Miasto Kalisz
Rewitalizacja

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

POGŁĘBIONA DIAGNOZA OBSZARU REWITALIZACJI Raport podsumowujący uzupełnienie części diagnostycznej

Dokument sporządzony w ramach projektu „Opracowanie Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Kalisza"

Gminny Program Rewitalizacji

2017-02-15

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
MINISTERSTWO ROZWOJU
SAMORZĄD WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Unia Europejska Fundusz Spójności

Autorzy opracowania:

Prof. UAM dr hab. Paweł Churski
chur@amu.edu.pl

dr inż. Przemysław Ciesiółka
przemko@amu.edu.pl

dr Bartłomiej Kołsut
bartkol@amu.edu.pl

dr Robert Kudłak
rkudlak@amu.edu.pl

dr Paweł Motek
pamo@amu.edu.pl

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
ul. Bogumiła Krygowskiego 10
61-680 Poznań

Współpraca:
Malwina Balcerak
Małgorzata Donderowicz
Maciej Główczyński
Patryk Kaczmarek
Adam Wronkowski

Akademickie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej UAM

Spis treści:

1 Wstęp 2

2 Obszar rewitalizacji 4

3 Metody badawcze 6

4 Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji 10

4.1 Aspekt społeczny 10

4.2 Aspekt gospodarczy 25

4.3 Aspekt środowiskowy 35

4.4 Aspekt przestrzenno-funkcjonalny 50

4.5 Aspekt techniczny 67

5 Synteza pogłębionej diagnozy 85

5.1 Mocne strony i szanse 89

5.2 Słabe strony i zagrożenia 90

5.3 Słabe strony i szanse 92

5.4 Mocne strony i zagrożenia 93

6 BIBLIOGRAFIA 95

1 Wstęp

Rewitalizacja to aktualnie jedno z najczęściej wymienianych i odmienianych przez wszystkie przypadki określeń nawiązujących do szeroko rozumianego zarządzania miastem. W Polsce stało się ono powszechnie znane głównie dzięki dużej skali środków unijnych przeznaczonych na projekty rewitalizacyjne, jednak działania zmierzające do odnowy miast mają znacznie dłuższą historię, wykraczającą poza ramy członkostwa Polski w Unii Europejskiej. Najogólniej mówiąc, rewitalizacja jest „kompleksowym procesem organizacyjnym i inwestycyjnym, prowadzącym do ożywienia zdegradowanych czy zaniedbanych terenów miejskich" (Parysek 2015: 11).

Upowszechnienie działań rewitalizacyjnych w Polsce nastąpiło wraz z wejściem do **Unii Europejskiej**. Wcześniej funkcjonowały w kraju pojedyncze inicjatywy wybranych miast, które nie ujmowały zagadnienia rewitalizacji w sposób kompleksowy. Od 2004 roku uruchomione zostały znaczne środki finansowe w ramach ***Zintegrowanego programu operacyjnego rozwoju regionalnego na lata 2004-2006***, przeznaczone na rewitalizację obszarów miejskich, poprzemysłowych i powojskowych. Było to innowacyjne podejście do odnowy zdegradowanych obszarów w skali całej Wspólnoty Europejskiej. W Polsce po raz pierwszy rewitalizacja została włączona w główny nurt priorytetów i działań programów funduszy strukturalnych.

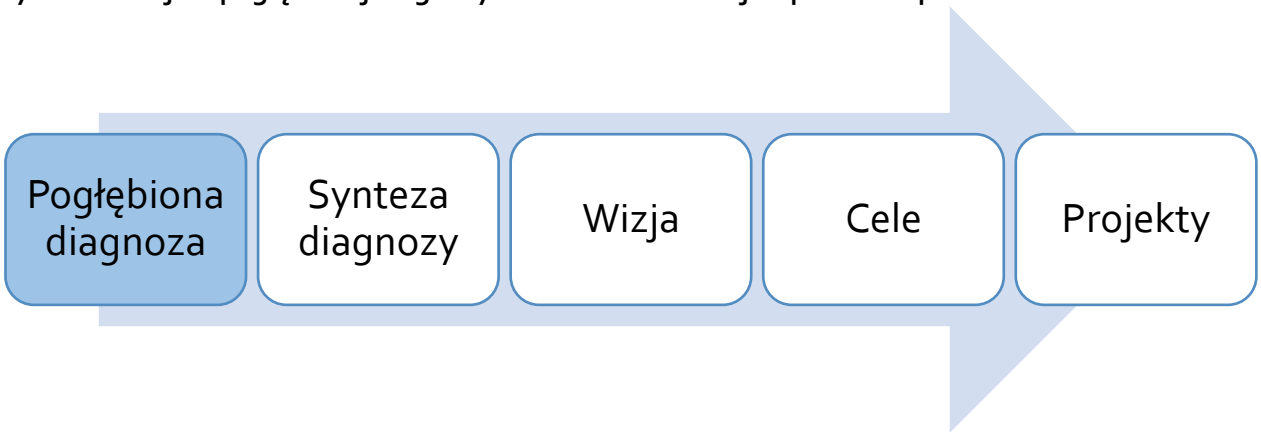
W kolejnym **okresie programowania na lata 2007-2013** w większości województw podniesiono znaczenie odnowy zdegradowanych obszarów, zaliczając ją do jednego z głównych celów rozwoju miast. W rezultacie znacznie wzrósł również poziom finansowania. Pojawiła się także możliwość ubiegania się o zwrotne środki na rewitalizację w ramach **Inicjatywy JESSICA**. Ubieganie się o dofinansowanie, a następnie realizacja projektów rewitalizacyjnych spowodowały szereg zmian w zakresie organizacji i działania wielu samorządów lokalnych w Polsce (Ciesiółka 2014). Jak zauważa Heczko-Hyłowa (2009) rewitalizacja stała się w krótkim czasie ważnym elementem systemowego programowania rozwoju miast. Działo się tak pomimo braku regulacji ustawowych w zakresie odnowy obszarów zdegradowanych. Jednocześnie często podkreślane było błędne rozumienie pojęcia rewitalizacji, którą utożsamiano przede wszystkim z projektami inwestycyjnymi, związanymi z remontami, modernizacją lub adaptacją obiektów kubaturowych (Siemiński, Topczewska 2009).

