granice i numery terenów, które należy objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz koncepcjami lub programami specjalnymi, wykazy zawarto także w niniejszym tekście;
- ELEMENTÓW PONADLOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ przedstawiono:
 - regionalny system ekologiczny – fragment,
 - główne korytarze infrastruktury technicznej,
 - drogę krajową nr 5 – do przebudowy,
 - linię kolejową – do modernizacji;
- OBSZARÓW O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU W POLITYCE PRZESTRZENNEJ MIASTA wyróżniono jako wiodące:
 - obszar rewitalizacji starego miasta,
 - obszar dobra publicznego – przestrzeń szczególnej rangi dla tożsamości miasta i strategii jego rozwoju (poniżej starego miasta),
 - obszar wschodniej strefy usługowej – strategiczna przestrzeń dla rozwoju miasta,
 - obszar nowych koncentracji budownictwa mieszkaniowego,
 - obszary nowych koncentracji aktywności gospodarczej,
 - obszar przemysłowy do restrukturyzacji i zwiększenia intensywności wykorzystania terenu,
 - obszarów osadników przemysłowych do zmiany funkcji na proekologiczną,
 - obszary zewnętrzne szczególnie ważne w procesie rozwoju miasta,



USTALENIA PORZĄDKOWE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH
- NUMER JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ WYRÓŻNIONEJ W USTALENIACH STUDIUM

USTALENIA PROCEDURALNE

- GRANICA TERENU O OBOWIĄZKU SPORZĄDZENIA M.P.Z.P.
- NUMER TERENU O OBOWIĄZKU SPORZĄDZENIU M.P.Z.P.
- GRANICA TERENU DLA KTÓREGO NALEŻY SPORZĄDZIĆ KONCEPCJE ZAGOSPODAROWANIA LUB PROGRAM SPECJALNY

ELEMENTY PONADLOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- REGIONALNY SYSTEM EKOLOGICZNY - FRAGMENT
- GŁÓWNE KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- DROGA KRAJOWA NR 5 DO PRZEBUDOWY
- LINIA KOLEJOWA DO MODERNIZACJI

OBSZARY O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU W POLITYCE PRZESTRZENNEJ MIASTA

- OBSZAR REWITALIZACJI STAREGO MIASTA
- OBSZAR DOBRA PUBLICZNEGO - PRZESTRZEN SZCZEGÓLNEJ RANGI DLA TOŻSAMOŚCI MIASTA I STRATEGII JEGO ROZWOJU
- OBSZAR WSCHODNIEJ STREFY USŁUGOWEJ - STRATEGICZNA PRZESTRZEN DLA ROZWOJU MIASTA
- OBSZAR NOWYCH KONCENTRACJI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
- OBSZARY NOWYCH KONCENTRACJI AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- OBSZAR PRZEMYSŁOWY DO RESTRUKTURYZACJI ZWIĘKSZENIA INTENSYWNOŚCI WYKORZYSTANIA TERENU

OBSZAR OSADNIKÓW PRZEMYSŁOWYCH DO ZMIANY FUNKCJI NA PROJEKTOLOGICZNA

- OBSZARY ZEWNĘTRZNE SZCZEGÓLNE WAZNE W PROCESIE ROZWOJU MIASTA
- NOWE ODCINKU DRÓG O PODSTAWOWYM ZNACZENIU DLA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

ŚCIEŻKI ROWEROWE

- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ
- WŁĘCIA WODY

TEREN
POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
URBAN DEVELOPMENT INSTRUMENTALIZATION

80-080 LÓDŹ, ul. POTTINGERSKA 116, POKOJNO, MAŁA, 42-200-01, 02549 25, 02734 25

TEMAT: POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA

FINANSEK: mgr KAZIMIEŻ BAŁD ufpr. upr. 28303

PROJEKTANT: mgr inż. arch. EWA FRANKOWSKA ufpr. upr. 109956

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. JANKUŻ BURCHARDT frecc. MOŻEŻNIK, nr 0224

mgr inż. MARJA DUBOWSKA ufpr. upr. 21009

mgr inż. MICHAŁ JAWOZIOURCH mgr. bud. 8063

REZERWOWAŁ: ZARZĄD MIASTA KOŚCIAN

DATA: MAJ 2001

NR LICYTACJI: 1779

SKALA: 1:10.000

- nowe odcinki dróg o podstawowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego miasta;
- OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ wyróżniono:
 - strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - strefę ochrony konserwatorskiej,
 - strefę obserwacji archeologicznej,
 - strefę ochrony sanitarnej, pośrednia bliższa,
 - strefę ochrony sanitarnej, pośrednia dalsza,
 - ujęcia wody.

