

poza nieczynną linią kolejową dla realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z jednoczesną realizacją procesu integracji przestrzennej tych terenów z układem miejskim (szczególnie poprzez połączenia komunikacyjne).

Ze względu na ograniczenia przestrzenne miasta tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną powinny być wykorzystane w sposób bardziej ekonomiczny niż poprzez budownictwo wolnostojące na działkach o powierzchni rzędu 1000 m<sup>2</sup>, np. poprzez zespoły zabudowy szeregowej, małe domy mieszkalne itp.

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 4**

Obejmuje rejon PARKU MIEJSKIEGO i PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO ODCINKA OBRY wyznaczonego (orientacyjnie) ulicami: Maya, Marcinkowskiego, granicą administracyjną miasta biegnącą wzdłuż Obry, a następnie do nieczynnej już linii kolejowej (Grodzisk Wlkp.).

##### Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

##### Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

zachowanie rangi i funkcji ciągu aktywności przyrodniczej, zdecydowane przeciwdziałanie dalszemu anektowaniu terenów jednostki na cele mieszkaniowe i nie związane z funkcją parkową, cmentarną i rzeczną.

Istotnym jest współdziałanie w zakresie polityki przestrzennej z władzami gminy w celu niedopuszczenia do zabudowy doliny rzeki po drugiej stronie jednostki (wieś Kielczewo, która rozrasta się wzdłuż ul. Kościańskiej).

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 5**

Obejmuje obszar wokół skrzyżowania ulic: GRODZISKA, GOSTYŃSKA-PIŁSUDSKIEGO, POZNAŃSKA ograniczony ul. Marcinkowskiego, granicą administracyjną miasta, fragmentem projektowanej ulicznej obwodnicy wewnątrzmięskiej, linią kolejową (Poznań-Leszno).

Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

główne koncentracje nowych zespołów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim w rejonie osiedla Konstytucji 3 Maja; koncentracja zabudowy o charakterze ekstensywnym, szczególnie w rejonie ul. Podgórnej; uzbrojenie komunalne terenów, modernizacja istniejącego układu drogowego, realizacja fragmentu wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej, zminimalizowanie samochodowego ruchu przelotowego wzdłuż ciągu ulic Poznańska-Piłsudskiego. Rejon skrzyżowania w/w ulic jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej podobnie jak i rejon wiatraków. Istotnym jest współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji zabudowy na styku miasto-wieś Kiełczewo w rejonie trasy drogowej Nr 5 – ulice Kosciańska, Wichrowa. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta.

## **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 6**

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

Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

zdecydowane niedopuszczenie do przypadkowych, ekstensywnych form zabudowy, parcelacji terenów itp., działań przekreślających lub utrudniających realizację usług o charakterze ponadlokalnym, a wymagających dużych działek.

W przypadku znacznej koncentracji działań (typu lokalizacji mieszkaniowego zaplecza zespołu uniwersyteckiego i Centrum Lecznictwa) urządzenie przystanku PKP na trasie kolejowej (Poznań-Leszno) przechodzącej przez jednostkę.

Tereny zewnętrzne w stosunku do jednostki, a głównie położone pomiędzy trasą drogową Nr 5, a ul. Poznańską oraz dalej w kierunku północno-wschodnim (wsie Kielczewo i Pianowo) uznaje się w STUDIUM za jeden z najistotniejszych obszarów stykowych (problemowych) miasto-gmina.

W rejonie wytwarzającego się trójkąta terenu – obwodnica wewnątrzmijska projektowana, trasa Nr 5, ul. Poznańska istnieje możliwość lokalizacji strefy aktywności ekonomicznej o wielofunkcyjnym profilu (np. usług ogólnomiejskich, centrum handlowego, motoryzacyjnego itp.). Stąd istnieje konieczność współdziałania z władzami gminy w celu koordynacji zabudowy tego terenu. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta podobnie jak i tereny po obu stronach linii kolejowej.

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 7**

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

##### Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

##### Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

restrukturyzacja zainwestowania związanego z obecną działalnością gospodarczą w celu uzyskania nie tylko korzyści ekonomicznych i możliwości wprowadzania nowego programu przemysłowo-magazynowego, ale także estetyzacji obszaru i odchodzenia od zasady wielkich zespołów monofunkcyjnych. Wytworzenie odcinka wewnątrzmijskiej obwodnicy ulicznej.

Niezbędne współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji działań lokalizacyjnych na styku miasto-wieś Nowy Lubosz. Są to potencjalne rozwojowe tereny miejskie już obecnie zabudowywane.

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 8**

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

#### Podstawowe formy użytkowania terenu:

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

#### Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

utrzymanie funkcji ciągu aktywności przyrodniczej w bezpośrednim związku z dalszym jego przebiegiem przez układ śródmiejski – jednostkę strukturalną nr 1 i dalej jednostkę nr 4, budowa odcinka wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej.

Powinien obowiązywać zakaz obudowy rzeki i dalszej ekspansji zabudowy w dolinę Obry.

