

BURMISTRZ MIASTA KOŚCIANA



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA KOŚCIANA
NA LATA 2014 – 2017
Z CZĘŚCIOWYM UWZGLĘDNIENIEM ROKU 2018**

Urząd Miejski w Kościanie
Wydział Gospodarki Przestrzennej i Mienia Gminnego
kwiecień, 2018 r.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
I.1 Cel opracowania	3
I.2 Podstawy prawne	4
II. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA	4
II.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana	4
III. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	4
III.1 Wypisy i wyrysy z planów miejscowych oraz zaświadczenia	4
III.2. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy	4
III.3 Pozwolenia na budowę	7
III.4 Zmiany w strukturze użytkowania gruntów	8
IV. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
V. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	11
V.1 Potrzeby w zakresie opracowania planów miejscowych i ich zmian wynikające ze zgłoszonych wniosków o sporządzenie i zmianę planu	11
V.2 Plany w opracowaniu: wywołane w okresie 2014 – 2017 i w okresie wcześniejszym	11
V.3 Zamierzenia planistyczne w 2018 r.	12
VI. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
VII. WNIOSKI	13
ZAŁĄCZNIKI MAPOWE	

Opracował

Jarosław POSTAREMCZAK

Współpraca

Jerzy BOLANOWSKI

Katarzyna KAŻMIERCZAK

Mieczysław WOJTECKI

I. WSTĘP

I.1 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o istniejące dokumenty planistyczne oraz o te informacje, które mają wpływ na proces planowania przestrzennego w Kościanie w latach 2014 – 2017 z częściowym uwzględnieniem 2018 roku, do których zaliczają się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego,
- uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- pozwolenia na budowę.

Obowiązek wykonania wyżej wymienionej oceny nakłada na władze miasta art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz – po uzyskaniu opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, przedstawione są Radzie Miejskiej, przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji rady.

I.2 Podstawy prawne

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity z dnia 11 maja 2017 r., Dz.U. z 2017, poz. 1073 z późniejszą zmianą),
- Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (jednolity tekst ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Dz.U. z 2017, poz. 519),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 roku (jednolity tekst z dnia 26 maja 2017 r. Dz.U. z 2017, poz. 1161),
- Ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku (jednolity tekst z dnia 8 grudnia 2017 r. Dz. U. z 2018, poz. 142),
- Ustawa Prawo wodne z 20 lipca 2017 roku (Dz.U. z 2017, poz. 1566),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- Rozporządzenie MŚ w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 9 września 2002 roku (Dz. U. z 2002 Nr 155, poz. 1298),
- I inne, których prawne zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych.

II. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

II.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana jest dokumentem o charakterze strategicznym dla rozwoju miasta, określającym przede wszystkim politykę przestrzenną. Należy podkreślić, że Studium nie jest dokumentem o charakterze prawa miejscowego, a jedynie w sposób ogólny wytycza kierunki rozwoju przestrzennego miasta. Obecne Studium pochodzi z 2010 roku i pomimo elastycznych zapisów kierunków zmian przestrzennych nie spełnia wymogów aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

Rada Miejska Kościana podjęła Uchwałę Nr XVII/187/16 r. z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościan. Aktualizacja Studium podyktowana jest zmianami jakie zaszły w strukturze przestrzennej miasta oraz w przepisach prawa, które zobowiązują samorząd do wprowadzania określonych ustaleń w dokumencie będącym wyznacznikiem zagospodarowania i rozwoju.

Obecnie rozpoczęta jest procedura opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium i wnoszone są niezbędne korekty. Uchwalenie przez Radę Miejską Kościana powyższej zmiany planuje się na rok 2018.

W świetle powyższego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, po uchwaleniu jego zmiany uznać będzie można za aktualne pod względem prawnym.

III. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

III.1 Wypisy i wyrisy z planów miejscowych oraz zaświadczenia

W analizowanym okresie 2014-2017 wydano łącznie 677 wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zaświadczeń o przeznaczeniu działki w miejscowym planie, z czego najwięcej przypada na rok 2016, w którym wydano łącznie 233 dokumenty.

