

RAPORT

z pierwszego i drugiego etapu pozaustawowych konsultacji społecznych zmiany Nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.

Zmiana Nr 15 obejmuje teren położony w rejonie ulic Ogrodowej, Jana Pawła II i Krakowskiej, tzw. „Wzgórze Karscha”.

Kielce, luty 2020r.



Spis treści

Rozdział 1 Sposób prowadzenia konsultacji społecznych.	3
Rozdział 2 Część diagnostyczna konsultacji społecznych.	4
Odpowiedzi na pytania zadane w ankiecie	4
Podsumowanie wyników ankiety diagnostycznej.	5
Rozdział 3 Część warsztatowa konsultacji społecznych.	7
Streszczenie prelekcji ekspertów	7
Streszczenie dyskusji publicznej	8
Warsztaty	12
Rozdział 4 Wnioski.	15
Rozdział 5 Dokumentacja fotograficzna.	16

Rozdział 1 Sposób prowadzenia konsultacji społecznych.



Pozaustawowe konsultacje społeczne **zmiany Nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, będące częścią programu „Przestrzeń dla Partycypacji 2”, dotyczyły obszaru położonego w centrum Kielc, potocznie nazywanego „Wzgórzem Karscha”. Proces konsultacji podzieliliśmy na dwie zasadnicze części – diagnostyczną i warsztatową.

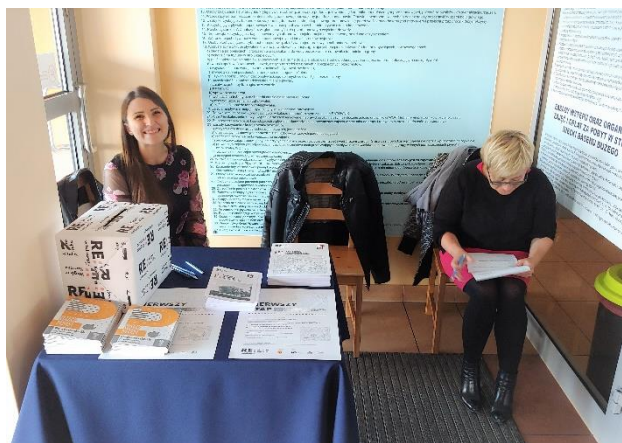
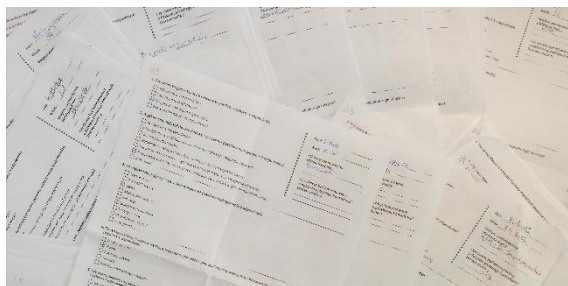
Przed obiema częściami konsultacji prowadziliśmy akcję informacyjną na stronach internetowych: Urzędu Miasta Kielce, Idea Kielce i za pośrednictwem portalu facebook. Ogłoszenia zamieściliśmy też

w Gazecie Wyborczej i Echu Dnia. O wydarzeniach informowaliśmy za pomocą plakatów, rozwieszonych na przystankach, tablicach ogłoszeń i w placówkach Urzędu Miasta.

W pierwszej części konsultacji, zapraszając mieszkańców do wypełnienia ankiety diagnostycznej, staraliśmy się poznać problemy „Wzgórza Karscha”. Ankieta ta w wersji internetowej udostępniona była przez miesiąc na stronie www.idea.kielce.eu, a w wersji papierowej – w oddziałach Urzędu Miasta, rozdawaliśmy ją też na punktach diagnostycznych i roznieśliśmy bezpośrednio do okolicznych firm i sklepów. Do ankiety załączaliśmy przygotowane na tą okazję: informator o konsultacjach i ulotkę zawierającą skróconą historię dworu i browaru Karscha.

W drugiej części konsultacji zaprosiliśmy mieszkańców do udziału w spotkaniu warsztatowym. Na jego wstępie troje ekspertów z dziedzin historii, urbanistyki i architektury – dr inż. arch. Urszula Forczek-Brataniec, mgr inż. arch. Marek Pak i mgr. Krzysztof Myśliński wprowadziło zgromadzonych w zagadnienia związane z projektowaniem na obszarach chronionych konserwatorsko. Następnie Uczestnicy spotkania, pracując na modelu i mapach terenu, opracowywali swoje propozycje zagospodarowania „Wzgórza Karscha”.

Rozdział 2 Część diagnostyczna konsultacji społecznych.



Podczas pierwszego etapu pozaustawowych konsultacji społecznych projektu zmiany Nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce poprosiliśmy o pomoc w zdiagnozowaniu głównych problemów „Wzgórza Karscha”. Ankiety którą przygotowaliśmy na tą okazję można było wypełnić przez Internet i w wersji papierowej. Urządziliśmy także trzy mobilne punkty diagnostyczne na terenie pływalni „Delfin”.

Otrzymaliśmy w sumie ponad czterysta wypełnionych ankiet, sto dwadzieścia w wersji papierowej, a dwieście osiemdziesiąt trzy – przez Internet.

Kompletne podsumowanie wyników ankiety zamieściliśmy na stronie www.idea.kielce.eu 6 grudnia 2019 roku, poniżej natomiast znajduje się jego skrócona wersja.

Odpowiedzi na pytania zadane w ankiecie

W ankiecie diagnostycznej zadaliśmy osiem pytań mających na celu zbadanie jak „Wzgórze Karscha” funkcjonuje w świadomości Kielczan, jakie zdaniem ankietowanych są największe problemy tego miejsca.

Otrzymaliśmy następujące odpowiedzi:

Pytanie Nr 1. Czy znasz Wzgórze Karscha i tereny w pobliżu?

- Tak, znam je bardzo dobrze: 36,97% / 149 głosów
- **Tak, znam je dość dobrze:** 56,58% / 228 głosów
- Nie, prawie nie znam tego miejsca: 6,2% / 25 głosów
- Nie, w ogóle nie znam tego miejsca: 0,25% / 1 głos

Pytanie Nr 2. W jakim celu najczęściej odwiedzasz ten teren?

- Korzystam z Pływalni Delfin: 27,56% / 175 głosów
- Korzystam ze znajdujących się na terenie garaży i miejsc postojowych: 2,52% / 16 głosów
- Jestem klientem pubu: 5,2% / 33 głosy
- Korzystam z usług jednej z firm: 15,12% / 96 głosów
- Mieszkam na tym terenie: 3,62% / 23 głosy
- **Przechodzę przez ten teren:** 38,43% / 244 głosy
- Inne: 7,56% / 48 głosów

Pytanie Nr 3. Co najbardziej kojarzy Ci się z tym miejscem?

