

Uwagi zgłoszone przez członków Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza do projektu Miejscowego planu rewitalizacji.

Uwagi	Odpowiedzi
<p>1. 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 żytych ze „swoją ulicą” mieszkańców.</p>	<p>Uwaga nie ma bezpośredniego związku z planem.</p> <p>Działania miękkie powinny być prowadzone, a zadania te powinny być realizowane przez jednostki posiadające narzędzia i kompetencje w tym zakresie, czyli MOPS, PUP, WSSM.</p> <p>Każde działanie rewitalizacyjne niesie za sobą ryzyko gentryfikacji, niezależnie od tego czy jest to wprowadzanie nowej zabudowy, działania aktywizujące czy promujące lokalnych przedsiębiorców. Nie znaczy to jednak, że taka gentryfikacja musi nastąpić.</p>
<p>2. Komitet wyraża opinię, że MPR Jabłkowskiego – Podgórze więcej miejsca powinien przeznaczyć pod zieleń i teren biologicznie czynny. W [tej] chwili podwórza na poszczególnych posesjach stanowią zielone enklawy z drzewami, krzewami i trawą. Pozytywnie wyróżnia to ten fragment miasta spośród 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.</p>	<p>Zieleń, która obecnie funkcjonuje na tym obszarze ma głównie charakter zamknięty. Na terenie niektórych opuszczonych nieruchomości mamy do czynienia z mocno zaniedbanymi terenami zielonym, a korzystanie z nich jest niemożliwe</p> <p>lub niebezpieczne (vide Jabłkowskiego 12, Podgórze 10). Dla zwiększenia terenów zielonych na obszarze tym chcemy wprowadzać zieleń w pasach drogowych, oraz w znacznym stopniu zagospodarować zielenią plac publiczny.</p>
<p>3. 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.</p>	<p>Istnieje możliwość wprowadzenia takiego zapisu, ale jednym ze zdiagnozowanych problemów tego obszaru jest także parkowanie pojazdów.</p> <p>Aby rozwiązać obie kwestie tzn. zwiększenia ilości obszarów zielonych i zabezpieczenia miejsc parkingowych poprzez mpr można zwiększyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną.</p>
<p>4. 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.</p>	<p>Jest to teren na którym wyznaczono dominantę zamykającą oś ulicy Podgórze. Jest to ważne z punktu widzenia kompozycyjnego.</p>

<p>5. 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 zasłonią one tzw. ślepe ściany, przy pozostawieniu terenu 1KS na cele parkingu ogólnodostępnego. Zaletą dzielnicy jest duża ilość wolnej przestrzeni, dostępu do światła i zieleni.</p> <p>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.</p> <p>Komitet zauważa, że poddanie istniejącej zabudowy dogłębnej rewaloryzacji uczyni te budynki niezwykle atrakcyjnymi mieszkaniowo, w wielu przypadkach warunkami zbliżonymi do zabudowy jedno, dwu rodzinnej. Komitet jako przykład takiej dogłębnej rewaloryzacji wskazuje tzw. koszary Godebskiego w których zachowano walory zabytkowe budynku tworząc jednocześnie obiekt w pełni spełniający współczesne standardy.</p>	<p>W ramach wskazanego kwartału istnieje kilka ważnych elementów kompozycyjnych, które należy uzupełnić (np. na nieruchomościach przy Jabłkowskiego).</p> <p>Plan przewiduje też likwidację drwalników i komórek, na nieruchomościach, celem otworzenia tej przestrzeni i stworzenia możliwości lepszej jej zagospodarowania np. poprzez wprowadzenie tam większej ilości zieleni.</p>
<p>6. 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.</p>	<p>Zasada uzupełnienia luk w zabudowie i tworzenie pierzei ulicy jest jak najbardziej uzasadniona, natomiast kwestia nasłonecznienia i odległości między budynkami podlega regulacjom przepisów odrębnych. W mpr wskazano obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulic, bez przesądzania o szerokości budynku. Pozostała zabudowa przy tej ulicy ma taką formę, a tylko dwie działki przy tej ulicy stanowią aktualnie dysharmonizujące luki w zabudowie.</p>
<p>7. Komitet nie widzi sensu tworzenia ciągu pieszo jezdni oznaczonego symbolem 4KPJ i zieleni urządzonej (park) oznaczonej symbolem 1 ZP.</p> <p>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.</p>	<p>4KPJ będzie miała charakter strefy zamieszkania. Ruch będzie bardzo ograniczony i umożliwi dojście do istniejących oficyn i planowanych uzupełnień.</p>
<p>8. 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</p>	<p>Przyjęto założenie, że właściciele nieruchomości powinni realizować potrzeby parkowania na własnych działkach. Zgodnie ze studium został dla kościołów określony wymóg zapewnienia 10 miejsc</p>