III.2. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie Kościana w okresie od stycznia 2014 roku do grudnia 2017 roku. Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę, będących w posiadaniu Urzędu Miejskiego w Kościanie. Rejestr wydanych decyzji prowadzony jest według kolejnych lat, z tego względu do analiz przyjęto cały rok 2014, z pełną świadomością, że obejmuje on również okres poprzedniej kadencji. Dokonano również analizy porównawczej do lat 2010 – 2013 w zakresie wydanych decyzji.

Dokonano także przeglądu decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wydział Gospodarki Przestrzennej i Gminnego Mienia Urzędu Miejskiego w Kościanie.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na obszarach gdzie nie obowiązywały plany miejscowe decyzje o warunkach zabudowy wydawane były na tzw. zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, natomiast tam, gdzie obowiązywał plan miejscowy – decyzje o pozwoleniu na budowę.

W latach 2010-2013 wydano łącznie 431 decyzji dotyczących warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast w analizowanym

okresie 2014-2017 wydano łącznie 400 decyzji, co stanowi nieznaczny spadek o 7% do okresu poprzedniego.

W badanym okresie 2014 – 2017 najwięcej decyzji wydano w roku 2015, tj. w liczbie 116, z czego na decyzje o warunkach zabudowy przypadło 84 decyzje, tj. około 72% wszystkich decyzji. Natomiast najmniej decyzji wydano w 2016 r., co stanowi liczbę 84 wydanych decyzji, w tym 74% decyzji o warunkach zabudowy. Trudno wnioskować, co miało bezpośredni wpływ na mieszaną liczbę wydanych decyzji. Jednak analizując zestawienie tabelaryczne można dojść do wniosku, że spadek wydanych decyzji następuje co 2 lata – w latach 2012, 2014 i 2016 (tabela 1).

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji, wyrysów i wypisów w okresie 2010 – 2017.

Rok	Wypisy i wyrysy, zaświadczenia	Decyzje		
		Ogółem	O ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	O warunkach zabudowy
2010	-	114	15	99
2011	-	126	23	103
2012	-	86	17	69
2013	-	105	21	84
2014	129	86	20	66
2015	124	116	32	84
2016	233	84	22	62
2017	191	114	33	81

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

Do celów niniejszego opracowania dokonano podziału wydanych decyzji ze względu na przeznaczenie inwestycji i charakter zabudowy; dla przykładu pod pojęciem różna zabudowa mieszczą się wydane decyzje o warunkach zabudowy przeznaczone w większości pod budowę garaży, wiat i budynków gospodarczych (tabela 2).

Pod względem przeznaczenia inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów cieszy się budownictwo mieszkaniowe. W badanym okresie wydano 159 decyzji. Liczba wydanych decyzji dotyczących budownictwa mieszkaniowego kształtuje się odpowiednio od 26 do 54 wydanych decyzji w 2017 roku, co stanowi wzrost wydanych decyzji o ponad 100% w stosunku do roku 2016. Spora część wydanych decyzji dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, liczne są również przypadki decyzji wydanych na potrzeby budowy budynków mieszkalnych

Na drugim miejscu pod względem wydanych decyzji inwestorzy zainteresowani byli ustaleniem warunków zabudowy dla budownictwa usługowego. Wydano łącznie 52 decyzje, co stanowi średnio 13 decyzji na badany okres. Najwięcej wydanych decyzji dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków.

W zakresie budowy budynków nie zakwalifikowanych do ww. (garaże, budynki gospodarcze) wydano 41 decyzji, z czego najwięcej przypadło na koniec 2015 r., a najmniej na 2017 r., w którym nastąpił czterokrotny spadek liczby wydanych decyzji.

Nieco mniej decyzji wydano dla zabudowy przemysłowej, tj. łącznie w liczbie 33 decyzji. W analizowanym okresie najwięcej wydano ich w latach 2015 – 2016, tj. kolejno 8 i 11 decyzji. Spora część wydanych decyzji dotyczy budowy hal produkcyjnych i magazynów. Decyzje te wydawane są na terenach stricte przemysłowych, gdzie odbywają się już procesy produkcyjne.