Niezbędne współdziałanie z władzami gminy w celu koordynacji działań lokalizacyjnych na styku miasto-wieś Gurostowo. Są to potencjalne tereny rozwojowe miasta.

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 9**

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

#### Podstawowe formy użytkowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, jednorodzinna, zabudowa przemysłowo-gospodarcza, odcinek wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej.

#### Podstawowe elementy polityki przestrzennej:

Możliwość realizacji znacznego programu zabudowy mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym, nowy zespół zabudowy przemysłowo-gospodarczej stwarzającej możliwość wytworzenia lokalnej strefy aktywności gospodarczej, realizacja odcinka wewnątrzmięskiej obwodnicy ulicznej.

#### VI.4. Interpretacja zapisu ustaleń STUDIUM

1. Ustalenia zawarte w rozdziale V niniejszego Raportu „Kierunki polityki przestrzennej miasta Kościana” i na rysunkach STUDIUM: „Kierunki zagospodarowania 1:10.000” oraz „Instrumentalizacja 1:10.000” wyrażają kierunki polityki przestrzennej miasta, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunków STUDIUM zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:
  - ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w trakcie przygotowywania decyzji „o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - w STUDIUM przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach STUDIUM przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej egzystencji;
  - określenia: tereny dla budownictwa intensywnego i ekstensywnego (wielorodzinnego i jednorodzinnego) dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego (jako uzupełniające ale nie zmieniające charakteru zabudowy) oraz innego rodzaju lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej;
  - działalność określana mianem: przemysłowej, gospodarczej, aktywności ekonomicznej, przedsiębiorczości nie może swoją uciążliwością i szkodliwością, wykraczać poza granice użytkowanej działki;
  - używane określenia typu obszary drobnych, lokalnych form aktywności gospodarczej itp. odnoszą się do lokalizacji takich form przedsiębiorczości, które nie kwalifikują się do uznania ich za duże zakłady przemysłowe, magazynowo-składowe, bazy transportu itp., które wywołują niekorzystne dla otoczenia natężenie ruchu związane z transportem towarów, znaczne zapotrzebowanie na media komunalne ani nie odprowadzają agresywnych ścieków i toksycznych odpadów;

- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych”  
Opracowania te powinny uwzględniać zarówno informacje podane w STUDIUM, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras;
- uznaje się, że STUDIUM stanowić będzie podstawę do niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej miasta;
- uznaje się, że istotne jest koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczącej z miastem gminy celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wyrzucić negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje miejskie Kościana i ograniczać jego potencjalne tereny rozwojowe.

#### **VI.5. Określenie terenów wyznaczonych do obowiązkowego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Dla niżej wymienionych terenów ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyklucza się jednak możliwości sporządzenia tego typu planów i dla innych obszarów, o ile wystąpi taka potrzeba ich posiadania w procesie realizacji programu rozwoju miasta.

Zgodnie ze STUDIUM planami miejscowymi w pierwszej kolejności należy objąć tereny:

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

WYKAZ TERENÓW, DLA KTÓRYCH USTALA SIĘ OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

| Numer terenu | Lokalizacja - rejon                           | Dominująca funkcja terenu | Podstawa obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  |
|--------------|---|---------------------------|--|
| 1            | 2   | 3                         | 4  |
| 1.           | ul. Podgórna – granica administracyjna miasta | mieszkaniowa              | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89/94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowanie   |
| 2.           | ul. Poznańska – tory PKP                      | usługowa                  | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89.94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej                |
| 3.           | tory PKP – wschodnia granica miasta           | usługowa                  | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89.94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej                |
| 4.           | ul. Północna – ul. Rolna                      | mieszkaniowa              | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89.94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 3a – teren wyznaczony dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej |
| 5.           | ul. Przemysłowa                               | przemysłowa               | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89/94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowanie   |
| 6.           | ul. Boczna – ul. Graniczna                    | mieszkaniowa              | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89/94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowanie   |
| 7.           | ul. Jesionowa – tory PKP – granica miasta     | przemysłowa               | Ustawa z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89/94 wraz z późn. zm.) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowanie   |

### VI.6. Określenie obszarów wyznaczonych do opracowań problemowych

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

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

1. Program rehabilitacji obszaru staromiejskiego, wraz ze studium historyczno-konserwatorskim.
2. Koncepcja zagospodarowania i wykorzystania obszaru wielofunkcyjnego zawartego między ulicami Kościuszki (obustronnie), Bernardyńską, Kilińskiego i Nadobrzańską.
3. Program zagospodarowania i ochrony obszaru lokalnego systemu ekologicznego w nawiązaniu do systemu regionalnego.
4. Koncepcja zagospodarowania terenu obecnych osadników przemysłowych w celu likwidacji uciążliwości i nadanie temu obszarowi funkcji proekologicznej.
5. Studium korytarzy komunikacyjnych dla obwodnicy wewnętrznej miasta Kościana