gwarantuje zachowania tego charakteru.	postojowych.
9. 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.	MPR ustala dla tego terenu min. 25% powierzchni biologicznie czynnej, a liniami zabudowy ogranicza jej zasięg to stanu istniejącego. Mpr realizuje wskazany postulat
10. 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.	Docelowo w projekcie planu na cele społeczne wskazany został budynek byłej piekarni, co nie wyklucza sugerowanego rozwiązania.
11. Wniosek o wprowadzenie w obszarze 1KP/ZP wyraźnego rozdzielania terenów rekreacyjnych - zielonych od terenu przeznaczonego dla ruchu samochodowego. Bez podzielenia tego obszaru chociażby słupkami, będziemy mieli tam jeden wielki parking, nawet jeżeli będzie tam plac zabaw (jest o tym mowa w MPR, ale na koncepcji go nie widać). Teren rekreacyjny przez połączenie z ruchem samochodowym utraci taki walor,	W projekcie można zaproponować zwiększenie pbc, bez koncepcji zagospodarowania (rozwiązania komunikacji). Trudno jest wydzielić konkretny fragment terenu, aby nie stanowiło to sztucznego podziału. Teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 1KP/ZP ma stanowić kompozycję zieleni niskiej i wysokiej pełniącej rolę rekreacyjną i ozdobną, z urządzeniami rekreacji codziennej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz niezbędnej komunikacji samochodowej,
12. Wniosek o zwiększenie ilości obszarów ZP czy KP/ZP. Należy odstąpić od prawie całkowitego zabudowania tego terenu na rzecz stworzenia otwartej przestrzeni z zielenią, także tą wysoką. W całym Śródmieściu mamy sporo pustostanów, dążeniem miasta nie powinna być chęć zabudowania każdej możliwej przestrzeni,	Obecnie ok. 3500 m2 stanowi tereny publiczne, na których przewiduje się zielen publiczną. Nowa zabudowa pojawia się na nielicznych nieruchomościach, większość to uzupełnienie luk w zabudowie lub remont wymiana zabudowy. Wprowadzono ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy garażowej i gospodarczej wewnątrz kwartałów zabudowy.
13. Nasadzenia zieleni w ciągach komunikacyjnych. Chodzi o obszary CP, KPJ i KDD. Nie bójmy się zieleni, szczególnie tej wysokiej, która daje cień, sprzyja czystości powietrza i poprawia stan	Miasto chciałoby zachować zielony charakter tego obszaru. W planie przewidziane jest m.in. wprowadzać zielen w pasach drogowych, oraz w znacznym stopniu zagospodarowanie zielenią placu publicznego