- Stary Browar: 21,51% / 197 głosów
- **Dworek Karscha:** 23,91% / 219 głosów

- Basen: 16,16% / 148 głosów
- Mecze piłki nożnej: 3,71% / 34 głosy
- Hip-hop: 1,86% / 17 głosów
- Billboardy reklamowe: 15,94% / 146 głosów
- Tereny zielone: 8,62% / 79 głosów
- Przejście na skróty: 5,79% / 53 głosy
- Inne: 2,51% / 23 głosy

Pytanie Nr 4. Czy znasz historię Dworu Karscha, a jeśli tak to jak ważne jest dla Ciebie nawiązanie do historycznego wyglądu tego miejsca?

- Bardzo ważne: 32,09% / 129 głosów
- **Ważne:** 35,32% / 142 głosy
- Nie mam zdania: 6,97% / 28 głosów
- Nieważne: 7,21% / 29 głosów
- Nie znam historii dworku Karscha: 18,41% / 74 głosy

Pytanie Nr 5. Czy znasz historię Browaru Karscha, a jeśli tak to jak ważne jest dla Ciebie nawiązanie do historycznego wyglądu tego miejsca?

- **Bardzo ważne:** 34,08% / 137 głosów
- Ważne: 33,58% / 135 głosów
- Nie mam zdania: 7,46% / 30 głosów
- Nieważne: 6,47% / 26 głosów
- Nie znam historii browaru Karscha: 18,41% / 74 głosów

Pytanie Nr 6. Jakie Twoim zdaniem są problemy tego miejsca?*

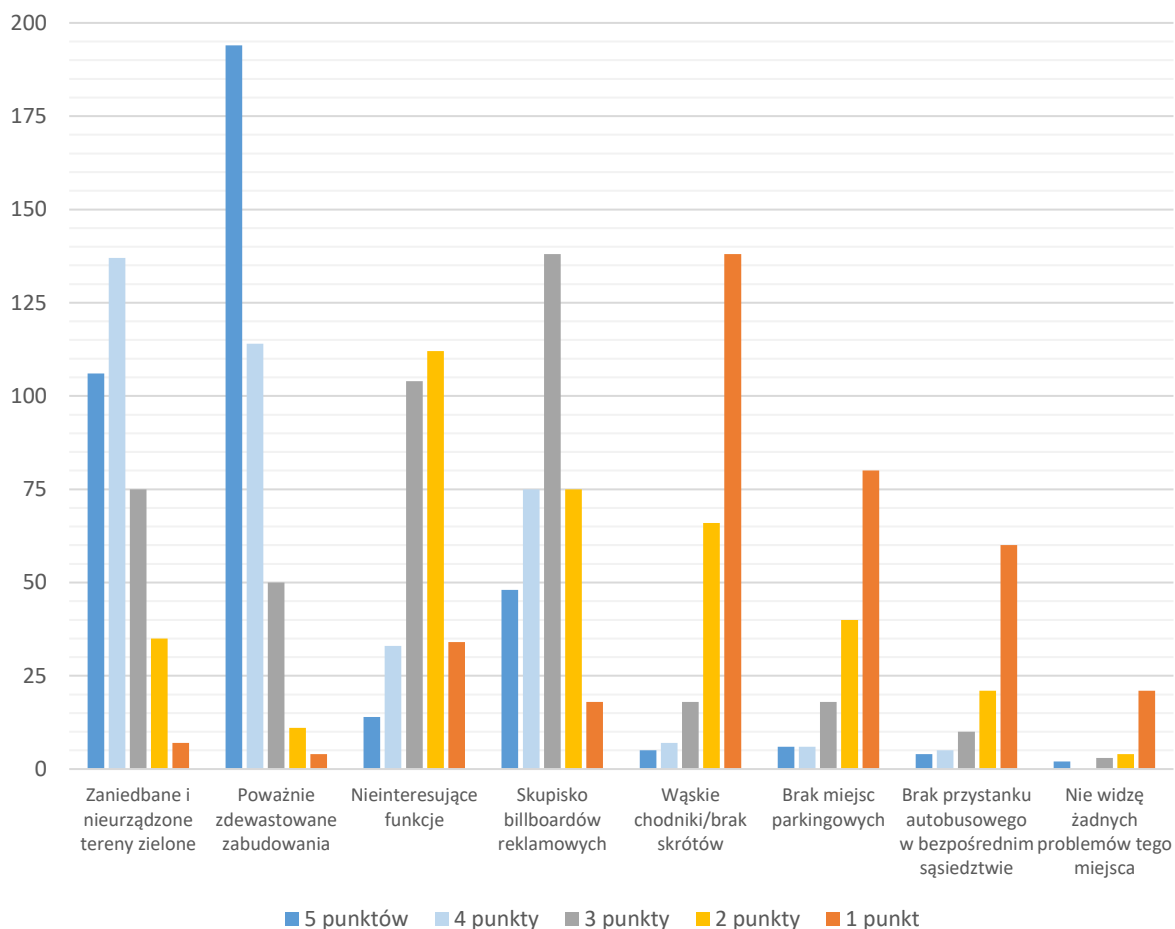
- Zaniedbane i nieurządzone tereny zielone: 24,04% / 1380 punktów
- **Poważnie zdewastowane zabudowania:** 27,9% / 1602 punkty
- Nieinteresujące funkcje: 13,45% / 772 punkty
- Skupisko billboardów reklamowych: 19,54% / 1122 punkty
- Wąskie chodniki/brak skrótów: 6,57% / 377 punktów
- Brak miejsc parkingowych: 4,67% / 268 punktów
- Brak przystanku autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie: 3% / 172 punkty
- Nie widzę żadnych problemów tego miejsca: 0,84% / 48 punktów

* w ostatnim pytaniu prosiliśmy o uszeregowanie problemów „Wzgórza Karscha” od największych do najmniejszych, przyznając im wartość punktową od 5 do 1, dlatego wynik przypisany do poszczególnych odpowiedzi to ilość punktów a nie ilość oddanych głosów.

Podsumowanie wyników ankiety diagnostycznej.