W ostatnim czasie, w związku z początkiem **okresu programowania środków unijnych 2014-2020**, obserwowana jest zmiana optyki w zakresie odnowy obszarów zdegradowanych. Zdecydowanie więcej uwagi poświęca się **zagadnieniom społecznym w rewitalizacji**. Towarzyszy temu szereg zmian legislacyjnych porządkujących proces rewitalizacji, związanych przede wszystkim z uchwaleniem ustawy o rewitalizacji. Za sprawą *Krajowej polityki miejskiej* i *Założeń narodowego planu rewitalizacji* odnowa obszarów zdegradowanych stała się filarem rozwoju kraju na najbliższe lata. Wsparcie finansowe Unii Europejskiej kierowane jest nie tylko na projekty rewitalizacyjne, ale także na działania przygotowawcze, związane z procedurą sporządzania programów rewitalizacji.

Znaczne zmiany w programowaniu działań rewitalizacyjnych wynikają także z wprowadzenia w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Podnosi ona w istotnym stopniu rangę tego procesu i nadaje mu nowy kształt, wprowadzając niespotykane dotąd w Polsce uregulowania – kilka z nich ma kluczowe znaczenie dla programowania rewitalizacji na najbliższe lata. Pierwszym ważnym *novum* jest instytucja **gminnego programu rewitalizacji**. Jest to obecnie podstawowy dokument organizujący publiczną i niepubliczną interwencję rewitalizacyjną. Jego zakres znacznie wykracza poza

obligatoryjną treść dotychczasowych lokalnych programów rewitalizacji, uwzględniając szereg rozwiązań związanych z budowaniem partnerstwa na rzecz odnowy oraz ze zmianami w lokalnym prawie zagospodarowania przestrzennego. Drugą istotną zmianą w stosunku do dotychczasowych praktyk rewitalizacyjnych jest konieczność przeprowadzenia szerszych i bardziej rozbudowanych konsultacji społecznych. Sfera współpracy z zewnętrznymi interesariuszami rewitalizacji została także wzmocniona poprzez wprowadzenie instytucji komitetu rewitalizacji, jako platformy wymiany poglądów i podejmowania decyzji dotyczących interwencji w zakresie odnowy zdegradowanych obszarów miejskich. Wszystkie te zmiany zmierzają do zwiększonego zakorzenienia działań rewitalizacyjnych w lokalnej wspólnocie i oparcia ich na lokalnych zasobach, co zbliża specyfikę tego procesu w Polsce do wizji współczesnej rewitalizacji w oczach Robertsa i Sykesa (2000).

Rycina 1. Miejsce pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji w procesie opracowania GPR



Źródło: Opracowanie własne.

Niniejszy dokument jest kolejnym ważnym etapem procesu zmierzającego do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Kalisza (ryc. 1). Jego celem jest pogłębiona analiza najważniejszych problemów i potencjałów obszaru rewitalizacji miasta Kalisza, a także identyfikacja przyczyn ich występowania. Innymi słowy – celem opracowania jest diagnoza czynników rozwoju obszaru rewitalizacji. **Diagnozowanie czynników rozwoju** (w różnego rodzaju kontekstach – w tym w rewitalizacji miast) polega na „opisie stanu w intencji jego zmiany" (Dutkowski 2004: 15). Celem diagnozy jest więc opisanie problemów i potencjałów rozwojowych w celu takiej ich zmiany, która przyniesie wzrost poziomu życia i zaspokojenia potrzeb społecznych. Diagnoza nie jest więc dokonywana z ciekawości poznawczej, czy w celu weryfikacji teorii naukowych (Dutkowski 2004: 16) – ma ona charakter wyłącznie praktyczny i „poszukuje" odpowiedzi na pytanie: „jak jest?", czasami również: „dlaczego tak jest?" oraz „co lub kto korzysta lub traci w wyniku danego stanu rzeczy?" (Pszczołowski 1978; za: Dutkowski 2004). Jak twierdzi Parysek (1997: 120), „w zasadzie każdy z czynników rozwoju znajduje się w sytuacji typowych zasobów. Czynnik taki należy zatem zauważyć, poznać, ocenić jego wartość użytkową, pozyskać oraz odpowiednio wykorzystać." Istotą diagnozy jest właśnie zauważenie, poznanie i ocena wartości użytkowych poszczególnych czynników rozwoju.

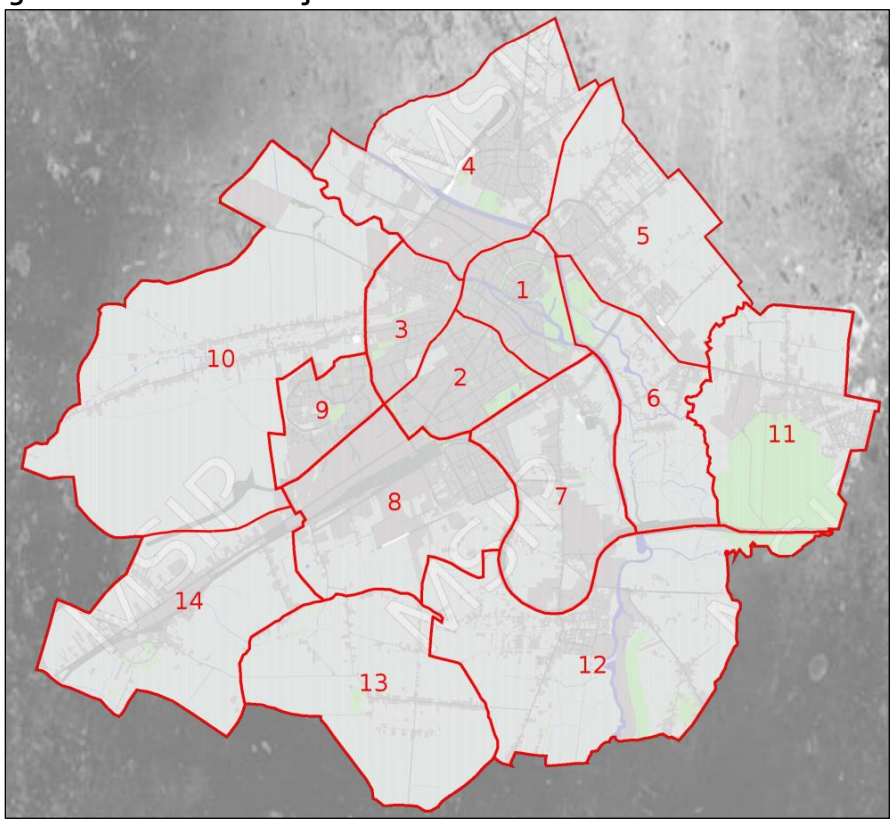
Działania rewitalizacyjne podejmuje się na obszarach dotkniętych sytuacją kryzysową. Tę sytuację kryzysową diagnozuje się w określony sposób. W świetle zapisów Ustawy o rewitalizacji, szczegółowa diagnoza sporządzana na potrzeby Gminnego programu rewitalizacji (GPR) obejmuje

analizę negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych oraz lokalnych potencjałów występujących na terenie obszaru rewitalizacji. Powinna ona wykorzystywać obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Wszystkie powyższe zasady i rekomendacje wykorzystano przy okazji sporządzania poniższych analiz statystycznych oraz analizy jakościowej i ilościowej danych uzyskanych w drodze badań społecznych, a także pozostałych wykorzystanych informacji.