Dla mieszanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wydano tylko 8 decyzji, z czego po 3, w latach 2015 – 2016.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy i ich zróżnicowanie w latach 2014 – 2017.

Decyzje o warunkach zabudowy					Razem
Przeznaczenie	2014	2015	2016	2017	
Zabudowa mieszkaniowa	40	39	26	54	159
Zabudowa usługowa	10	14	14	14	52
Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	1	3	3	1	8
Zabudowa przemysłowa	7	8	11	7	33
Różna zabudowa	8	20	8	5	41

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

Szczegółowy rozkład przestrzenny wydanych decyzji przedstawiono na mapie 1. Najwięcej decyzji pod funkcję mieszkaniową wydano w rejonie ul. Podgórznej, na os. Nad Łąkami, w rejonie ul. Maya, ul. Prostej i na Gurostwie. W zakresie budownictwa przeznaczanego pod usługi rozmieszczenie przyszłych placówek usługowych ma charakter rozproszony, występujący na terenie całego miasta. Natomiast w zakresie zabudowy przemysłowej koncentracja skupia się w zasadzie w 3 lokalizacjach, są to: rejon ul. Gostyńskiej i Chłapowskiego, ul. Składowa oraz ul. Maya-Koszewskiego. Są to miejsca koncentracji istniejących zakładów przemysłowych.

Do celów niniejszego opracowania dokonano podziału wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na przeznaczenie inwestycji (infrastruktura techniczna, drogi) i charakter zabudowy (jako pozostałe) (tabela 3). Najwięcej decyzji wydano na cele budowy i przebudowy infrastruktury technicznej, których łącznie odnotowano 79 decyzji, najwięcej z nich wydano w 2015 i 2017 r., tj. 24 decyzje, stanowi to wzrost o 60% w stosunku do 2016 r. W zakresie infrastruktury technicznej, najwięcej wydanych decyzji dotyczyło budowy i przebudowy linii energetycznych oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Tabela 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i ich zróżnicowanie w latach 2014 – 2017.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego					Razem
Cel	2014	2015	2016	2017	
Infrastruktura techniczna	16	24	15	24	79
Drogi	1	6	3	5	15
Pozostałe	3	2	4	4	13

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

Szczegółowy rozkład wydanych decyzji przedstawiono na mapie 2. W zakresie infrastruktury technicznej wydane decyzje koncentrują się w rejonie ul. Pogodnej, ul. Maya oraz ul. Podgórznej, ul. Chłapowskiego i Północnej, natomiast decyzje wydane na potrzeby budowy i przebudowy dróg oraz jako decyzje na cele pozostałe rozmieszczone są w sposób rozproszony na terenie Kościana.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od lipca 2003 r. decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”, na terenach, gdzie plany miejscowe utraciły moc obowiązywania.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium na cele zabudowy decyzje te nie miały zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych.

Negatywny skutek dla przestrzeni miasta, jak również dla pobliskiego otoczenia miały decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach przemysłowych i gospodarczych. Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest podstawą do wydawania takich decyzji), z tego względu w 2 przypadkach zabudowa realizowana była niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium. Dotyczy to głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na terenach przewidzianych w Studium jako tereny przemysłowe i gospodarcze. Zjawisko takie można zauważyć w rejonie ul. Gostyńskiej. Jedynym skutecznym przeciwdziałaniem w takich przypadkach jest opracowanie dla poszczególnych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzających zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy, nie związanej z podstawowym przeznaczeniem.

III.3 Pozwolenia na budowę

W analizowanych latach 2014 – 2017 wydano łącznie 464 pozwoleń na budowę, z tego najwięcej w roku 2017 (128), natomiast najmniej wydano w 2014 roku (94). Pozwolenia na budowę wydane zostały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których łącznie w badanym okresie wydano 342 sztuki, tj. 74% wszystkich wydanych decyzji. Pozwoleń na budowę na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w badanym okresie wydano łącznie 122 sztuki (tabela 4).