- 93,55%, a więc zdecydowana większość ankietowanych, deklaruje, że zna lub zna bardzo dobrze Wzgórze Karscha.
- Najczęściej ankietowani przechodzą przez ten teren (38,43%) oraz korzystają z Pływalni „Delfin” (27,56%). Pozostałe funkcje terenu są zdecydowanie mniej ważne, łącznie uzyskując jedynie 34,01% odpowiedzi.
- Główne skojarzenia, które budzi Wzgórze Karscha to dworek oraz browar Karscha (odpowiednio 23,91% i 21,51% odpowiedzi), ale także basen i billboardy reklamowe (16,16% i 15,94%). Pozostałe odpowiedzi uzyskały łącznie zaledwie 22,49% odpowiedzi.

- Dla 67,41% ankietowanych ważne, lub bardzo ważne jest nawiązanie do historycznego wyglądu Dworu Karscha.
- Dla 67,66% ankietowanych ważne, lub bardzo ważne jest nawiązanie do historycznego wyglądu Browaru Karscha.
- Jako największe problemy Wzgórza Karscha ankietowani zdecydowanie wskazali: poważnie zdewastowane zabudowania, zaniedbane i nieurządzone tereny zielone oraz skupisko billboardów reklamowych (odpowiednio 1602, 1380 i 1122 punktów, co przekłada się na 27,90%, 24,04% i 19,54%). Pozostałe problemy uzyskały łącznie 1637 punktów czyli 28,51%.
- Dodatkowych informacji dostarcza analiza rozkładu punktacji przyznanej poszczególnym problemom „Wzgórza Karscha”:



Rozdział 3 Część warsztatowa konsultacji społecznych.

Drugi etap pozaustawowych konsultacji społecznych Re:witalizacja Wzgórze Karscha odbył się 23 stycznia 2020 roku o godzinie 17:00 w Instytucie Dizajnu w Kielcach. Na samym początku spotkania warsztatowego zaprosiliśmy uczestników do wysłuchania wypowiedzi zaproszonych ekspertów – dr inż. arch. Urszuli Forczek-Brataniec, mgr inż. arch. Marka Paka i mgr Krzysztofa Myślińskiego, którzy zaprezentowali historię Wzgórza Karscha, różne aspekty projektowania na obszarach objętych ochroną konserwatorską i wreszcie – przykłady dobrych praktyk w tej dziedzinie.



Streszczenie prelekcji ekspertów

Pierwszy swoją prelekcję pt. „Krakowska Rogatka – ostatni zabytek przemysłowy Kielc” zaprezentował mgr Krzysztof Myśliński:

Prezentację rozpoczął od nakreślenia procesu rozwoju urbanistyki w południowej części Kielc. Potem przeszedł do omówienia historii posiadłości Borkowskich (w dalszej perspektywie Stumpfów i Karschów) oraz zmian jakie nastąpiły za inicjatywą kolejnych właścicieli na przestrzeni lat. Podał ocenę wartości historycznej i architektonicznej poszczególnych budynków kompleksu. Zwrócił też uwagę na kilka zachowanych, historycznych elementów sztuki i wystroju, oraz przypomniał o ciekawych, historycznych postaciach, takich jak malarz Jan Styka, który w swoim czasie mieszkał w dworku (wówczas) Stumpfów. Na zakończenie przedstawił serię powojennych zdjęć, obrazujących postępującą stopniowo dewastację budynków Wzgórza Karscha.

Następnie odbyła się prezentacja dr inż. arch. Urszuli Forczek-Brataniec pt. „Dawny browar Karscha - szanse rozwoju terenu na tle współczesnych praktyk”.

Swoje wystąpienie zaczęła analizą charakterystyki XIX-wiecznych terenów poprzemysłowych podkreślając ich atrakcyjną lokalizację, autentyczną substancję, walory ekologiczne, przyrodnicze i historyczne. Zwróciła też uwagę na zwykle dobre wpisanie tych obszarów w strukturę urbanistyczną miasta oraz jej przyjazną skalę. Następnie zaprezentowała przykłady, jednak nie odtwarzania pierwotnej zabudowy, lecz nasycania jej nowymi funkcjami tak, aby wykorzystać cały potencjał terenów poprzemysłowych, a potencjalnie- uzupełnić tkankę miejską o brakujące aktywności. W tym celu omówiła rewitalizację terenów dawnej Fabryki Wódki „Koneser” w Warszawie, dawnej elektrowni w Radomiu adaptowanej na Centrum Sztuki Współczesnej, rewitalizację kwartału przemysłowego „Rottermann Quarter” w Tallinie w Estonii. Kolejnymi zaprezentowanymi projektami były „Kamenice nad Lipou” w Czechach oraz „Rehabilitation of the Zsolnay Factory” w mieście Pecz na Węgrzech. Na zakończenie prezentacji oceniła mocne strony Kieleckiego „Wzgórza Karscha” oraz pokrótce – uwarunkowania urbanistyczne tej lokalizacji. Wspomniała o konieczności podjęcia decyzji o skali, rodzaju i stylu zabudowy uzupełniającej, udziale przestrzeni publicznej czy zieleni, a następnie - jak te decyzje przełożą się na przyszły charakter miejsca, i jak wielką szansę stanowią dla mieszkańców, dla miasta i dla inwestorów

Ostatnią prezentację wygłosił mgr inż. arch. Marek Pak.

W swojej prezentacji poruszył kwestie związane z harmonijnym rozwojem miasta, powiązaniach urbanistycznymi i funkcjonalnymi poszczególnych jego obszarów. Zwrócił uwagę na różnorodność struktur zabudowy terenów

przyległych do Wzgórza Karscha, a co za tym idzie- wyzwanie jakim jest właściwe zaprojektowanie styku tak odmiennych obszarów. Wyjaśnił zgromadzonym czym są wnętrza urbanistyczne i jakie mają znaczenie dla odbioru przestrzeni, a także – w jaki sposób są kształtowane przez otaczające je pierzeje. Poinformował o konieczności przeprowadzenia analizy i badań architektonicznych w celu zwaloryzowania budynków znajdujących się na tym terenie. Wyraził też zdanie, że właściwe byłoby rozpisanie konkursu studialnego na zagospodarowanie Wzgórza Karscha i wspominał o dyskusji na temat Wzgórza Karscha prowadzonej w SARP-ie. Na zakończenie zaprosił zebranych do zadawania pytań.

Streszczenie dyskusji publicznej

Po wygłoszeniu ostatniej prelekcji uczestnicy spotkania mieli okazję zadać ekspertom pytania lub wypowiedzieć się na poruszone tematy. Wypowiedzi mieszkańców Kielc na potrzeby tego raportu zostały zanonimizowane.