<p>emocjonalny - psychiczny mieszkańców, ma walory estetyczne, myślę, że to szczególnie istotne w tak zdegradowanym obszarze miasta,</p>	
<p>14. Wprowadzenie dla całego obszaru objętego planem strefy zamieszkania, pozwoli to na ograniczenie roli samochodów na rzecz pieszych i rowerzystów, zwiększy to także bezpieczeństwo mieszkańców.</p>	<p>§13 mpr mówi: - ustala się dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, publicznych ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ i 4KPJ oraz placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP strefę zamieszkania, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi; - ustala się dla dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD strefę ruchu uspokojonego, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi</p>
<p>15. Wniosek o maksymalne ograniczenie miejsc parkingowych dla obszarów KDD. W punkcie 2 par. 13 jest przesadzona ilość samochodów. Wnosimy także o równoległe do jezdni usytuowanie miejsc parkingowych i ich oddzielenie od ciągów pieszych estetycznymi słupkami.</p>	<p>W projekcie planu przyjęto założenie, że właściciele nieruchomości powinni realizować potrzeby parkowania na własnych działkach. W planie ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych na terenach dróg publicznych. W planie nie narzuca się ilości miejsc postojowych, a wręcz dopuszcza rozwiązania, które łączą nasadzenia drzew między stanowiskami postojowymi.</p>
<p>16. Wniosek o połączenie obszaru 4KPJ z obszarem 1ZP. Połączony obszar powinien być zamknięty tak aby nie mogły parkować tam samochody,</p>	<p>4KPJ stanowi dojazd do nieruchomości, więc nieuzasadnione jest pozbawienie dojazdu o dz. 66; możemy zrezygnować z poszerzenia na dz. 65/1 i zrezygnować z miejsc postojowych.</p>
<p>17. Wniosek o stworzenie na całym obszarze 1KPJ ciągu dla pieszych, bez udziału ruchu samochodowego. W obszarze tym powinien być wyłącznie ciąg pieszych z zielenią, najlepiej wysoką. Wniosek o likwidację wyjazdu na ul. Harcerską.</p>	<p>Takie rozwiązanie pozbawiłoby możliwości dojazdu do działek – jest to jedyny dojazd do zapleczy działek i do obiektu na dz. 124. Istnieje możliwość rozwiązania tej kwestii organizacją ruchu - zakaz wjazdu za wyjątkiem mieszkańców. Obszar ten jest zaliczone do strefy zamieszkania, więc ruch pieszy jest na tym obszarze priorytetowy.</p>
<p>18. Wniosek o zachowanie na obszarze 2MWU wszystkich wysokich drzew, połączony z ogólnym wnioskiem o zachowanie wszystkich drzew na obszarze całej dzielnicy. W przypadku uzasadnionej wycinki, z powodu choroby drzewa, powinny być nasadzone drzewa wysokie. Chodzi o uniknięcie przypadku ul. Kazimierzowskiej.</p>	<p>Nie będzie możliwe zachowanie wszystkich drzew, ale Miasto będzie się starać prowadzić nasadzenia kompensacyjne również drzewami wysokimi. Brak podstawy prawnej do tak restrykcyjnego zapisu w formie ogólnej. W planie można wyznaczyć konkretne wartościowe drzewa, które warte są zachowania.</p>
<p>19. Przeniesienie na teren obszaru istniejącej instytucji miejskiej. Oczywiście nie chodzi o generowanie dodatkowych kosztów w postaci nowych instytucji, czy pracowników, ale warto pomyśleć o przeniesieniu na ten teren jakiejś istniejącej instytucji. Zaproponowana przez Pana Macieja biblioteka to dobry pomysł.</p>	<p>Docelowo w projekcie planu na cele społeczne wskazany został budynek byłej piekarni.</p>
<p>20. Zorganizowanie z mieszkańcami cyklicznych spotkań, w trakcie których będzie wyjaśniany cel rewitalizacji tak aby ten obszar nie skończył jak</p>	<p>Na obszarze objętym mpr działa Dom Sąsiedzki, poprzez który częściowo realizowane są działania informacyjne/promocyjne. Biuro Rewitalizacji również</p>