2 Obszar rewitalizacji

Obszar rewitalizacji został wyznaczony *Uchwałą nr XXV/313/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Kalisza*. Z kolei niezbędne analizy służące delimitacji obu obszarów zawarto w dokumencie *Diagnoza. Delimitacja obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji* (*Diagnoza. Delimitacja…*, 2016).

Rycina 2. Struktura przestrzenna jednostek urbanistycznych służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



Źródło: *Diagnoza. Delimitacja…*, 2016: 16.

Podstawą identyfikacji sytuacji kryzysowych w mieście był podział na 14 jednostek urbanistycznych (ryc. 2), czyli „powiązanych funkcjonalnie obszarów jednorodnej zabudowy, której mieszkańcy są skonsolidowani, a więc potencjalnie łączą ich wspólne problemy" (*Diagnoza. Delimitacja…*, 2016: 13). W ramach tych jednostek przeanalizowano problemy społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne i techniczne, wykorzystując do tego celu 21 różnego rodzaju wskaźników.

Zestawiając 14 jednostek urbanistycznych na skali zróżnicowania wartości 21 wskaźników wyodrębniono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Jako kryterium delimitacji przyjęto relatywnie największą intensywność zjawisk kryzysowych.

Rycina 3. Granice obszaru rewitalizacji

Źródło: Urząd Miejski w Kaliszu.

Obszar zdegradowany tworzą więc jednostki 1 (sytuacja kryzysowa w 19 spośród 21 wskaźników) i 2 (sytuacja kryzysowa w 17 spośród 21 wskaźników). Pierwszą z tych dwóch jednostek uznano z kolei za obszar rewitalizacji, który następnie poddano konsultacjom społecznym. Wskutek pojawiających się wniosków i uwag, zdecydowano się dokonać zmiany granic tego terenu, włączając do niego południową część osiedla Chmielnik oraz zachodnią część osiedli Tyniec, Rajsków i Rypinek. Tak powstały obszar rewitalizacji ograniczają (ryc. 3): Al. Gen. Władysława Sikorskiego, ul. Warszawska, ul. Winiarska, ul. Ciepła, granica północno-zachodnia działki nr ewid. 2/20 (obręb 033 Tyniec) usytuowana na terenie Stadionu Miejskiego, Kanał Bernardyński, rzeka Prosna, ul. Szlak Bursztynowy, ul. Nowy Świat, ul. Harcerska, ul. Poznańska oraz Al. Wojska Polskiego.

3 Metody badawcze

W celu przeanalizowania problemów i potencjałów obszaru rewitalizacji miasta Kalisza zastosowano szereg metod badawczych. W pierwszej części zostaną przedstawione techniki wykorzystane przez konsorcjum PZR Consulting Sp. z o.o., Fundacji Pracownia Zrównoważonego Rozwoju oraz Fundacji Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia" w ramach badań ilościowych i jakościowych służących pogłębieniu diagnozy obszaru rewitalizacji:

1. **Wywiad kwestionariuszowy** (czasami nazywany potocznie badaniem ankietowym) to wywiad, w którym zadawane pytania, zebrane w formie kwestionariusza, są ustalone i identyczne dla wszystkich respondentów (Frankfort-Nachmias, Nachmias 2001). Jest to narzędzie badawcze zaliczane do metod bezpośrednich i komunikacyjnych (Kotus 2001). Komunikacyjność tej metody polega na bezpośrednim kontakcie w czasie badania ankietera oraz respondenta – w odróżnieniu od ankiety środowiskowej, w której respondent po otrzymaniu kwestionariusza sam go wypełnia i dostarcza ankieterowi. Celem zastosowania tej metody przy pogłębianiu diagnozy obszaru rewitalizacji miasta Kalisza była identyfikacja postaw, opinii i ocen interesariuszy rewitalizacji co do obserwowanych problemów i potencjałów rozwojowych. Badaniem objęto następujące grupy interesariuszy:
    a. **Mieszkańcy obszaru rewitalizacji (n=350)**. Dobór próby badawczej oparty był o *random route sampling*, polegający na tym, że ankieter otrzymuje wybrany adres (punkt startowy) i rozpoczyna realizację badania, przeprowadzając kolejne wywiady w co n-tym mieszkaniu, od punktu startowego poczynając. Ze względu na trudny obszar badania, jego wykonawcy zdecydowali, że wywiad będzie realizowany co 3 numer mieszkania/domu. Ponadto zastosowany został także dobór naprzemienny na poziomie wyboru konkretnej osoby do badania – naprzemiennie mężczyzna/kobieta (*Kalisz. Rewitalizacja…*, 2016: 10).
    b. **Właściciele lub zarządcy budynków (n=30)**. Dobór próby oparto o losowanie proste z operatu losowania udostępnionego przez Urząd Miejski w Kaliszu.
    c. **Przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji (n=75)**. Dobór próby oparto na losowaniu prostym z operatu losowania udostępnionego przez Urząd Miejski w Kaliszu.
    d. **Przedstawiciele organizacji pozarządowych (n=52)**. Dobór próby oparto na losowaniu prostym z operatu losowania udostępnionego przez Urząd Miejski w Kaliszu.
2. **Zogniskowany wywiad grupowy** (*focus group interview* – FGI) – rodzaj wywiadu osobistego, przeprowadzanego w relatywnie jednolitej grupie (np. mieszkańcy obszaru rewitalizacji, reprezentanci organizacji pozarządowych, przedsiębiorcy, właściciele nieruchomości), w którym porusza się temat istotny z punktu widzenia założonego problemu badawczego lub praktycznego (np. rewitalizacja), a respondentom zostawia się duży margines swobody w wyrażaniu własnych poglądów (zob. Frankfort-Nachmias, Nachmias 2001). Tego rodzaju wywiad przeprowadza się najczęściej na grupie 10-12 osób (liczba ta zapewnia swobodę wypowiedzi) o wspólnych cechach, z wykorzystaniem różnego rodzaju technik projekcyjnych, np. podając do oceny i klasyfikacji serię zdjęć z obszaru rewitalizacji, wyświetlając scenki filmowe lub pokazując fragmenty tekstu odnoszące się do wybranego terenu (Kotus 2001). Zaletą tej metody jest jej bliskość do sytuacji

realnie występujących w życiu społecznym – umożliwia ona bowiem uchwycenie wymiaru interakcyjnego powstawania opinii, postaw indywidualnych (Konecki 2000) – w odróżnieniu od np. wywiadu kwestionariuszowego.

