

# **PROJEKT OPINII, UWAG I WNIOSKÓW DO MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI „JABŁKOWSKIEGO – PODGÓRZE”.**

- Komitet Rewitalizacji Miasta Kalisza wykonując swoją funkcję doradczą opiniuje pozytywnie projekt Miejscowego Planu Rewitalizacji „Jabłkowskiego Podgórze” przy jednoczesnym przedstawieniu wniosków i uwag.

## **Uzasadnienie**

Komitet stoi na stanowisku, że fragment miasta objęty Miejscowym Planem Rewitalizacji „Jabłkowskiego Podgórze” jest w szczególności warty działań rewitalizacyjnych, zarówno ze względu na to swój stan (zdegradowana zabudowa, liczne problemy społeczne) jak i wskazane w opracowaniu Makarego Górzyńskiego walory historyczne i zabytkowe dzielnicy. Wydaje się, że wprowadzenie nowej zabudowy, jak i inwestycji służących społecznemu budownictwu czynszowemu może w znaczącym stopniu przyczynić się do ożywienia tego fragmentu miasta, poprawić funkcjonalność, podnieść jakość życia i przyczynić się do wzrostu atrakcyjności tego miejsca.

## **Uwagi i wnioski Komitetu Rewitalizacji**

- Komitet zauważa, że działania wynikające z wprowadzania nowej zabudowy, choć w jego ocenie korzystne, niosą też pewne ryzyko gentryfikacji społecznej, w tym wypierania uboższych mieszkańców. Dlatego też jednocześnie z realizacją MPR i przeprowadzaniem rewitalizacji tzw. „twardej” należy przeprowadzać działania z zakresu tzw. rewitalizacji „miękkiej” – społecznej i zwrócić uwagę na obecnych mieszkańców dzielnicy – w szczególności osoby starsze, samotne, rodziny wielodzietne. Są to często ludzie o niskich dochodach jednak stanowiące wartościowych i zżytych ze „swoją ulicą” mieszkańców.
- Komitet wyraża opinię, że MPR Jabłkowskiego – Podgórze więcej miejsca powinien przeznaczyć pod zieleń i teren biologicznie czynny. W chwili podwórza na poszczególnych posesjach stanowią zielone enklawy z drzewami, krzewami i trawą. Pozytywnie

wyróżnia to ten fragment miasta pośród innych, a tereny biologicznie czynne sprzyjają swobodnej retencji wody. Oczywiście Komitet zdaje sobie sprawę, że pełne zachowanie obecnego stanu jest niemożliwe, jednak w miarę możliwości należy dążyć do jak największego zachowania zieleni w szczególności istniejących drzew.

- Z tej racji Komitet proponuje aby w miejsce placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem KP/ZP, przeznaczyć w większości na urządzenie ogólnodostępnego parku lub skweru. Taka formuła pozwoli na zwiększenie przestrzeni czynnej biologicznej poprzez rezygnację z wykładania terenu brukiem.
- Również teren oznaczony jako 3MWU przeznaczony w znacznym stopniu pod zabudowę powinien być przeznaczony pod publicznie dostępny skwer lub niewielki park. W związku z tym należy zrezygnować z realizacji nowego budynku funkcji podstawowej na terenach oznaczonych symbolem 3MWU w formie obiektu stanowiącej dominantę. W chwili obecnej w miejscu tym znajduje się trawnik z zasadzonymi drzewami a widok na zieleń zawsze jest przyjemniejszy niż najlepszy architektonicznie budynek. Komitet podnosi również, że obiekt mieszkalny w tym miejscu będzie przeszkodą w łatwym dojściu z ulicy Podgórze do przejścia dla pieszych na alei Wojska Polskiego z ul. Harcerskiej w kierunku ul. Poznańskiej.
- Komitet proponuje ograniczenie dawanej przez MPR tak znacznej możliwości wprowadzania nowej zabudowy w kwartale między ulicą Gołębią/Jabłkowskiego Podgórze, Ogrodowa np. do budowania nowych obiektów tylko w miejscu gdzie zastąpią one tzw. ślepe ściany, przy pozostawieniu terenu 1KS na cele parkingu ogólnodostępnego. Zaletą dzielnicy jest duża ilość wolnej przestrzeni, dostępu do światła i zieleni. Chodzi tu nie tylko o to, że budynki będą zabierać tę wartościową wolną przestrzeń. Wprowadzanie nowej zabudowy, zwiększenie ilości mieszkańców zwiększy też potrzeby parkingowe, a te znów będą spełniane poprzez likwidację zieleni. Nie oznacza to, że Komitet jest w całości przeciwny wprowadzaniu nowych budynków. Komitet rozumie, że poprzez wprowadzenie na tym terenie nowych obiektów społecznego budownictwa czynszowego władze chcą ożywić dzielnicę i uruchomić oddolne procesy rewitalizacyjne. Nie

