



Stanowisko nr 8/2017

Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza

z dnia 22.06.2017 r.

Komitet Rewitalizacji Miasta Kalisza, stanowiąc forum współpracy i dialogu interesariuszy z władzami miasta oraz wykonując swoją funkcję opiniodawczo-doradczą Prezydenta, **rekomenduje**:

1. przyjęcie „Gminnego Programu Rewitalizacji Miasto Kalisz”¹, w brzmieniu zmienionym w wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, pozytywnie oceniając „Informację podsumowującą z przebiegu konsultacji społecznych projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko dla Projektu Gminnego Programu Rewitalizacji”;
2. niezwłoczne podjęcie działań przygotowujących do efektywnego wykorzystania instrumentów prawnych związanych ze Specjalną Strefą Rewitalizacji i miejscowym planem rewitalizacji;
3. przeprowadzanie kompleksowych, a nie doraźnych, remontów kamienic położonych w obszarze rewitalizacji;
4. zwiększenie ilości zieleni trwałej na terenie obszaru rewitalizacji.

*Przewodniczący
Komitetu Rewitalizacji*

Maciej Błachowicz

¹ wraz z dodatkowymi dokumentami: a/ Pogłębiona Diagnoza obszaru rewitalizacji. Raport podsumowujący uzupełnienie części diagnostycznej, Poznań – Kalisz, 2017. b/ Analiza dokumentów strategiczno-programowych w zakresie identyfikacji rekomendacji do gminnego programu rewitalizacji Miasta Kalisza, Poznań – Kalisz 2016.

Uzasadnienie
do Stanowiska nr 8/2017
Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza
z dnia 22.06.2017 r.

ad. 1.

Komitet Rewitalizacji w szczególności wysoko ocenia część naukowo-diagnostyczną sporządzoną przez Pracowników Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Pracowników Biura Rewitalizacji i Studentów z Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej UAM (str. 12-37 GPR), którym to Komitet Rewitalizacji pragnie wyrazić podziękowanie. Opracowanie to, wykonane w oparciu o badanie opinii mieszkańców i wiedzę fachowców, dały interesujący obraz problemów rewitalizowanego obszaru oraz ogólne kierunki ich rozwiązania.

Jednocześnie zastrzec należy, że tak obszerny dokument, obudowany dodatkowo innymi dokumentami, jest w dużej części opracowaniem naukowym. Trudno konsultować wyniki badań naukowych i metodologię tych badań. Dlatego też GPR, jako dokument przeznaczony do konsultacji, powinien zawierać głównie szczegółowy opis działań zmierzających do rewitalizacji wraz z konkretnymi efektami tych działań.

Wątpliwości Komitetu Rewitalizacji budzi zbyt duży obszar przeznaczony do rewitalizacji. Na problem zwracali również naukowcy z UAM. Może to spowodować odczucie braku zmian wśród mieszkańców, będące skutkiem rozrzucenia zadań na tak dużym obszarze. Należy także zauważyć niejednorodny charakter obszaru rewitalizacji, na którym występują fragmenty pogrążone w głębokim kryzysie (np. ul. Jabłkowskiego), jak i te znajdujące się w dużo lepszym stanie. Dla fragmentów tych powinny być opracowane oddzielne działania.

W części zadaniowej Komitet Rewitalizacji z zadowoleniem przyjmuje różnorodny charakter działań, niepomijający żadnego z problemów rewitalizacji oraz znaczący udział zadań o charakterze społecznym. Na pozytywną ocenę zasługuje uwzględnienie wielu poprawek i postulatów wyrażonych przez mieszkańców w trybie konsultacji społecznych. Sprzeciw budzi natomiast umieszczenie w zestawieniu działań rewitalizacyjnych zadań już realizowanych, czyli niepodlegających konsultacjom. Jednocześnie brak szczegółowego opisu działań stanowi trudność w ocenie tych działań. Może to stanowić zagrożenie, że szczegółowe rozwiązania nie będą korzystne dla procesu rewitalizacji, jak i nie zyskają uznania mieszkańców. Z tej racji Komitet Rewitalizacji, będąc ciałem opiniodawczym i doradczym, będzie opiniować te działania w momencie przyjmowania szczegółowych rozwiązań i planów. Powodzenie procesu rewitalizacji będzie zależeć nie tyle od istniejących dokumentów, co od determinacji samorządu jak i fachowości osób realizujących przyjęte zadania.

ad. 2.