Najwięcej pozwoleń na budowę wydano na inwestycje związane z zabudową mieszkaniową, których łącznie wydano 189 sztuk, z tego najwięcej, bo 56 sztuk w 2017 roku. Na infrastrukturę techniczną wydano łącznie 99 pozwoleń na budowę, z tego największą liczbę decyzji wydano w 2016 roku (33), podobną liczbę pozwoleń wydano na inwestycje związane z realizacją zabudowy usługowej, których łącznie wydano 84 sztuki, z tego najwięcej w 2015 roku (25). Na realizację zabudowy przemysłowej wydano łącznie 35 pozwoleń na budowę w przedziale od 7 do 10 sztuk decyzji na rok.

Najmniej w analizowanym okresie wydano pozwoleń na realizację zabudowy związanej z budownictwem mieszkaniowo – usługowym, których łącznie wydano 12 sztuk, z tego najwięcej w 2017 roku.

Tabela 4. Pozwolenia na budowę i ich zróżnicowanie w latach 2014 – 2017.

Przeznaczenie	Pozwolenia na budowę							
	2014		2015		2016		2017	
	Σcałk.	mpzp	Σcałk.	mpzp	Σcałk.	mpzp	Σcałk.	mpzp
Zabudowa mieszkaniowa	35	7	51	6	47	16	56	30
Zabudowa usługowa	18	8	25	9	19	4	22	-
Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	1	-	4	-	2	1	5	-
Zabudowa przemysłowa	10	2	7	2	10	3	8	1
Infrastruktura techniczna	13	4	25	5	33	12	28	12
Tereny komunikacyjne	8	-	3	-	-	-	3	-
Różna pozostała zabudowa	9	-	12	-	4	0	6	-
Σ	94	21	127	22	115	36	128	43

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r. Mpzp – w tym pozwolenia budowlane wydane na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostałe z sumy całkowitej wydane na podstawie decyzji.

Analizując rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji najwięcej pozwoleń na budowę wydano w rejonie ulic Naclawska – Pogodna, na os. Nad Łakami i w rejonie ul. Maya. Pozwolenia te związane były z realizacją zabudowy mieszkaniowej. Zabudowę usługową

i mieszkaniowo – usługową realizowano w centralnej części miasta, natomiast zabudowę przemysłową w rejonie ulic Składowej, Północnej i Gostyńskiej. Pozostałe inwestycje i wydane pozwolenia na budowę miały charakter rozproszony po terenie całego miasta.

Szczegółowy rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń na budowę przedstawiono na mapie 3.

III.4 Zmiany w strukturze użytkowania gruntów

Z informacji Starostwa Powiatowego w Kościanie wynika, że powierzchnia miasta w okresie 2014 – 2017 kształtowała się w granicach 880,78 - 878,00 ha. Bilansując dane z badanych lat wywnioskować można, że największe zmiany zaszły w strukturze użytków rolnych – nastąpił spadek ich powierzchni na rzecz wzrostu powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (o około 10 ha), w klasie użytków tereny mieszkaniowe – wzrost powierzchni o około 7 ha, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – wzrost powierzchni o ponad 2 ha oraz innych terenów zabudowanych – wzrost o około 2 ha. Znaczący wzrost powierzchni gruntów o około 5 ha nastąpił również w przypadku terenów komunikacyjnych, we wszystkich wymienionych rodzajach klasoużytków. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów obrazuje poniższa tabela.

Tabela 5. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów.