- **Wypowiedź Uczestnika dyskusji**, który prosi o wyjaśnienie, jakie są ograniczenia konserwatorskie. Mowa jest o potrzebie zagospodarowania terenu natomiast nie mówi się ile można zrobić. Uczestnik wyraża opinię, że Wojewódzki Konserwator Zabytków może nie zgodzić się na ideę zabudowy pierzei w rejonie placu przed WDK.
 - **Odpowiada dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury, Artur Hajdorowicz** informując, że zaproszeni eksperci nie mieli kontaktów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przypomina, że dwa obiekty wpisane są w Gminną Ewidencję Zabytków- budynek po słodowni oraz dworek. Ponadto – w Rejestrze Zabytków tkwi „Zabudowa ul. Świerczewskiego” – czyli w pewnym sensie dworek jest też w Rejestrze Zabytków. Dodatkowo sugeruje, że należy mieć na uwadze nie do końca zdefiniowany układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Kielce, w którego opisie mowa jest o ochronie tzw. wglądów wewnętrznych i zewnętrznych krajobrazowych. Wyraża zdanie, że w tym kontekście przestrzeń to nie tylko budynek ale też kontekst otoczenia, toteż można powiedzieć, że charakter zabytkowy ma cała przestrzeń i wszystkie rozwiązania muszą ten charakter twórczo uwzględniać. Następnie odwołuje się do prezentacji mgr inż. arch. Marka Paka, akcentując ważne powiązanie przestrzenne Wzgórza Karscha z placem przed Wojewódzkim Domem Kultury, oraz potencjalną oś widokową równoległą do ul. Ściegiennego, w kierunku Pałacu Biskupów Krakowskich i Bazyliki Katedralnej. Zwraca uwagę na istotne pytanie- jak traktować plac, którego wnętrzu zaczęło się definiować między innymi poprzez inwestycję na terenie dawnej Kieleckiej Kopalni Surowców Mineralnych, czy od strony północnej domykać je ścianą budynku czy pozostawić wolną przestrzeń aż do dworku. Podsumowuje informując, że konserwator zabytków podchodzi z pewnymi wątpliwościami do koncepcji zamknięcia placu od strony północnej.
 - **Odpowiada mgr. Krzysztof Myśliński** przypominając, że dyskusja toczy się na temat działek będących we władaniu prywatnym, i w tym sensie należy mieć na uwadze interesy drugiej strony. Informuje zebranych, że zgodnie z jego wiedzą Konserwator Zabytków zaleca pozostawienie obszaru dawnego ogrodu za dworkiem w formie zbliżonej do pierwotnej, czyli kameralnej zieleni. Podkreśla, że niesłuchanie ważne jest, ze względu w ogóle na ideę strategii ochrony przestrzeni, podjęcie decyzji wartościującej co właściwie powinno być chronione. Wyraża prywatne zdanie, że w obecnym stanie rzeczy niewiele pozostanie z najbardziej intrygujących części Wzgórza Karscha – czyli architektury poprzemysłowej. Rozpatrując cały kompleks przestrzenny dopuszcza nie podkreślanie walorów widokowych w ciągu ulicy Ściegiennego, które w jego opinii nie mają wielkiej wartości. Sugeruje że właściwe jest stworzenie ostatniej pierzei placu, który mimo dużego znaczenia historyczne, symbolicznego i urbanistycznego, przy dzisiejszym sposobie użytkowania nie funkcjonuje właściwie, bo jest w zasadzie parkingiem, a nadto - cały cenny kompleks Wzgórza Karscha z trzech stron ograniczony jest dominującą funkcją komunikacyjną. Kończąc swoją wypowiedź przypomina, że pierwotny kształt Wzgórza Karscha został już znacznie naruszony i zmniejszony m.in. poprzez inwestycje z lat 70-tych. Ponadto stwierdza, że jest to miejsce tak ważne dla miasta, że ograniczanie myślenia o polityce

konserwatorskiej tylko do historycznych granic działki, nawet w jej całości, może doprowadzić do zniweczenia szans na powstanie tutaj dużej wartości społeczno-architektonicznej.

- **Odpowiada mgr inż. arch. Marek Pak**, który wyraża poparcie dla stanowiska swojego przedmówcy, i zaznacza, że w jego ocenie Wzgórze Karscha jest ważnym elementem dla struktury rozwijającego się miasta, a jednocześnie jest już formą zbyt odległą czasowo i przestrzennie od pierwotnego założenia. Stwierdza, że nowa zabudowa Wzgórza Karscha powinna być integralnym, dobrze wkomponowany fragmentem współczesnego miasta, i to planistom powinno się pozostawić decyzję co do tego, czy historyczny charakter tego miejsca powinien zostać utrzymany, czy też powinna się pojawić rewitalizacja w oparciu o inną formułę.
- **Wypowiedź Uczestnika dyskusji**, który podkreśla, że jest mieszkańcem tej dzielnicy, i jako taki jest zainteresowany tym zakątkiem. Zwraca uwagę, że teren co do którego trwają konsultacje jest już w rękach dewelopera i w związku z tym zastanawia go w jakim trybie wydawane będzie pozwolenie na budowę i czy powstanie ten plan, czy będzie wydana WZ-ka. Zauważa szereg problemów takich jak organizacja ruchu, obsługa piesza, ponad 4-metrowa skarpa. Pyta o ocenę prezentowanej przez właściciela części terenu architektonicznej koncepcji zabudowy Wzgórza Karscha i przyjętych przez projektanta rozwiązań. Podkreśla, że jako mieszkaniec okolicy nie widzi w tym miejscu 11-piętrowych budynków.
 - **Odpowiada mgr inż. arch. Piotr Hetmańczyk** informując, że konsultacje dotyczą w pierwszej kolejności zmiany Nr 15 studium, która docelowo ma posłużyć sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podkreśla, że planiści znają i szanują prawa inwestora, w tym do sporządzenia i zaprezentowania swojej koncepcji zabudowy Wzgórza Karscha.
 - **Odpowiada dyrektor Artur Hajdorowicz** który zaznacza że teren od zawsze jest prywatny i nie należy tego roztrząsać. Dyrektor zapewnia, że warunki zabudowy nie zostaną wydane, dopóki nie zostanie zaprezentowana koncepcja w pełni akceptowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miasto. A to oznacza również akceptację społeczną dla przynajmniej większości prezentowanych rozwiązań, dlatego konsultacje są wieloetapowe i dojście do kompromisu trwa dość długo. Wyjaśnia też, że zmiana studium i kolejne procedury planistyczne służące do uchwalenia planu miejscowego potrwać będą mniej więcej trzy lata, więc gdyby pojawiła się powszechnie akceptowana koncepcja dla całości terenu, to nie wyklucza uzgodnienia administracyjnej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Podkreśla po raz kolejny, że koncepcja będzie musiała spełnić wiele wymagań, a najważniejsze z nich jest to, że będzie musiała być akceptowalna nie tylko przez inwestora. Przypomina, że na rozwiązanie czeka wiele skomplikowanych problemów, takich jak obsługa komunikacyjna, a konsultacje skupiają się na zagadnieniach przestrzennych i klimacie miejsca, konkretnie – znalezieniu takiej formuły która ten klimat będzie budować przy zachowaniu równowagi między elementami historycznymi i współczesnymi. Wyraża opinię, że wszyscy zgromadzeni, a także prawdopodobnie inwestor, zgadzają się co do tego jak istotna jest dostępność i nasycenie Wzgórza Karscha przestrzeniami publicznymi lub półpublicznymi.
- Pytający Uczestnik prosi o rozszerzenie kwestii związanej ze wspomnianą przez dyrektora powszechną akceptacją.
 - **Odpowiada dyrektor Artur Hajdorowicz** informując, że jeśli zostanie złożony wniosek o warunki zabudowy, to Prezydent ma możliwość zawieszenia postępowania ale tylko na 9 miesięcy i wynika to bezpośrednio z przepisów. Jednak dla tego konkretnego przedsięwzięcia wymagana jest pozytywna decyzja Konserwatora Zabytków. Zapewnia o działaniu od samego początku w ścisłym porozumieniu z Konserwatorem Zabytków i mimo, że nie ma możliwości zmienić dokumenty planistyczne w czasie przewidzianym przez ustawę na zawieszenie procedury warunków zabudowy, natomiast można wydać decyzję odmowną opierając się na braku uzgodnienia przez Konserwatora. Podsumowuje, że teren jest ważny i Urząd jest niejako skazany na uwzględnienie powszechnej akceptacji, i bez tego żadne działania nie będą podejmowane.
- **Wypowiedź uczestnika dyskusji**, który wyraża chęć uszczegółowienia poruszonych wcześniej kwestii stwierdza, że możliwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym terenie są ograniczone- ze