"wzorcowe podwórko".	prowdzi takie działania. Jednak jak wynika z obserwacji mieszkańcy podchodzą z dużym dystansem do miękkich działań Urzędu Miasta, gdyż oczekują na konkretne realizacje „przestrzenne”.
21. Przyłączenie całego obszaru do miejskiej sieci ciepłowniczej. Pozbędziemy się w ten sposób starych typów ogrzewania. Ogrzewanie takie jest stosunkowo najtańsze, na pewno w porównaniu z gazem czy prądem. Punkt 4a par 14 - dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych węzłów ciepłych lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła. Oraz 4c par 14 - realizacja sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne.	W planie zostało wskazane, że ciepło systemowe jest preferowanym źródłem ogrzewania – nie możemy jednak dyskryminować innych ekologicznych. Jednocześnie mpr nie blokuje działań rewitalizacyjnych w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej lub gdy samo przyłączenie ma nastąpić w późniejszym okresie.
22. Z iloma właścicielami prywatnych nieruchomości przeprowadzono rozmowy i konsultacje na etapie wykonywania planu?	Miasto przeprowadziło pogłębione konsultacje na obszarze objętym mpr. Każdy właściciel nieruchomości miał możliwość zabrania głosu (z tego głosu skorzystali np. właściciele nieruchomości Podgórze 8-10, czy Podgórze 15.
23. Z iloma właścicielami zarządzanych nieruchomości prywatnych MZBM ma bezproblemowy kontakt. Ilu właścicieli jest nieznanych?	To pytanie nie ma związku z planem i powinno być skierowane do MZBM.
24. Co robi MZBM w zakresie nieruchomości prywatnych, których właściciele są nieznanymi, bądź nieznanymi jest ich miejsce pobytu? Zasiadanie? Kurator? Poszukiwania? Nic?	To pytanie nie ma związku z planem i powinno być skierowane do MZBM.
25. Jeżeli prywatni właściciele nie wyrażą zgody na ingerencję w ich nieruchomości, w jaki sposób miasto ma zamiar wpłynąć na zmianę ich stanowiska? Prośbą? Groźbą? Może wykupem jak w przypadku nieruchomości Podgórze 6 i 8? Może jak w przypadku budowy kolektora sanitarnego i likwidacji dołów szamb postawi pod ścianą?	Plan określa możliwości zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Najczęściej jest on dostosowany do stanu istniejącego. Jeśli właściciel nieruchomości nie podejmuje żadnych działań związanych z nieruchomością – to takie ma prawo. Natomiast jeśli właściciel będzie chciał podjąć jakieś działania – musi to zrobić zgodnie z planem.
26. Ulica Jabłkowskiego w połowie swojej długości jest bardzo wąską, co uniemożliwia dwukierunkowy ruch samochodów. Czy rozważano możliwość połączenia jej z ulicą Ogrodową lub Aleją Wojska Polskiego i wprowadzenie ruchu jednokierunkowego?	Tego typu rozwiązanie również było analizowane, jednak po konsultacjach z mieszkańcami został zaproponowany inny układ drogowy.
27. Na nieruchomości Podgórze 8 występuje wyniesienie nazywane potocznie glapią/wronią górką. Na wizualizacjach widać, że zostało ono zniwelowane, a częściowo ma podlegać zabudowie. Czy z racji wpisania nieruchomości do rejestru zabytków założenia te zostały uzgodnione z konserwatorem?	Plan obecnie jest poddawany uzgodnieniu z Urzędem Ochrony nad Zabytkami.
28. Czy przeprowadzono analizę obszaru, mającą na celu	W projekcie planu przyjęto założenie, że właściciele

określenie stosunku ilości miejsc parkingowych do ilości lokali, obecnie i po realizacji planu. Jeżeli tak, to ile wynoszą te stosunki? jeżeli nie, to dlaczego?

nieruchomości powinni realizować potrzeby parkowania na własnych działkach.