Wymaga podkreślenia, że GPR przewiduje (art. 25 ust. ust 3 in fine Ustawy o rewitalizacji) utworzenie na całym obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, tj. specjalnego instrumentu prawnego zorientowanego na cel zapewnienia sprawnej realizacji wszystkich przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujętych w gminnym programie (art. 15 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 25 ust.

z Ustawy o rewitalizacji), a także opracowanie i uchwalenie – dla dwóch podobszarów – miejscowych planów rewitalizacji. W powiązaniu z wielokrotnie sygnalizowanymi już wyzwaniami związanymi z dużym i zróżnicowanym obszarem rewitalizacji, generuje to konieczność przemyślenia sposobów korzystania z tychże instrumentów, skoro przewidują m.in.: ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, preferencyjne zasady budowy lub przebudowy budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, możliwość zmiany warunków najmu lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy, udzielanie dotacji konserwatorskiej, ułatwienia w udzielaniu zamówień publicznych oraz możliwość wprowadzenia szczególnych nakazów, zakazów i ograniczeń na obszarach objętych miejscowymi planami rewitalizacyjnymi.

Komitet rekomenduje, aby możliwie najwcześniej zbudowano strategię wykorzystywania szczególnych możliwości, jakie dają przepisy o Specjalnej Strefie Rewitalizacji oraz o miejscowym planie rewitalizacji, a następnie efektywnie z nich korzystano. W przeciwnym bowiem wypadku instrumenty te zamiast służyć sprawnej implementacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, staną się jedynie zbędnym, administracyjnoprawnym gorsetem krępującym aktywność interesariuszy.

ad. 3.

Poprawa warunków mieszkaniowych jest jednym z najpoważniejszych i najważniejszych zadań inwestycyjnych w procesie rewitalizacji. Trzeba zaznaczyć, że remonty kamienic są również najbardziej oczekiwanym przez kaliszan działaniem rewitalizacyjnym. Zwracając uwagę na dotychczasowe doświadczenia innych miast, Komitet Rewitalizacji rekomenduje przeprowadzanie remontów kompleksowych. Wiele kamienic, zwłaszcza tych, które Miasto planuje wywłaszczyć, znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Naprawy powierzchniowe nie tylko nie poprawią jakości życia ich mieszkańców, ale narażą Miasto Kalisz na ponoszenie dodatkowych kosztów w przyszłości. Budynki remontowane częściowo po kilku latach wymagają kolejnych inwestycji. Dlatego prace powinny obejmować m.in. osuszanie budynków, remonty mieszkań (wraz z nowym podziałem tak, by np. wyodrębnić w każdym lokalu łazienkę), remonty klatek schodowych, remonty dachów, elewacji, piwnic, strychów. Do każdego budynku powinna zostać doprowadzona infrastruktura ciepłownicza, kanalizacyjna, wymianie podlegać stare instalacje. Wszystkie prace remontowe powinny zostać przeprowadzone z dbałością o zabytkowy charakter danego budynku. Z uwagi na to, Komitet Rewitalizacji rekomenduje wymianę okien na drewniane, naprawienie dawnej stolarki, ewentualnie wymianę okien wewnątrz na plastikowe, z zachowaniem starego zewnętrznego skrzydła, które nierzadko stanowi dużą wartość historyczną i estetyczną. Biorąc pod uwagę wyniki audytów cieplnych, które przeprowadzone zostały m.in. w Łodzi, Komitet Rewitalizacji rekomenduje ocieplanie budynków od wewnątrz i od strony szczytu.