względem na to, że budynki wpisane są tylko i wyłącznie do Gminnej Ewidencji Zabytków, a w niej oprócz nazwy nie ma nic więcej, żadnych zaleceń, żadnych wartości. Informuje, że zgodnie z posiadanymi przez niego informacjami, Generalny Konserwator Zabytków wywiera presję na Wojewódzkich Konserwatorów żeby albo budynki z Gminnej Ewidencji Zabytków przekształcić w prawdziwe zabytki, czyli wpisać do Rejestru Zabytków z konkretnymi formami ochrony, albo je z ewidencji wykreślić. Wątpi też w możliwość ochrony zabudowy Wzgórza Karscha jako elementów chronionego układu urbanistycznego. Jego zdaniem łatwe byłoby wystąpienie w trybie odwoławczym do Generalnego Konserwatora Zabytków o doprecyzowanie ww. zapisów lub zgodę na ich pominięcie, jako, że zapisy np. o ochronie wglądów są zbyt ogólne. Podkreśla jak istotne było zadane na wstępie pytanie, bo z konserwatorem można skutecznie walczyć. Następnie wyraża opinię, że zupełnie inna sytuacja byłaby, gdyby formy ochrony pojawiły się w planie miejscowym. Przypomina, że miasto uchwalało już tzw. plany ochronne (np. Psie Górki lub Dworzec PKS) uniemożliwiające jakąkolwiek zabudowę. Zauważa, że tutaj też byłoby to możliwe, gdyby Miasto chciało ten teren szybko ochronić i pozbawić się ryzyka niekontrolowanej zabudowy tego terenu. Jeśli natomiast zmienione zostanie studium i dopuszczona w tej lokalizacji zabudowa mieszkaniowa, to otwarta zostanie druga ścieżka czyli tzw. „Specustawa mieszkaniowa”. Podsumowuje swoją wypowiedź podkreślając, że jeśli chce się chronić ten teren to trzeba podjąć konkretne kroki bo jego zdaniem samo mówienie o powszechnej zgodzie jest tylko mówieniem. Potwierdza, że teren ma właściciela i właściciel ten ma konkretne zamiary. Jego zdaniem najlepiej byłoby właśnie z nim rozmawiać i z nim dojść do porozumienia co do akceptowalnej przez wszystkich koncepcji, ale łatwe to w jego opinii nie jest a wspomniana wcześniej ochrona jest dość iluzoryczna.

- **Odpowiada dyrektor Artur Hajdorowicz**, który nie zgadza się w pełni z wypowiedzią. Przypomina, że Gminną Ewidencję zakłada Wójt, Burmistrz lub Prezydent i jako taka nie podlega naciskom ze strony Generalnego Konserwatora. Potwierdza, że Gminna Ewidencja nie zawiera informacji co do form ochrony, ale jednak definiuje obiekt jako zabytek a to rodzi konkretne konsekwencje. Podkreśla, że ryzyko związane z koniecznością wydania decyzji o Warunkach Zabudowy było przeanalizowane i nie zgadza się że jest ono wysokie ani, że może zajść sytuacja zmuszająca Urząd do jej wydania. Informuje zgromadzonych, że z jego perspektywy zarówno sfera konserwacji zabytków jak i ochrony środowiska, jeśli chodzi o Administrację Państwową, nawet nie z roku na rok ale z miesiąca na miesiąc zaostrza rygory. Jego zdaniem nie ma mowy o poluzowaniu stanowiska, obserwuje się nieodwracalny trend zaostrzania reżimu w tych kwestiach. Jednocześnie potwierdza, że przebieg procesów administracyjnych, kwestie związane z odwołaniami czy argumentacją prawną mogą budzić niepewność, podkreśla jednak, że w tej sytuacji takiego zagrożenia nie ma. Odnosi się następnie do poruszonego tematu planu ochronnego i wyraża zdanie, że na tym etapie nie jest on potrzebny. W jego ocenie dialog z właścicielami, tak byłymi jak i obecnymi, a także potencjalnymi inwestorami, konserwatorem i Mieszkańcami przebiega bez zakłóceń i nikt nie sygnalizuje żadnych niepokojących działań. Na zakończenie apeluje by nie skupiać się na lękach, ale skoncentrować się na kreatywnej dyskusji.
- **Wypowiedź uczestniczki dyskusji** pytającej dyrektora Hajdorowicza o decyzję Rady Miasta co do budowy zespołu budynków mieszkalnych na stoku Wietrzni, podjętą na ostatniej sesji Rady Miasta wbrew negatywnym opiniom służb miejskich.
 - **Odpowiada dyrektor Artur Hajdorowicz**, który stwierdza, że nie czuje się osobą właściwą do komentowania decyzji Rady Miasta – podjęta przez nią decyzja wynika z trybu specustawy mieszkaniowej. Odnosi to następnie do terenu Wzgórza Karscha i wskazuje część na której można zgodnie z obowiązującymi przepisami wystąpić z wnioskiem w tym trybie na 7-kondygnacyjne budynki mieszkalne, i część, co do której taki wniosek nie mógłby być procedowany. Na pytanie z sali o powód podziału terenu wyjaśnia, że wschodnia, obejmująca m.in. dworek, część Wzgórza Karscha w obowiązującym studium jest terenem zieleni z zakazem zabudowy, zaś pozostała część leży w obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.
- **Wypowiedź Uczestnika dyskusji**, który potwierdza że Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, której jest członkiem, negatywnie opiniowała przywołaną wcześniej inwestycję na Wietrzni. Twierdzi, że