Celem zastosowania FGI w diagnozie obszaru rewitalizacji miasta Kalisza było przede wszystkim pogłębienie wniosków wypływających z badań ilościowych. Ostatecznie zrealizowano trzy FGI dla następujących grup interesariuszy: **(1) przedsiębiorcy, (2) właściciele i zarządcy budynków, (3) przedstawiciele organizacji pozarządowych**.

3. **Spotkania plenerowe z wykorzystaniem różnorodnych metod pracy.** Celem zastosowania tej metody było pogłębianie wyników ilościowej i jakościowej diagnozy obszaru rewitalizacji dla miasta Kalisza. W sumie zorganizowano działanie **8 punktów terenowych** w następujących lokalizacjach: Przedszkole Bursztynowy Zamek (Park Miejski 1), Deptak (Śródmiejska/Złota), Planty (przy pomniku A. Asnyka), Ciasna (Gimnazjum nr 2), Jabłkowskiego, Młodzieżowy Dom Kultury (Fabryczna), Parkowa, Główny Rynek. Zrealizowano także **2 debaty publiczne**, w tym debatę otwierającą (I LO im. A. Asnyka) i debatę podsumowującą (Cafe Calisia).

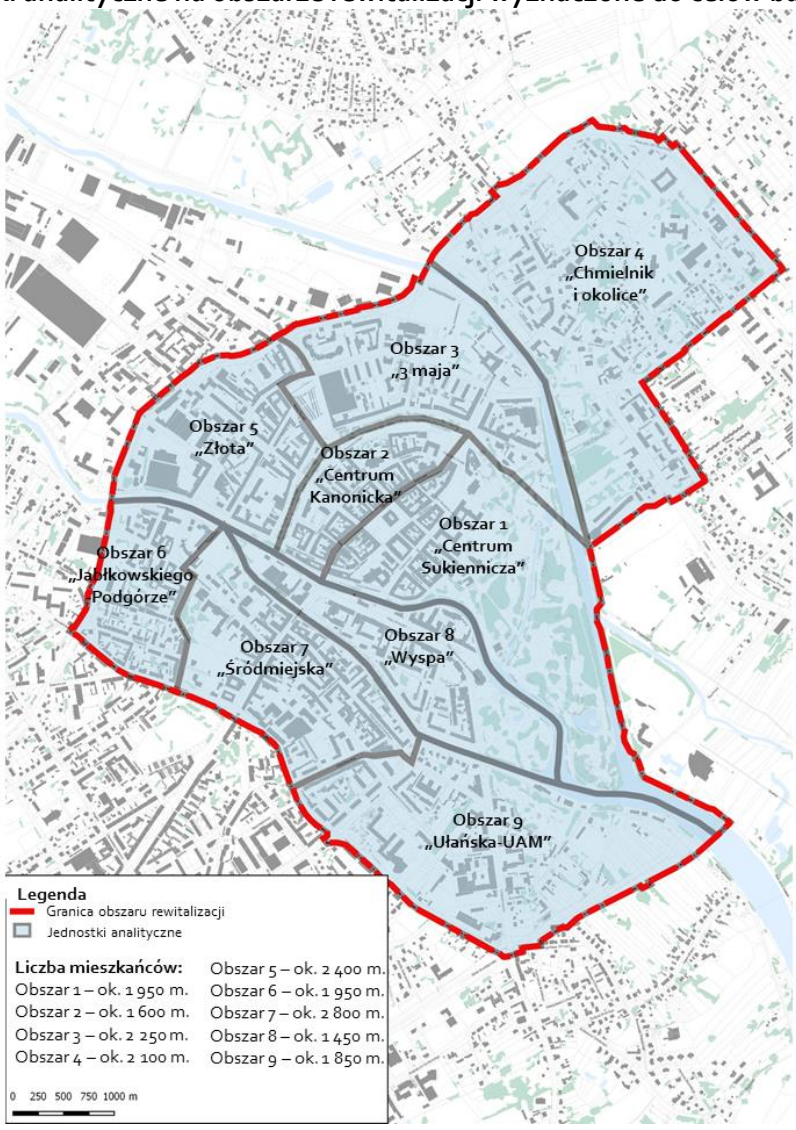
Drugą grupę metod badawczych tworzą techniki zastosowane przez wykonawców niniejszego opracowania. Składają się na nie:

1. **Analiza *desk research*** wspomagana **jakościową analizą treści** (*content analysis*). *Desk research* polega na zbieraniu i analizie informacji z wielu źródeł, które już istnieją (a więc źródeł wtórnych) i są łatwo dostępne (*Cambridge Dictionaries…*, 2014). Natomiast jakościowa analiza treści jest techniką wyprowadzania wniosków na podstawie określonych cech przekazu (Holsti 1968) i polega na wydobywaniu ze źródeł zapisanych wyimków, cytatów czy przykładów na poparcie jakiejś obserwacji lub zależności (Buttolph-Johnson 2010: 301). W przypadku poniższej diagnozy, analiza *desk research* i jakościowa analiza treści obejmują wszelkie dokumenty strategiczne, programowe i przestrzenne mające związek z działaniami rewitalizacyjnymi, w których zamieszczono fakty odnoszące się do problemów i potencjałów obszaru rewitalizacji.
2. **Statystyki opisowe oraz metoda wskaźnikowa** to jedne z najczęściej wykorzystywanych sposobów analizy matematyczno-statystycznej. W pracy wykorzystano statystyczne miary położenia, zastosowano również proste wskaźniki opisujące strukturę, natężenie oraz dynamikę zjawisk. Dane wykorzystane w diagnozie pochodzą z zasobów Urzędu Miejskiego w Kaliszu, jednostek podległych miastu, pozostałych miejscowych instytucji publicznych oraz banku danych lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.
3. **Inwentaryzacja urbanistyczna** – metoda służąca pozyskaniu informacji stanowiących przestrzenny materiał źródłowy do opracowywanych koncepcji, planów i programów (Siejkowska-Koberidze 2012). Inwentaryzacja urbanistyczna powinna prowadzić do zgromadzenia kompletu materiałów i danych przedstawiających aktualny stan zagospodarowania i użytkowania terenu, zatem efektem badań inwentaryzacyjnych jest zbiór informacji o stanie zainwestowania i użytkowania oraz o stosunkach społeczno-gospodarczych na badanym obszarze.