Podział gruntów	Powierzchnia (ha)	
	na koniec 2013 r.	na koniec 2017 r.
Użytki rolne, w tym:	323,17	306,80
Grunty orne (R)	277,04	266,20
Sady (S)	0,57	0,57
Łąki trwałe (Ł)	18,70	18,18
Pastwiska trwałe (Ps)	11,25	10,20
Grunty rolne zabudowane (Br)	6,12	2,25
Grunty pod stawami (Wsr)	3,51	3,47
Grunty pod rowami (W)	2,84	2,69
Nieużytki (N)	3,14	3,29
Grunty leśne, w tym:	0,48	0,45
Lasy (Ls)	0,45	0,45
Grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz)	0,03	0
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	438,94	448,09
Tereny mieszkaniowe (B)	221,02	228,37
Tereny przemysłowe (Ba)	29,45	27,94
Inne tereny zabudowane (Bi)	114,49	116,07
Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp)	39,63	41,93
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)	34,35	33,78
Tereny komunikacyjne, w tym:	113,87	118,51
Drogi (dr)	87,90	88,67
Tereny kolejowe (Tk)	25,97	26,81
Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp)	0	3,03
Grunty pod wodami, w tym:	4,32	4,10
Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp)	4,10	4,10
Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws)	0,22	0
	880,78	878,00

Źródło: Starostwo Powiatowe w Kościanie, 2018 r.

IV. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie Kościana obowiązuje 40 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 155,6025 ha, co stanowi prawie 18% ogólnej powierzchni Kościana. Spośród obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego najmniejszy uchwalony plan posiada powierzchnię 457 m² (przy ul. Marcinkowskiego), natomiast o największej powierzchni (24,14 ha) plan uchwalony został dla terenu w rejonie ul. Naclawskiej i Wyzwolenia. Rozkład przestrzenny obowiązujących planów miejscowych przedstawiono na mapie 4, a wykaz w tabeli poniżej.

Tabela 6. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nazwa planu miejscowego (lokalizacja)	Uchwała Rady Miejskiej Kościana	Nr Dziennika Urzędowego	Przeznaczenie terenu
1	Przy ul. Krótkiej	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
2	Przy ul. Śmigielskiej	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Usługi
3	Pomiędzy obwodnicą, torami PKP, a ul. Sierakowskiego	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Tereny magazynowo-składowe
4	Wały Żegockiego	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Tereny zieleni
5	Przy ul. Śmigielskiej	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Tereny obsługi komunikacji
6	Przy ul. Śmigielskiej	Nr XXXIV/348/96 z dnia 10 grudnia 1996 r.	Nr 3, poz. 20 z 1997 r.	Usługi
7	Przy ul. Bocznej	Nr VI/45/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 164 z 1999 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
8	Przy ul. Łąkowej	Nr VI/46/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 165 z 1999 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
9	Przy ul. 14 Dywizji Piechoty Wlkp.	Nr VI/47/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 166 z 1999 r.	Tereny usług i handlu
10	Przy ul. Kruszewskiego	Nr VI/48/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 167 z 1999 r.	Tereny usług i urzędzeń komunikacji
11	Przy ul. Gostyńskiej	Nr VI/49/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 168 z 1999 r.	Tereny przemysłu
12	Przy ul. Podgórznej	Nr VI/50/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 169 z 1999 r.	Tereny przemysłu
13	Przy ul. Marcinkowskiego	Nr VI/51/99 z dnia 28 stycznia 1999 r.	Nr 10, poz. 170 z 1999 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
14	Pomiędzy obwodnicą, linią kolejową Grodzisk-Gostyń	Nr VIII/82/99 z dnia 25 marca 1999 r.	Nr 41, poz. 874 z 1999 r.	Tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usług komunikacji, usług i handlu
15	Przy ul. Kaźmierczaka	Nr VIII/83/99 z dnia 25 marca 1999 r.	Nr 41, poz. 875 z 1999 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
16	Przy ul. Wyspiańskiego	Nr XVIII/196/2000 z dnia 24 lutego 2000 r.	Nr 23, poz. 256 z 2000 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
17	Przy ul. Bernardyńskiej	Nr XXXV/351/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Nr 125, poz. 2438 z 2001 r.	Tereny usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej, przemysłu nieuciążliwego
18	Przy ul. Surzyńskiego	Nr XXXV/352/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Nr 125, poz. 2439 z 2001 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych

19	Przy ul. Czajki	Nr XLVI/460/02 z dnia 23 maja 2002 r.	Nr 97, poz. 2395 z 2002 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych
20	Przy ul. Północnej	Nr XLVI/461/02 z dnia 23 maja 2002 r.	Nr 97, poz. 2396 z 2002 r.	Tereny aktywizacji gospodarczej i komunikacji
21	Przy ul. Północnej	Nr XLVI/462/02 z dnia 23 maja 2002 r.	Nr 97, poz. 2397 z 2002 r.	Tereny aktywizacji gospodarczej
22	Przy ul. Północnej (zaplecze)	Nr XLVI/463/02 z dnia 23 maja 2002 r.	Nr 97, poz. 2398 z 2002 r.	Tereny aktywizacji gospodarczej
23	Przy ul. Chłapowskiego	Nr XLVI/464/02 z dnia 23 maja 2002 r.	Nr 97, poz. 2399 z 2002 r.	Tereny aktywizacji gospodarczej
24	Przy ul. Śmigielskiej	Nr XLVIII/484/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. Zmiana Uchwały Nr XI/105/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 130, poz. 3578 z 2002 r. Zmiana Nr 147, poz. 3215 z 2007 r.	Tereny aktywizacji gospodarczej i komunikacji na tereny aktywizacji gospodarczej
25	Przy ul. Ciszaka	Nr IV/33/02 z dnia 19 grudnia 2002 r.	Nr 35, poz. 662 z 2002 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
26	Przy Al. Kościuszki 19	Nr XII/135/03 z dnia 4 września 2003 r.	Nr 175, poz. 3261 z 2003 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
27	Przy ul. Poznańskiej	Nr XII/136/03 z dnia 4 września 2003 r.	Nr 175, poz. 3262 z 2003 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
28	Przy ul. Maya	Nr XII/137/03 z dnia 4 września 2003 r. Zmiana Nr XLVI/557/06 z dnia 26 października 2006 r.	Nr 175, poz. 3263 z 2003r., Nr 41, poz. 1027 z 2007 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
29	Przy ul. Bernardyńskiej	Nr XII/138/03 z dnia 4 września 2003 r.	Nr 175, poz. 3264 z 2003 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
30	Przy ul. Gostyńskiej	Nr XII/259/04 z dnia 4 września 2004 r.	Nr 117, poz. 2306 z 2004 r.	Teren działalności gospodarczej i handlowej
31	Przy ul. Rolnej – Północnej	Nr XII/260/04 z dnia 4 września 2004 r.	Nr 117, poz. 2307 z 2004 r.	Teren działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych
32	Przy ul. Składowej	Nr XXIV/281/04 z dnia 1 lipca 2004 r. Nr XXV/291/04 z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Uchwała korygująca poprzednią)	Nr 143, poz. 2947 z 2004 r. Nr 143m poz. 2950 z 2004 r.	Teren działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych
33	Przy Al. Kościuszki 9	Nr XXVI/307/04 z dnia 14 października 2004 r.	Nr 161, poz. 3455 z 2004 r.	Tereny usług nieuciążliwych, mieszkalnictwa, administracji
34	Teren Wojewódzkiego Szpitala Neuropsychiatrycznego	Nr XXIX/348/05 z dnia 24 lutego 2005 r.	Nr 53, poz. 1656 z 2005 r.	Teren „Przestrzeni dobra publicznego”-usługi zdrowia
35	Za obwodnicą	Nr XI/104/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 147, poz. 3214 z 2007 r.	Teren usług i produkcji, zieleni
36	Przy ul. Śmigielskiej	Nr XI/106/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 147, poz. 3216 z 2007 r.	Tereny usług oświaty, zabudowy usługowej i mieszkaniowej
37	Przy ul. Czempieńskiej	Nr XI/107/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 147, poz. 3217 z 2007 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług, usług sakralnych, zieleni
38	„Łazienki”	Nr XI/108/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 147, poz. 3218 z 2007 r.	Tereny usług sportu i usług
39	Os. Konstytucji 3-Maja	Nr XI/109/07 z dnia 13 sierpnia 2007 r.	Nr 147, poz. 3219 z 2007 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej

		Zmiana Nr XLIII/447/10 z dnia 16 września 2010 r.		wielorodzinnej, usług sportu i usług. Zmiana: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, usług sportu i usług oświaty
40	Przy ul. Naclawskiej i Wyzwolenia	Nr XII/119/07 z dnia 13 września 2007 r.	Nr 160, poz. 3475 z 2007 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji, usług zieleni

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

V. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

V.1 Potrzeby w zakresie opracowania planów miejscowych i ich zmian wynikające ze zgłoszonych wniosków o sporządzenie i zmianę planu

W okresie 2014 – 2017 wpłynęło łącznie 6 wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianę planu obowiązującego, z czego najwięcej przypada na rok 2014. Nadesłane wnioski są zbierane w Urzędzie Miejskim w Kościanie, analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawione były Burmistrzowi Miasta Kościana w celu podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzania nowych planów miejscowych. Żaden z wniosków nie został rozpatrzony pozytywnie, gdyż dotyczył nieruchomości położonych na obszarach, dla których opracowano już plany miejscowe, a postulowane zmiany dotyczyły mało istotnych zagadnień. W badanym okresie nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany Studium.

Tabela 7. Liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Studium.

Wykaz wniosków o sporządzenie planów miejscowych i o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana				
Dokument	2014	2015	2016	2017
Plany miejscowe i ich zmiany	5	0	1	0
Studium i jego zmiana	0	0	0	0

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

V.2 Plany w opracowaniu: wywołane w okresie 2014 – 2017 i w okresie wcześniejszym

W okresie 2014 – 2017 Rada Miejska Kościana przyjęła dwie Uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy Al. Kościuszki w Kościanie oraz terenu położonego pomiędzy ul. Bernardyńską, ul. Ks. J. Surzyńskiego i 14 Dywuzji Piechoty Wlkp. Procedurę planistyczną rozpoczęto dla pierwszego, wymienionego planu miejscowego.

21 października 2010 roku Wojewoda wielkopolski uchylił ze względu na niezgodność zapisów projektów planów miejscowych z przepisami prawa dwa projekty planów dla terenu położonego przy ul. Naclawskiej, ul. Wyzwolenia i torami kolejowymi oraz pomiędzy ul. Ks. Bączkowskiego, ul. Marcinkowskiego i Kanałem Obry. Z uwagi na ważny interes społeczno-gospodarczy prace nad ww. zagadnieniami planistycznymi będzie kontynuowany, efektem którego będzie uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Kościana. Na mapie 5 przedstawiono granice obszarów objętych procedurą opracowania planów miejscowych.

V.3 Zamierzenia planistyczne w 2018 r.

22 marca 2018 roku Rada Miejska Kościana podjęła decyzję w sprawie utraty mocy 7 uchwał o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian. Były to Uchwały podjęte w latach 2005 – 2010. Potrzeba podjęcia ww. uchwały wynikała z działań organizacyjnych i prawnych zmierzających do uporządkowania rozpoczętych procedur planistycznych oraz dostosowanie ich do obecnej sytuacji przestrzennej – obecnie tereny te w większości są trwale zabudowane i sporządzenie planu miejscowego stało się bezzasadne, a ewentualne potrzeby związane z realizacją inwestycji odbywają się poprzez wydawane decyzje o warunkach zabudowy (tabela 7). Na mapie 6 przedstawiono granice obszarów, dla których podjęto decyzję o uchyleniu uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów.

22 marca 2018 r. Rada Miejska Kościana podjęła również uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie Podgórna – Wiatraki. Potrzeba podjęcia uchwały wynikała z potrzeby ukształtowania ładu przestrzennego oraz pełnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego północno – zachodniej części Kościana (tabela 7).