teren Wzgórza Karscha jest wielką szansą dla Kielc, i że należałoby podjąć tu odważne decyzje urbanistyczne. Uważa, że dużą część historycznej zabudowy da się włączyć i uzyskać coś w stylu rozwiązań zaprezentowanych przez dr Urszulę Forczek-Brataniec, tworząc atrakcyjną postprzemysłową zabudowę, której w Kielcach nie ma jeszcze, a dobrze byłoby żeby się pojawiła. Wyraża zdanie, że dworek ma nie wielką wartość historyczno-architektoniczną, a jeśli okazałoby się że coś jednak reprezentuje, można byłoby go przenieść do Tokarni, a cały teren należy gęsto zabudować.

- **Wypowiedź Uczestnika dyskusji**, który apeluje o rozważę i odwagę. Wskazuje zachodnią część działki i pyta o powód, dla którego w tej części inwestor może nawiązać skalą do sąsiadujących z terenem trzech 11-piętrowych budynków – jego zdaniem również na wschodniej części Wzgórza Karscha możliwe byłoby postawienie takiego budynku zamiast zieleni. Następnie wskazuje na dalsze możliwości zabudowy terenu dawnego ogrodu przy dworku. Rezygnację z terenów zielonych argumentuje bliskością Parku Miejskiego, Skweru Szarych Szeregów. Ponadto zwraca uwagę, że wystarczy piętnaście minut jazdy samochodem lub pół godziny autobusem by dotrzeć do rozległych terenów zieleni dostępnych dla jej prawdziwych miłośników. Odnosi się do możliwości otwarcia przestrzeni publicznej od strony ulicy Jana Pawła II i wyraża opinię, że jest to teren zbyt mały do wytworzenia takiej przestrzeni więc zasadne byłoby go zamknięcie. Wskazuje na możliwości zróżnicowania wysokości domykających kwartał budynków – od 4 do 11 piętrowych, oraz sugeruje, że gdyby władze miasta wykazały się odwagą to możliwe byłoby na tej działce postawienie obiektu 30 czy 40 piętrowego, podobnie jak w Montrealu czy Toronto, gdzie na ostatnim piętrze zlokalizowana jest restauracja z platformą widokową. Podkreśla jak atrakcyjny byłby widok z takiej platformy, roztaczający się na całe Góry Świętokrzyskie czy Chęciny. Następnie wraca do tematu zamknięcia tego terenu, argumentując, że jest to miejsce małe a ponadto po wybudowaniu stadionu - notorycznie zanieczyszczane przez młodych ludzi, na co Policja, zdaniem wypowiadającego się, nie reaguje. Wyraża obawę, że jeśli to będzie teren otwarty, to Straż Miejska będzie miała problem ze śmieciami czy załatwianymi się psami. Przechodzi następnie do skomentowania przewidywanego zamknięcia wjazdu na teren od strony ulicy Jana Pawła II, co uznaje za absurdalne rozwiązanie, uderzające w przyszłych użytkowników terenu.
 - **Odpowiada dr inż. arch. Urszula Forczek-Brataniec** podkreślając, że jako osoba z zewnątrz jest w wygodnej sytuacji, mogąc przytoczyć pewne przykłady, a przede wszystkim zapewniając, że problematyczna sytuacja Wzgórza Karscha nie jest cechą wyłącznie polską. Zauważa, że studiując realizacje światowe wiele z nich, podobnie jak dyskutowaną jedyną pozostałość po XIX-wiecznych przemysłowych Kielcach, uratowały głosy społeczne. Podaje przykład koncepcji budowy 11-piętrowych bloków w Amsterdamie którą pod wpływem reakcji społecznej zmieniono na drobną ogólnodostępną funkcję, uzupełnioną ciekawymi obiektami. Podobnie tereny poprzemysłowe w zagłębiu Ruhry, gdzie głosy społeczne zatrzymały proces burzenia ich pod bloki mieszkalne. Mówi następnie, że nie wie jaką siłą ma głos społeczny w Kielcach, ale wyraża pewność, że celem tego spotkania jest danie zgromadzonemu możliwości zadeklarowania się na warsztatach czego oczekują i jaką wartość widzą we Wzgórzu Karscha. Podkreśla, że deklaracja ta jest również potrzebna decydentom, po to by mogli na niej się oprzeć, mówiąc, że „ludzie tak chcą”. Taki jest cel tego spotkania, by uzyskać argumenty i pomoc.