   Celem zastosowania inwentaryzacji urbanistycznej przy pogłębianiu diagnozy obszaru rewitalizacji miasta Kalisza była identyfikacja i ocena stanu zagospodarowania tego terenu. Przedmiotem identyfikacji były następujące elementy:

a) **typ budynku** (warianty: kamienica czynszowa, blok mieszkalny, dom jednorodzinny, willa, zabudowa zagrodowa, garaż, pawilon, hala, budynek gospodarczy, wiata, obiekty usługowe, obiekty użyteczności publicznej, obiekty sakralne, inne),
b) **wysokość budynku mierzona liczbą kondygnacji**,
c) **geometria dachu** (warianty: jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, mansardowy, płaski),
d) **kolorystyka elewacji**,
e) **stan techniczny budynku** (warianty: bardzo zły, raczej zły, umiarkowany, raczej dobry, bardzo dobry),
f) **funkcja budynku** (warianty: mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna lub magazynowa, inna).

Rycina 4. Jednostki analityczne na obszarze rewitalizacji wyznaczone do celów badawczych



źródło: opracowanie własne.

Dane statystyczne wykorzystywane w diagnozie pochodzą z ww. pierwotnych i wtórnych źródeł. Część z nich była dostępna dla jednostek bardziej szczegółowych niż obszar rewitalizacji. W związku z tym zdecydowano się wzbogacić niniejszą diagnozę o szczegółową analizę przestrzenną wybranych zjawisk kryzysowych. Jej podstawą były tzw. **wewnętrzne jednostki analityczne** wyznaczone we współpracy z Urzędem Miejskim w Kaliszu (ryc. 4). Ostatecznie do celów badawczych wyodrębniono 9 jednostek analitycznych o zbliżonej liczbie ludności, które mają wyłącznie instrumentalny charakter. Nie należy ich więc traktować jako jakichkolwiek jednostek administracyjnych, urbanistycznych, czy nawet – statystycznych. Mają one wyłącznie sens analityczny, wykorzystany na potrzeby pogłębienia niniejszej diagnozy. Obszarom tym nadano także nazwy, by czytelnicy mogli je łatwo zlokalizować w przestrzeni. Do ich zdefiniowania wykorzystano nazwy głównych ulic, ważnych obiektów znajdujących się na terenie obszaru lub zwyczajowe określenia przyjęte dla danej jednostki:

- Obszar 1 „Centrum Sukiennicza",
- Obszar 2 „Centrum Kanonicka",
- Obszar 3 „3 maja",
- Obszar 4 „Chmielnik i okolice",
- Obszar 5 „Złota",
- Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze",
- Obszar 7 „Śródmiejska",
- Obszar 8 „Wyspa",
- Obszar 9 „Ułańska-UAM".

Raz jeszcze podkreślamy, że zastosowane nazwy mają charakter umowny, a wyznaczone obszary są wyłącznie jednostkami analitycznymi. Nie należy łączyć ich z jakimikolwiek innymi celami organizacyjnymi, administracyjnymi lub praktyki rewitalizacyjnej.

4 Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji

4.1 Aspekt społeczny

Zgodnie z treścią Ustawy o rewitalizacji, obszar zdegradowany (a także obszar rewitalizacji) cechuje się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, które konstytuują sytuację kryzysową. Problemy społeczne są aktualnie w centralnym punkcie konceptualizacji i projektowania interwencji w odnowę miast w Polsce. Podkreśla się to w różnego rodzaju dokumentach. Sama Ustawa o rewitalizacji wskazuje, że spośród pięciu typów negatywnych zjawisk, tylko problemy społeczne mają charakter zjawisk koniecznych do uznania określonego obszaru za obszar zdegradowany. Potwierdzają to także zapisy Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 (*Wytyczne w zakresie…*, 2016, s. 6) oraz Zasad programowania i wsparcia rewitalizacji w ramach WRPO (*Zasady programowania…*, 2016, s. 14). Wszystkie ww. argumenty powodują, że pogłębienie diagnozy problemów społecznych stanowi kluczowy aspekt niniejszego opracowania.

Dokumenty formalno-prawne wskazują *explicite* kilka **negatywnych zjawisk społecznych** generujących sytuację kryzysową w miastach. Są wśród nich: (1) bezrobocie, (2) ubóstwo, (3) przestępczość, (4) niski poziom edukacji, (5) niski poziom kapitału społecznego, (6) niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Analiza tych zjawisk powinna więc stanowić punkt wyjścia w diagnozie sytuacji kryzysowej służącej delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Przy okazji wyznaczania w Kaliszu obszaru zdegradowanego (jednostki urbanistyczne 1 i 2) i obszaru rewitalizacji (jednostka urbanistyczna 1 – Śródmieście) wykorzystano następujące wskaźniki opisujące zjawiska społeczne wywołujące sytuację kryzysową i potencjał wynikający z liczby NGO na obszarze rewitalizacji:

(1) bezrobocie:
   - liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców (wartość dla obszaru rewitalizacji = 48, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),
   - liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców (wartość dla obszaru rewitalizacji = 27, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

(2) ubóstwo:
   - liczba rodzin korzystających z pomocy na dożywianie dzieci na 1 km^2 powierzchni (wartość dla obszaru rewitalizacji = 83, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),
   - liczba osób korzystających z pomocy na dożywianie dzieci na 1 km^2 powierzchni (wartość dla obszaru rewitalizacji = 322, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),
   - liczba osób korzystających z zasiłku celowego na zakup węgla na 1000 mieszkańców (wartość dla obszaru rewitalizacji = 30, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

(3) przestępczość:
   - liczba rodzin objętych przypadkami przemocy („Niebieskie Karty") na 1 km^2 powierzchni (wartość dla obszaru rewitalizacji = 10, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

- liczba zdarzeń zarejestrowanych przez policję na 1 km² powierzchni (wartość dla obszaru rewitalizacji = 313, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),
- liczba interwencji zarejestrowanych przez policję na 1 km² powierzchni (wartość dla obszaru rewitalizacji = 1888, najwyższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

(4) poziom edukacji:
- średnie wyniki egzaminu szóstoklasisty – cz. 1 (wartość dla obszaru rewitalizacji = 56,5, najniższy wynik spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),
- średnie wyniki egzaminu szóstoklasisty – cz. 2 (wartość dla obszaru rewitalizacji = 68,7, najniższy wynik spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

(5) poziom kapitału społecznego:
- liczba organizacji pozarządowych na 1000 mieszkańców (wartość dla obszaru rewitalizacji = 6,73, drugi najwyższy wynik spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych),

(6) poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym:
- średnia wypożyczeń w filiach miejskiej biblioteki publicznej (wartość dla obszaru rewitalizacji = 12, najniższa spośród wszystkich 14 jednostek urbanistycznych).