Ponadto w ramach ustaleń o wyraźnie porządkowym charakterze przedstawiono:

- granicę administracyjną miasta według stanu w maju 2000 roku,
- granice jednostek strukturalnych,
- numer jednostki strukturalnej wyróżnionej w ustaleniach STUDIUM przedstawionych w niniejszym tekście.

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

VI.3. Ustalenia STUDIUM dla jednostek strukturalnych wyróżnionych w polityce przestrzennej miasta

Elementy wspólne:

- obszar miasta znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej;
- śródmieście znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej;
- niemal wszystkie jednostki objęte są strefą ochrony krajobrazu.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 1

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

Podstawowe formy użytkowania terenu:

tereny zabudowy mieszkaniowej zwartej typu miejskiego o wysokości do trzech kondygnacji, centrum usługowe miasta z Rynkiem i śródmiejską osią usługową wzdłuż ul. Kościuszki, kompleks szpitalny (dla nerwowo i psychicznie chorych) położony w założeniu parkowym o jednolitym typie zabudowy szeregu domów-pawilonów. Do ewentualnego przystosowania przekształcenia dla nowych funkcji.

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

przystosowanie istniejącej zabudowy do wyższych standardów cywilizacyjnych (uzbrojenie w instalacje techniczne), przystosowywanie i przekształcanie lokali mieszkalnych do potrzeb funkcji usług. Modernizacja obiektów usługowych i ich estetyzacja. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o dużych powierzchniach typu hipermarket.

Uznanie rejonu kompleksu szpitalnego za przestrzeń „dobra publicznego” i prowadzenie takiej polityki nieruchomościami, aby poszczególne obiekty i fragmenty terenu tego kompleksu nie zostały rozdysponowane na przypadkowe funkcje i formy zabudowy.

Rozważenie możliwości ewentualnego wykorzystania obiektów kompleksu na cele nauki i szkolnictwa wyższego.

Ograniczenie przelotowego ruchu samochodowego przez omawiany teren. Konieczność zachowania przebiegu Kanału Obry jako ciągu aktywności przyrodniczej, jak również zapobieganie jego obudowie.

Rejon ten objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Eliminacja uciążliwej działalności przemysłowej – możliwość powstania inkubatora przedsiębiorczości na bazie wytwórni papierosów.

Układ staromiejski powinien być objęty programem rewitalizacji, natomiast kompleks obiektów służby zdrowia programem przystosowawczym.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 2

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

Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

uzupełnianie zespołów zabudowy jednorodzinnej o nowe realizacje tego samego typu. Uzbrojenie komunalne terenów. Dalsze ograniczanie uciążliwości i szkodliwości zespołów przemysłowych poprzez ich restrukturalizację (rejon cukrowni). Wykorzystanie terenu po nieczynnej linii kolejowej dla realizacji wewnątrzmięskiej obwodnicy. Realizacja procesu integracji przestrzennej zabudowy położonej zewnętrznie w stosunku do obecnej linii kolejowej (Kościan-Grodzisk Wlkp.) ze strukturą miejską.

Niezbędność współdziałania z władzami gminy w celu koordynacji zabudowy terenów stykowych miasto-gmina (rejon Czarkowa). Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta już obecnie zabudowywane.

JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 3

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

Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

przystosowanie istniejącej zabudowy do wyższych standardów cywilizacyjnych (uzbrojenie w instalacje techniczne), objęcie programem modernizacji całego pasa zabudowy położonego (orientacyjnie) od ulic Kaźmierczaka, Skłodowskiej-Curie, Mickiewicza, Marcinkowskiego w celu uzyskania wyraźnej intensyfikacji zabudowy terenów mieszkaniowych oraz udrożnienia układu przyrodniczego (przy Obrze), przekształcenie formy wykorzystania terenów zakładów mięsnych dla lokalizacji założeń usługowych w nawiązaniu do sąsiednich terenów aktywności przyrodniczej, wykorzystanie miejsca po nieczynnej linii kolejowej dla realizacji wewnątrzmięskiej obwodnicy, wykorzystanie znacznych powierzchniowo terenów położonych obecnie