Warsztaty

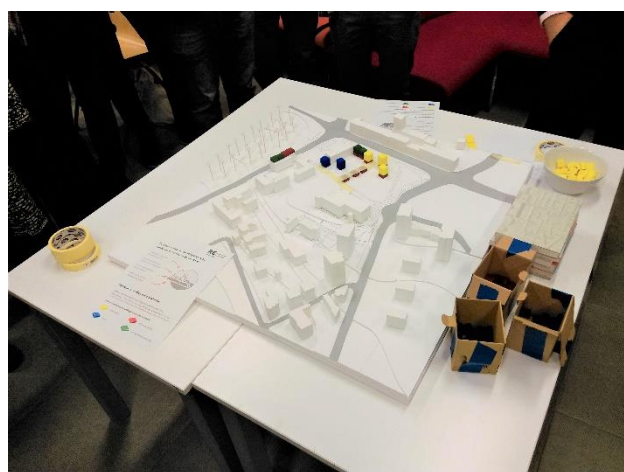
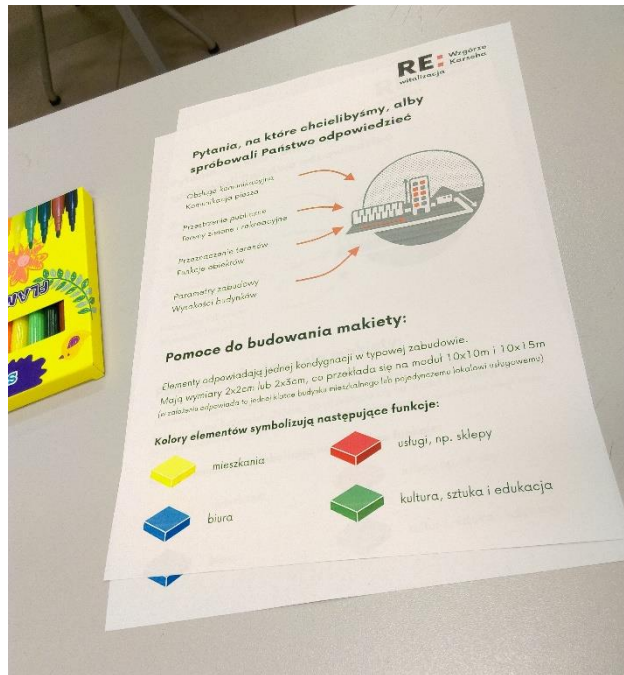


Po ostatniej wypowiedzi zaprosiliśmy Uczestników do czytelni Instytutu Dizajnu, gdzie czekało na nich pięć stanowisk do pracy na modelu i mapach. Każde z nich wyposażone było w przestrzenne, kolorowe „klocki” z których można było budować strukturę zabudowy oraz przewidywane funkcje tego terenu, ale także kolorowe flamastry i inne przybory. Na każdym ze stołów umieściliśmy też wydruk z głównymi pytaniami, na jakie należało w trakcie warsztatów odpowiedzieć, a przez cały czas ich trwania projektanci Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kielce byli do dyspozycji Uczestników.

Okazało się to jednak być niepotrzebne. Uczestnicy wykazali się ogromną inicjatywą i zaangażowaniem. W zadanym czasie pięć zespołów, łącznie liczących około dwudziestu pięciu osób, opracowało kompleksowe i przemyślane koncepcje urbanistyczne i funkcjonalne. Na zakończenie poprosiliśmy, by każdy z zespołów zaprezentował kluczowe założenia swojej koncepcji:

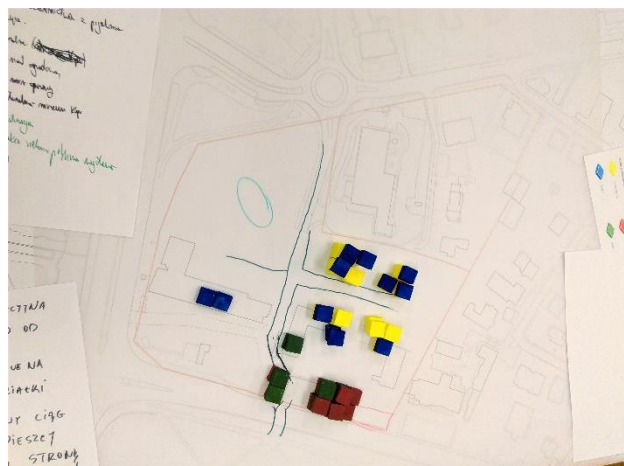
Założenia koncepcji Nr 1:

Komunikacja, zieleń i niewysoka zabudowa mieszkaniowo – usługowa, a także kultura. Dwór Karscha przywrócony do pierwotnego kształtu – czyli rozebrane wtórne dobudówki. Ponadto funkcja komercyjno – biurowa, bo Kielce mają deficyt takiej powierzchni.



Założenia koncepcji Nr 2:

Na jednej części zabudowa mieszkalna, obniżając się kaskadowo od basenu- gdzie jest ona najwyższa- w stronę ulicy Ogrodowej, zakończona zrewitalizowanymi budynkami Browaru. W tym obiekcie przywrócenie pierwotnej funkcji, w formie browaru „kraftowego”, muzeum piwa, z pijalnią lub salą koncertową. Następnie odbudowa wieży, która mogłaby pełnić funkcje kulturalno- turystyczne jako punkt widokowy. Ponadto wprowadzenie nowego ciągu pieszego przez park, łączącego Instytut Dizajnu z basenem, w formie kładki przerzuconej nad ulicą Ogrodową. Na koniec – odtworzenie muru oporowego oraz zachowanie dworku Karscha oraz przeznaczenie go na funkcje kulturalne, np. studio nagraniowe lub muzeum muzyki hip-hopowej, która jest związana z tym miejscem.

**Założenia koncepcji Nr 3:**

Oparcie się na zabudowania przemysłowych, poprowarskich, wytworzenie kwartału zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub kulturalnej. Otwarcie wnętrza kwartału w formie atrakcyjnej przestrzeni publicznej, jako, że w Kielcach brakuje takich bezpiecznych, atrakcyjnych i zapraszających dziedzińców. Funkcja gastronomiczna, powiązana z pierwotną, a więc- browar, pub, kawiarnia, ale także rozrywkowa. Budynek dworu, mimo, że powinien być chroniony, nie jest obiektem z największym potencjałem. Takim obiektem jest budynek browaru przy ul. Ogrodowej, który nie powinien mieć funkcji mieszkaniowej, ale funkcja kulturalna – np. Stary Teatr w Gliwicach. Zasadniczo w części przemysłowej wytworzenie pierzei oraz wnętrza urbanistycznego, natomiast w części przylegającej do ul. Krakowskiej raczej zabudowa niska, pawilony, natomiast nic o większej wysokości.

**Założenia koncepcji Nr 4:**

Użycie istniejącej zabudowy browaru, jej nadbudowanie oraz dogęszczenie, tak aby można było ją wykorzystywać na cele kultury. Ważnym elementem jest kładka nad ulicą Ogrodową, która skomunikuje to miejsce z parkiem i umożliwi penetrację całego tego terenu. Sama kładka mogłaby być osobnym tematem konkursowym. Teren od strony ul. Jana Pawła II dzielimy drogami a zabudowę

kształtujemy w sposób zbliżony do pierzejowego czyli budynek przysuwamy możliwie blisko do jezdni. Budowa jednak powinna pozostać raczej luźna, 4 – 5 kondygnacyjna, z otwartymi i dostępnymi dla wszystkich wnętrzami kwartału. Budynek nie jak klasyczne kamienice z frontem i tyłem, lecz dostępne niejako naokoło. W środku powinna się dzięki temu wytworzyć przestrzeń publiczna z kawiarniami. W miejscach zbliżonych do środka kwartału mogłaby powstać zabudowa wyższa, 6 – 7 kondygnacji, np. usługowa, biurowa. Przesądzenia planistyczne powinny być dość luźne, nie przesądzające o funkcji w danym kwartale, tak, by prywatny inwestor mógł sam skalkulować jakie funkcje będą dla niego najbardziej opłacalne. Cenne byłoby to, by każdy budynek projektowany był przez innego architekta, dzięki temu każdy inaczej by wyglądał.