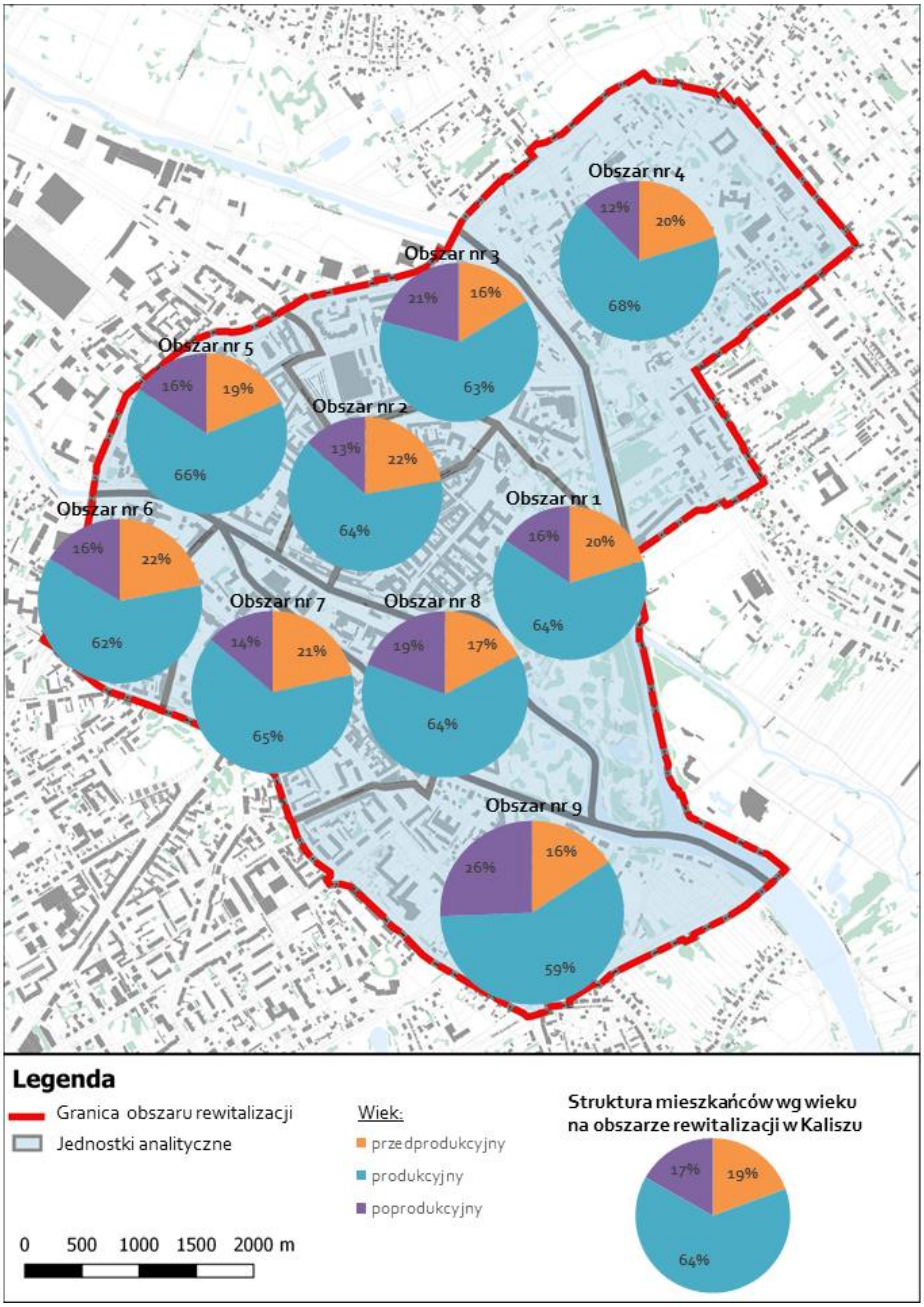
Zanim jednak zostaną szczegółowo przeanalizowane poszczególne problemy i potencjały w aspekcie społecznym, dokonana zostanie krótka **charakterystyka demograficzna** obszaru rewitalizacji. Zamieszkuje go obecnie ok. 18 tys. osób (ok. 19% mieszkańców Kalisza). Jest to społeczność dość mocno zróżnicowana. Średnia wieku na całym obszarze wynosi ok. 41,5, przy czym różni się ona w poszczególnych obszarach. Najstarszą demograficznie jednostką jest obszar 9 „Ułańska-UAM" – średnia wieku na tym terenie jest większa od przeciętnej dla całego obszaru rewitalizacji o ok. 5 lat (wynosi 46,1). Wartości wyższe od średniej dla całego obszaru rewitalizacji zanotowano także na obszarze 3 „3 maja" (44,2) i obszarze 8 „Wyspa" (44,1). Z kolei społeczność relatywnie najmłodszą stanowią mieszkańcy obszarów: 2 „Centrum Kanonicka" (38,8), 4 „Chmielnik i okolice" (39,4), i 7 „Śródmiejska" (39,8).

Wartości średniej wieku prowadzą do podobnych wniosków jak analiza **struktury ludności wg ekonomicznych grup wieku** (ryc. 5) oraz **wskaźnika obciążenia demograficznego** (stosunek liczby osób w wieku poprodukcyjnym (65 lat i więcej), do liczby osób w wieku przedprodukcyjnym (mniej niż 19 lat)). W tym przypadku także najmniej korzystną sytuację obserwujemy na obszarze 9 „Ułańska-UAM" – wartość wskaźnika obciążenia demograficznego wynosi 1,7 (wartość powyżej 1 oznacza, że na danym obszarze grupa osób w wieku 65 i więcej lat jest liczniejsza niż grupa osób poniżej 19 roku życia). Możemy więc mówić o wyraźnym procesie starzenia się społeczności tego terenu. Generalnie za próg starości demograficznej traktuje się najczęściej 7-procentowy udział osób w wieku 65 lat i więcej w ogólnej liczbie mieszkańców (*Starzenie się…*, 2011: 6). Analogiczne wartości dla jednostek na obszarze rewitalizacji (od 12 do 26%) świadczą o bardzo trudnej sytuacji w tej materii. Oprócz obszaru 9, jest ona skrajnie niekorzystna na obszarze 3 „3 maja" (wskaźnik obciążenia demograficznego = 1,35) oraz obszarze 8 „Wyspa" (1,19).