powinno się to jednak odbywać kosztem największych atutów dzielnicy tj. dostępu do wolnej przestrzeni, zieleni i światła. Komitet zauważa, że poddanie istniejącej zabudowy dogłębnej rewitalizacji uczyni te budynki niezwykle atrakcyjnymi mieszkaniowo, w wielu przypadkach warunkami zbliżonymi do zabudowy jedno, dwu rodzinnej. Komitet jako przykład takiej dogłębnej rewitalizacji wskazuje tzw. koszary Godebskiego w których zachowano walory zabytkowe budynku tworząc jednocześnie obiekt w pełni spełniający współczesne standardy.

- Wątpliwości Komitetu budzi możliwość dodatkowej zabudowy terenu podwórka budynku przy ul. Kościuszki 11 pod inwestycję służącą społecznemu budownictwu czynszowemu. Znacząco zabierze ona dostęp do światła mieszkańcom budynku przy ul. Kościuszki 11 i Jabłkowskiego 3, a ograniczy dostęp do światła mieszkańcom budynku przy ulicy Jabłkowskiego 4.
- Komitet nie widzi sensu tworzenia ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem 4KPJ i zieleni urządzonej (park) oznaczonej symbolem 1 ZP. Pozostawienie niezabudowanej działki między domami przy ulicy Jabłkowskiego 7 i Jabłkowskiego 11 pozostawi w tym miejscu widok na ślepe ściany. Wydaje się, że lepszym rozwiązaniem jest umożliwienie w MPR zabudowy tej działki.
- Tereny przy kościele z dominantą architektoniczną w postaci kościoła również powinny zachować charakter zielony najlepiej w postaci zielonego skweru. Komitet uważa, że zapisy MPR nie gwarantuje zachowania tego charakteru.
- Przed budynkami przy ulicy Gołębia 1 i Gołębia 3 znajdują się niewielkie przydomowe ogródki – powinny zostać one zachowane, czy to w formie zieleni publicznej czy też zieleni publicznej ale będącej terenem aktywności ogrodniczej mieszkańców. Komitet podkreśla, że zwiększenie obszarów terenów zielonych w połączeniu z działaniami społecznymi (rewitalizacja miękka) może sprzyjać aktywności społecznej.
- Komitet zauważa, że na terenie MPR Jabłkowskiego – Podgórze”, ale nie na obrzeżach, a w centrum terenu MPR, powinno wygospodarować się miejsce z możliwością na adaptację lub budowę obiektu publicznego. Komitet sądzi ten fragment miasta

potrzebuje filii bibliotecznej. Placówki być połączonej siedzibą z tzw. Domem Sąsiedzkim. Komitet zauważa, że olbrzymi kwartał pomiędzy ulicą Żółtą (filia nr 5) a Serbinowską (filia nr 9) pozbawiony jest takiej placówki. Najlepszym, bo nie tworzącym kosztów związanych z zatrudnieniem nowych pracowników rozwiązaniem byłoby przeniesienie filii nr 3 (ul Krótka) Biblioteka w szczególności z połączeniu jej siedziby z Domem Sąsiedzkim wzmocniłaby znacząco procesy rewitalizacyjne. Niewątpliwa uroda i walory zabytkowe terenu MPR sprawia, że Jabłkowskiego – Podgórze zasługuje na stworzenie takiego miejsca, pamiętając, że biblioteka to nie tylko książki, ale również dostęp do komputerów i darmowego internetu.