Tabela 7. Postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Uchwała o przystąpieniu	Uwagi
1	Mpzp dla terenu położonego przy Al. Kościuszki w Kościanie	Nr VII/66/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.	Przyjęte w badanym okresie 2014 – 2017.
2	Mpzp dla terenu położonego pomiędzy ul. Bernardyńską, ul. Ks. J. Surzyńskiego i 14 Dywizji Piechoty Wielkopolskiej	Nr XXIII/253/17 z dnia 8 czerwca 2017 r.	Nastąpi proces opracowania planów miejscowych
3	Mpzp dla terenu położonego pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami kolejowymi	Nr XVIII/178/08 z dnia 28 lutego 2008 r.	Uchylone przez Wojewodę Wielkopolskiego z uwagi na niezgodność zapisów projektu planu z przepisami prawa.
4	Mpzp dla terenu położonego pomiędzy ul. Ks. Bączkowskiego, ul. Marcinkowskiego i Kanałem Obry	Nr XXIV/257/08 z dnia 27 listopada 2008 r.	Nastąpi próba ponownego opracowania planu miejscowego
5	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Maya, Mickiewicza, Sienkiewicza i Al. Koszewskiego,	XXXIV/405/05 z dnia 31 sierpnia 2005 r.	Uchylone uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w 2018 r.
6	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Św. Ducha, Marcinkowskiego i Grodziską,	nr XXXV/420/05 z dnia 04 października 2005 r.	
7	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Maya, Mickiewicza, Sienkiewicza i Al. Koszewskiego	nr XVIII/177/08 z dnia 28 lutego 2008 r.	
8	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie przy ul. Gostyńskiej,	nr XXXII/347/09 z dnia 24 września 2009 r.	
9	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie przy Al. Tadeusza Kościuszki	nr XLI/431/10 z dnia 24 czerwca 2010 r.	
10	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie przy Al. Tadeusza Kościuszki,	nr XLIII/449/10 z dnia 16 września 2010 r.	
11	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie – „Śródmieście”,	nr XLV/468/10 z dnia 28 października 2010 r.	
12	Mpzp dla terenu położonego w Kościanie Podgórna-Wiatraki	Nr XXXI/330/18 z dnia 23 marca 2018 r.	Przyjęta w 2018 r. Nastąpi proces opracowania planu miejscowego

Źródło: Urząd Miejski w Kościanie, 2018 r.

VI. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z punktu interesu Miasta ważne jest opracowanie planów miejscowych dla terenów określanych jako rolne, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne. Wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów nie tylko umożliwi prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne, ale także zaplanuje powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne w relacji wewnątrz miejskich oraz miasto – otoczenie.

W związku z planowaną budową drogi wojewódzkiej nr 308 relacji Nowy Tomyśl – Kunowo proponuje się na najbliższe lata wywołanie uchwał o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Północnej do granicy miasta oraz w rejonie ulicy Chłapowskiego do granicy miasta. Proponuje się również wywołanie uchwały o sporządzenie planu miejscowego dla terenu położonego na południe od osiedla Gurostwo, aż do granic miasta, z możliwością podziału obszaru objętego planem na mniejsze jednostki przestrzenne celem lepszej organizacji pracy planistycznej. Propozycje przedstawiono na mapie 7.

VII. WNIOSKI

Podstawowym narzędziem kształtowania polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego i przygotowania terenów dla różnych przedsięwzięć inwestycyjnych są plany miejscowe. Są one również narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę lub inwestora szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym.

W celu określenia ramowych zasad polityki, odnoszące się do sporządzania miejscowych planów pożądane jest:

- przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.: obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- przystępowanie do planu miejscowego dla terenów, gdzie zagrożone są szczególne interesy gminy, np. dla realizacji celów publicznych,
- obejmować planami miejscowymi obszary, dla których przygotowano atrakcyjną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje inwestor, zainteresowany realizacją szeregu planowanych przedsięwzięć,
- przystępowanie do planów na obszarach o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną w postaci braku skomunikowania i zabezpieczenia infrastrukturalnego lub niekorzystną strukturę układu i wielkości działek,
- przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to skuteczna metoda ochrony określonych walorów środowiska naturalnego lub kulturowego oraz innych warunków cennych dla miejskiej przestrzeni publicznej.