Świadomość istnienia problemu starości demograficznej na obszarze rewitalizacji jest zróżnicowana w różnych grupach interesariuszy (ryc. 6). We wszystkich grupach przeważają odpowiedzi określające ten problem jako duży lub bardzo duży, jednak dość mocno na tle pozostałych grup

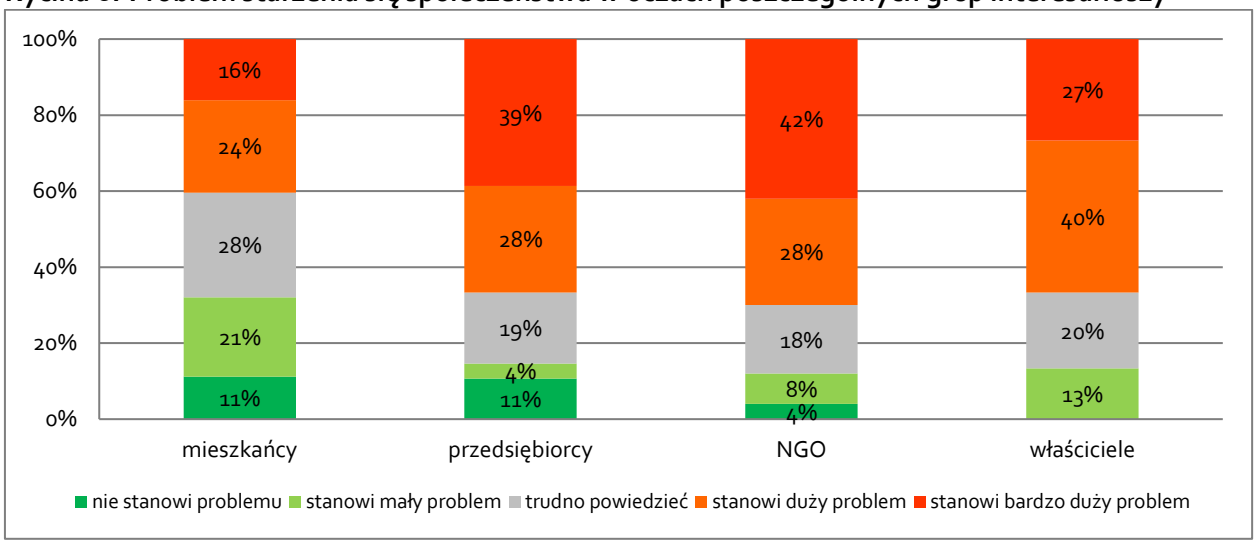
wyróżniają się mieszkańcy obszaru rewitalizacji, spośród których 40% jest takiego zdania (w pozostałych grupach odsetek ten waha się od 67 do 70%). Najczęściej wybieraną odpowiedzią wśród mieszkańców jest „trudno powiedzieć", co oznacza, że zjawisko starzenia się społeczeństwa (bezsprzecznie obiektywnie potwierdzone) nie jest traktowane przez nich na tle pozostałych problemów jako szczególnie dotkliwe. Najpewniej wynika to z faktu odłożenia w czasie skutków jakie się z nim wiążą. Przedsiębiorcy, przedstawiciele NGO oraz właścicieli i zarządcy nieruchomości są w tej materii dużo bardziej krytyczni.

Rycina 5. Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku w jednostkach analitycznych obszaru rewitalizacji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

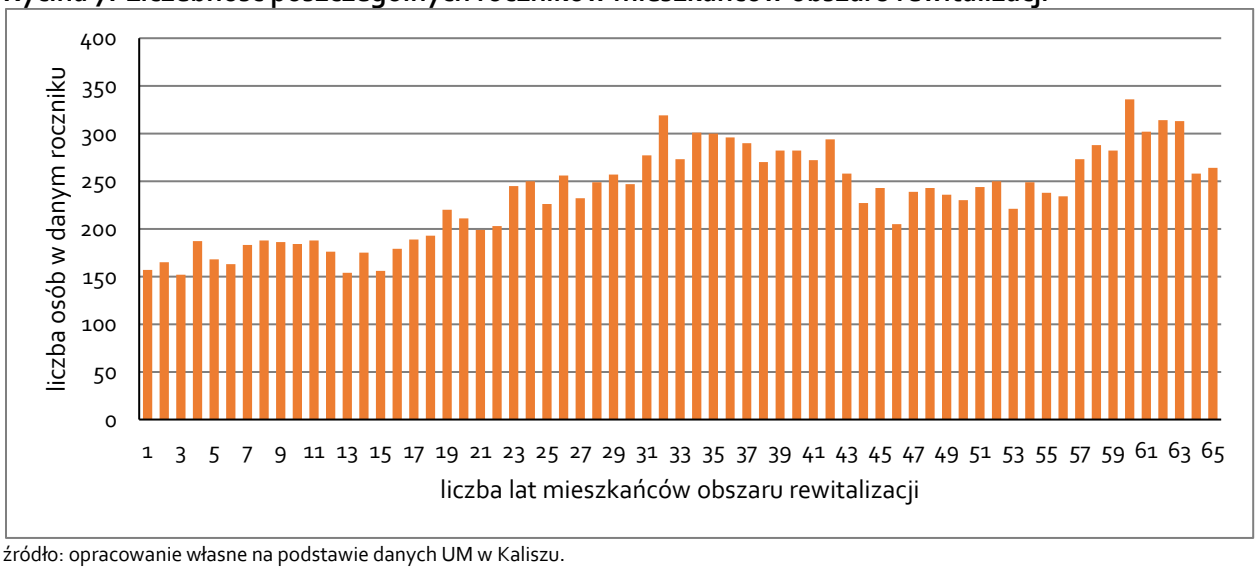
Rycina 6. Problem starzenia się społeczeństwa w oczach poszczególnych grup interesariuszy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Skala problemu starzenia się społeczeństwa zależy od dwóch czynników: niskiego poziomu dzietności oraz ujemnego bilansu migracyjnego. Niestety pozyskanie danych bezpośrednio obrazujących te dwa zjawiska na poziomie obszaru rewitalizacji jest dość trudne, dlatego stosuje się wskaźniki symptomatyczne, pośrednio opisujące sytuację kryzysową. Jedną z form analizy zmian poziomu dzietności w określonym czasie jest porównanie **liczebności poszczególnych roczników** wieku osób zamieszkujących dany teren. Dane opisujące to zjawisko zamieszczono na ryc. 7. Widać na niej wyraźnie rozpoczęcie negatywnej tendencji po mniej więcej 1985 r. (liczebność roczników młodszych niż 31 lat). Obecnie roczniki 0-15 stanowią grupę prawie o połowę mniejszą niż roczniki 30-40 i 57-63. Oznacza to nadejście problemów infrastrukturalnych, społecznych i finansowo-organizacyjnych na obszarze rewitalizacji już za kilka- kilkanaście lat, a ich kumulację za ok. 25-30 lat. Należy więc już teraz planować działania wyprzedzające tę sytuację i rozwiązujące problemy, które mogą być jej konsekwencją.

