

Prezydent Miasta
Kalisza
Za pośrednictwem
Wydziału Budownictwa Urbanistyki
i Architektury



Dotyczy: Wnioski i uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta.

Na wstępie chciałbym podzielić się pozytywnym wrażeniem, że po wielu latach powrócono w Polsce do planów ogólnych jako obowiązującego dokumentu planistycznego.

Dotychczas obowiązujące w Polsce Studia uwarunkowań i Rozwoju to czysta fikcja, a kształtowanie funkcjonalno – przestrzenne kraju odbywało się za pomocą Decyzji o Ustaleniu Warunków Zabudowy nieobowiązująco wobec Studiów Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju. Miejscowe Plany Zagospodarowania tylko w małym stopniu obejmowały powierzchnie gmin miejskich i wiejskich, a także ich ustalenia nie były i nie są realizowane z powodu braku zainteresowania samorządów w uzbrajanie obejmujących je terenów. Plany miejscowe stały się martwe, a szkoda, bo np. w przypadku miasta Kalisza plan miejscowy osiedla domów jednorodzinnych ul. Piaszczysta – ul. Wiosenna, który mógłby wygenerować około 1000 działek budowlanych, poprzez nie podjęcie przez 5 lat podstawowych działań jak np. udostępnienie terenów pod komunikację, czy doprowadzenie podstawowych mediów jak wodociąg czy kanalizacja sanitarna. A przecież za podjęciem opracowania planu stała idea zwierania zabudowy i tworzenie ładu przestrzennego przez koncentrację zabudowy. Także jak mi nie przychodzi do głowy mogło by to zatrzymać parę tysięcy mieszkańców miasta Kalisza na jego terenie. Niestety łatwa dostępność chaotycznie tworzonych działek w okolicznych gminach spowodowała odpływ mieszkańców z miasta Kalisza, którzy tam płacą podatki, a korzystają z infrastruktury społecznej i technicznej Miasta na koszt malejącego ludnościowo Kalisza. Po co więc podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego skoro kuleje ich realizacja ?

Wyłożony do wglądu i oceny projekt planu ogólnego miasta Kalisza zmusza do surowej oceny i następujących wniosków:

1. Urbanistyczny układ przestrzenny zawiera poważne wady sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju:
 - Pominięcie w decydującym stopniu przy kształtowaniu docelowego kształtu przestrzennego i funkcjonalnego miasta uwarunkowań wynikających z dolinnego charakteru miasta i fizjografii oraz wartości historycznych. Do projektu planu ogólnego załączono analizy: fizjograficzną, historyczną, krajobrazową, komunikacyjną i inne. Wnioski z tych analiz w dużej części nie zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego miasta Kalisza, a przecież są one elementami algorytmicznego obowiązującego podejścia do projektowania układu przestrzenno funkcjonalnego miasta.
 - Nadmierna koncentracja zabudowy o wysokiej intensywności (szczególnie zabudowy wielorodzinnej) niezgodnie ze składnikami algorytmów, koncentracja takiej zabudowy w dolinie rzeki Prosny nie jest korzystna ze względów fizjograficznych (spływy inwersyjne powietrza i przewietrzanie doliny rzeki) niekorzystne warunki geologiczne podłoża gruntowego, nasłonecznienie.
 - Koncentracja nowej zabudowy w rejonie historycznych, średniowiecznych i XIX wiecznych cennych zespołów zabudowy wpłynie niekorzystnie na ukształtowaną przez historię panoramę miasta z jej dominantami szczególnie z ulicy Poznańskiej, Stawiszyńskiej i Łódzkiej. Przy sytuowaniu nowej zabudowy pominięto te aspekty skupiając się jedynie na krajobrazie miejskim wewnątrz zespołów zabudowy.
 - Dociążenie starego układu komunikacyjnego ruchem kołowym (do pracy i z pracy) stworzy dużą uciążliwość dla obsługi tego obszaru. Należy nadmienić, że miejsca pracy i centra handlowo-usługowe znajdują się w większości poza obszarem historycznej zabudowy w dolinie rzeki, a to one generują w głównej mierze ruch samochodowy, przy ograniczonej możliwości rozbudowy starego układu komunikacyjnego.
 - Odnosi się wrażenie, że projekt planu ogólnego jest zlepkiem uwzględnionych wniosków o lokalizację inwestycji na własnych działkach inwestorów bez kreacji przestrzennej kształtowania oblicza miasta. Stąd na pierwszy rzut oka patchworkowy charakter projektu planu ogólnego.
2. W projekcie planu ogólnego często pominięto wnioski indywidualne inwestorów bez ich analizy. Natomiast wnioski załatwione „negatywnie” zostały wyjaśnione jednakowo brzmiącą formułą bez indywidualnego uzasadnienia ich uwzględnienia w planie, co buduje wrażenie lekceważenia składających wnioski. A za tymi wnioskami kryją się przecież „żywi”, ludzie mający swoje plany życiowe.

3. Niezrozumiałe jest milczenie Miejskiej Komisji Urbanistycznej, która miała być niezależnym ciałem dla obiektywnej oceny między innymi planów urbanistycznych. Reasumując projekt planu ogólnego Kalisza nie uwzględnia dorobku planistycznego miasta szczególnie w istotnych elementach analiz do planu oraz braku spójnej koncepcji kształtowania przestrzeni miasta i jej kreacji. Należy podjąć próbę poprawy tego stanu. Jeszcze nie jest za późno.

Z poważaniem