Kolejnym ważnym aspektem, na który Komitet Rewitalizacji zwraca uwagę, jest dbałość o lokatorów. W trakcie prac remontowych, które obejmują tak duży zakres, oczywistym jest, że lokatorów w budynku nie będzie. Należy rozważyć, w jaki sposób i gdzie przenieść ich na czas trwania remontu (czyli nawet okres dwóch-trzech lat). Należy już teraz zaplanować remont jednej, dwóch kamienic, do których rotacyjnie byłoby przenoszeniu mieszkańcy remontowanych w przyszłości budynków. Ważnym jest, by każdego z lokatorów otoczyć opieką, ponieważ każdy z nich może potrzebować pomocy. Może zdarzyć się, że część osób nie będzie chciała opuścić mieszkania. Należy w takiej sytuacji zapewnić jak najpełniejszą informację danej osobie, przydzielić każdemu budynkowi gospodarza, a lokatorom latarników, którzy byłiby swoistym pomostem pomiędzy Urzędem, a kaliszanami. Zdaniem Komitetu niedopuszczalnym będzie przeprowadzanie eksmisji siłowych, bez jednoczesnego udzielenia wsparcia,

ponieważ może to pogłębić problemy społeczne, które występują na obszarze rewitalizacji. Należy również już teraz rozważyć fakt, że część osób nie będzie chciała (mogła) wrócić do swoich poprzednich mieszkań. Zasób komunalny powinien zostać przygotowany na taką sytuację.

Po przeprowadzeniu prac remontowych wzrośnie standard życia mieszkańców, a co za tym idzie, wzrosną również opłaty za mieszkania. Niebagatelne znaczenie będą tu miały m.in. opłaty za centralne ogrzewanie. Zdaniem Komitetu należy rozważyć, w jaki sposób wspomóc mieszkańców w pierwszym okresie po przeprowadzce, aby mogli pozostać w lokalach. Zjawisko wypierania ludzi, dotkniętych biedą czy innymi problemami, z obszaru rewitalizacji, choć poprawi statystyki, to nie wyeliminuje źródła tych problemów i nie złagodzi ich konsekwencji.

ad. 4.

Projekt „Gminnego Programu Rewitalizacji” oraz „Informacja podsumowująca z przebiegu konsultacji społecznych projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko dla Projektu Gminnego Programu Rewitalizacji” zawierają niezmiernie mało propozycji działań związanych z powiększaniem i utrzymaniem „zielonej infrastruktury” na terenie obszaru rewitalizacji. Drzewa miejskie są niezwykle cenne. Zielone zasoby naturalne regulują ekstrema klimatu, poprawiają jakość powietrza, nawilżają je, obniżają jego temperaturę zwłaszcza w okresie letnim, utrzymują różnorodność biologiczną, pełnią funkcje kulturowe i wspomagają odpoczynek i rekreację. Odpowiednio zlokalizowana zieleń chroni przed nadmiernym hałasem panującym w mieście. Według dr hab. inż. Haliny Barbary Szczepanowskiej, specjalisty w zakresie architektury krajobrazu z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, wielkość pokrycia miasta przez korony drzew jest jednym z głównych wskaźników żywotności terenów miejskich. Istotne jest, aby wprowadzać w obszarze rewitalizacji nową zieleń uliczną,

GPR zawiera zadania dotyczące zieleni miejskiej, jednak koncentrują się one wokół utrzymania lub przekształceń przestrzennych w obrębie Parku Miejskiego i rzeki Proсны. Choć w ramach celu 3.1. „Rewaloryzacja terenów zieleni” wskazuje się na akceptowalny typ nowych projektów „zielonych” (typ 22) „przedsięwzięcia polegające na rozwoju zieleni w śródmieściu, w tym nowych form takich jak: zielone elewacje, zielone dachy, parklety, parki kieszonkowe, zazielenianie kwartałów”, to w zadaniach inwestycyjnych brak działań zwiększających ilość zieleni w śródmieściu, zwłaszcza tej trwałej, jak np. sadzenia nowych drzew. Odradza się zwiększanie ilości zieleni tymczasowej, która jest droższa i trudniejsza w utrzymaniu od zieleni trwałej.

Autorzy projektu: Maciej Błachowicz, Katarzyna Górczewicz, Adam Plichta, Izabela Rącka