Założenia koncepcji Nr 5:

Zabudowa poprzemysłowa powinna zostać potraktowana jako multifunkcyjny kompleks o wysokim stopniu nasycenia funkcjami kultury i innymi usługami publicznymi z dopuszczeniem apartamentów. W przestrzeni publicznej pojawić mógłby się element wody. Cała zabudowa w pobliżu ulic Ogrodowej i Jana Pawła II (Ściegiennego) powinna tworzyć żywą tkankę miejską z usługami w partach w formie pierzei podkreślającej także dawny kierunek ulicy Krakowskiej, z funkcją mieszkalną na wyższych kondygnacjach i we wnętrzach. Wnętrza kwartału powinny być otwarte i dostępne dla komunikacji pieszej poprzez bramy i przejścia. Funkcja stricte biurowa mogłaby pojawić się w powiązaniu z pływalnią, choć także jako usługi dodatkowe w części przy ul. Ogrodowej. Sam budynek dworku powinien zostać przeznaczony pod funkcję gastronomii, która będzie ożywiana przez przylegającą do niej funkcję mieszkaniową. Pozostawienie przestrzeni przyległej do dworku jako parku sprawi, że przez większość roku będzie to przestrzeń nieużywana, podczas gdy istotne jest stworzenie warunków dla wytworzenia tkanki miejskiej. Teren Wzgórza Karscha powinien być połączony z Parkiem Miejskim szeroką, wyposażoną w zieleni i małą architekturę, kładką, która sama w sobie powinna stanowić przedłużenie parku.



Rozdział 4 **Wnioski.**

Pozaustawowe konsultacje zmiany Nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności pozwoliły zdiagnozować problemy Wzgórza Karscha i dowiedzieć się, jak jest ono przez Kielczan postrzegane.

Drugi etap konsultacji poświęciliśmy na omówienie problematyki projektowania na obszarach wartościowych konserwatorsko oraz na stworzenie pięciu koncepcji zagospodarowania terenu Wzgórza Karscha. Ich analiza umocniła nas w przekonaniu, że obszar ten jest dla Kielczan miejscem ważnym, miejscem co do którego mają konkretne oczekiwania:

- Uczestnicy widzą zabudowę tego miejsca jako raczej niewysoką, dopasowaną skalą do historycznej, bez dominant wysokościowych, poza koncepcją Nr 2 gdzie proponuje się wprowadzenie zabudowy kaskadowo obniżającej się w kierunku budynku słodowni oraz odbudowę wieży. Autorzy koncepcji Nr 4 natomiast proponują dopuszczenie wyższej 6-7 kondygnacyjnej zabudowy we wnętrzu kwartału.
- Istotne dla wszystkich Uczestników jest stworzenie atrakcyjnych, otwartych wewnątrz urbanistycznych i właściwe skomunikowanie terenu. Autorzy trzech z pięciu koncepcji silnie akcentują jako ogromny atut możliwość połączenia Wzgórza Karscha kładką pieszą z Parkiem Miejskim.
- Co do formy zabudowy części terenu przylegającej do ul. Jana Pawła II- pojawiają się sprzeczne propozycje. Od pozostawienia jej w formie otwartego, niezabudowanego placu w koncepcji Nr 1 i 2, przez zabudowę pawilonową w koncepcji Nr 3, wprowadzenie zabudowy pierzejowej dla całego tego obszaru, ale z zachowaniem dworku w koncepcji Nr 5- aż do wprowadzenia współczesnej zabudowy miejskiej na całym obszarze łącznie z rozbiórką dworku w koncepcji Nr 4.
- Sam budynek dworku przeznaczany jest najczęściej na funkcje kulturalne lub kulturalno-gastronomiczne, później – biurowe. Dla czterech z pięciu Zespołów istotne jest przywrócenie jego pierwotnego wyglądu, natomiast Autorzy koncepcji Nr 4 postulują jego rozebranie. Dużą wartość dworku dostrzegają jedynie Autorzy koncepcji Nr 1.
- Co do zabudowy przemysłowej browaru Karscha – wszyscy Uczestnicy dostrzegają jej duży potencjał. Autorzy koncepcji Nr 1, 2 oraz 3 traktują obszar ten w większym stopniu jako multifunkcyjny proponując uzupełnienie funkcji kultury usług i biurowej w budynku dawnej słodowni, nowymi obiektami mieszkalnymi. Autorzy koncepcji Nr 4 postulują dogęszczenie oraz nadbudowę budynków przemysłowych tak, aby stworzyć jednorodną strukturę o przeważającej funkcji kultury, natomiast koncepcja Nr 5 zakłada możliwość uzupełnienia funkcji kultury i usług publicznych niewielką ilością apartamentów.
- Inne ciekawe sugestie Uczestników warsztatów to przywrócenie jakiejś formy mikro lub tzw. „kraftowego” browaru lub stworzenia np. muzeum piwa, by funkcją nawiązać do historii miejsca. Zwracano też uwagę na związek Wzgórza Karscha z kielecką sceną muzyki hip-hopowej i sugerowano uwzględnienie tych skojarzeń poprzez przeznaczenie części powierzchni na studio nagraniowe lub muzeum.

Powyższy zestaw wytycznych potraktowany zostanie jako wniosek do zmienianego Studium, i w następnej kolejności- opracowywanego planu miejscowego. Niniejszy Raport przekazany zostanie także Właścicielom Wzgórza Karscha, jak i Świętokrzyskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

opracowali:

mgr inż. arch. Piotr Hetmańczyk
mgr inż. arch. Magdalena Nowak
mgr Sylwia Tomaszewska
mgr Beata Kamińska
mgr inż. Maria Wierzchowska-Bańka
mgr inż. Piotr Głowacki

zatwierdzili:

mgr inż. Monika Czekaj
mgr inż. arch. Aneta Grodzińska

Rozdział 5 Dokumentacja fotograficzna.