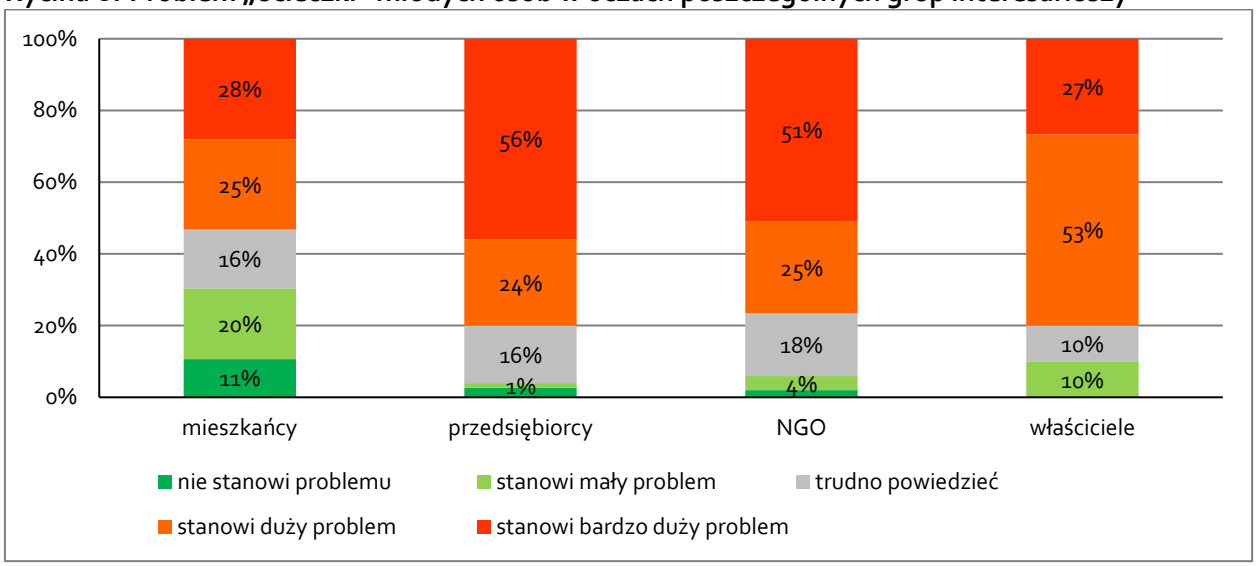
Rycina 7. Liczebność poszczególnych roczników mieszkańców obszaru rewitalizacji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Drugim aspektem związanym z niekorzystnymi zmianami w strukturze ludności wg wieku jest ujemny bilans migracyjny. Szczególnie dotkliwe są sytuacje **„ucieczki" młodych osób** za granicę lub do krajowych centrów wzrostu, czyli największych aglomeracji miejskich. W związku z tym, że pozyskanie danych statystycznych obrazujących skalę tego zjawiska jest w zasadzie niemożliwe (wiele osób wyjeżdża nie wymeldowując się ze swojego pierwotnego adresu), postanowiono uwzględnić je w pytaniach kwestionariuszowych badania ilościowego. Opinie przedstawicieli poszczególnych grup interesariuszy rewitalizacji na temat tego problemu zamieszczono na ryc. 8. Większość respondentów, bez względu na grupę, uznaje rangę tego problemu jako dużą lub bardzo dużą (sumy tych dwóch odpowiedzi wahają się od 53 do 80%). Odmienne opinie (w porównaniu do pozostałych grup) obserwujemy wśród mieszkańców, bo aż 31% z nich uważa, że problem „ucieczki" młodych osób nie istnieje lub ma małe znaczenie (w pozostałych grupach odsetek takich odpowiedzi waha się od 4 do 10%). Wytłumaczeniem tego może być fakt dostrzegania przez mieszkańców pozytywnych stron zjawiska emigracji w postaci sukcesu zawodowego, wzrostu zarobków itp., obserwowanych np. wśród znajomych, sąsiadów lub rodziny. Znaczna przewaga odpowiedzi negatywnych wśród przedsiębiorców może wiązać się z problemami w rekrutacji młodych, ambitnych i dobrze wykształconych osób. Podobnie przedstawiciele NGO mogą mieć kłopoty z pozyskiwaniem nowych, aktywnych osób, które na ogół też są reprezentantami młodszych grup wiekowych.

Rycina 8. Problem „ucieczki" młodych osób w oczach poszczególnych grup interesariuszy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Kolejnym bardzo istotnym problemem społecznym jest zjawisko **bezrobocia**. Z punktu widzenia ekonomii jest to sytuacja nierównowagi na rynku pracy, tj. nadwyżki podaży pracy nad popytem na pracę. Zjawisko to jest na ogół przyczyną innych problemów społecznych, dlatego działania zmierzające do niwelowania bezrobocia mają tak ogromną wagę. Skalę bezrobocia na obszarze rewitalizacji przeanalizowano z zastosowaniem dwóch wskaźników: liczby osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców oraz liczby osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców (tab. 1). W sumie na całym obszarze rewitalizacji wynoszą one odpowiednio 48 i 27. Dla porównania, wartość pierwszego z tych wskaźników dla Kalisza wynosi 25, a dla Polski – 41. Skala bezrobocia na obszarze rewitalizacji jest więc istotnym

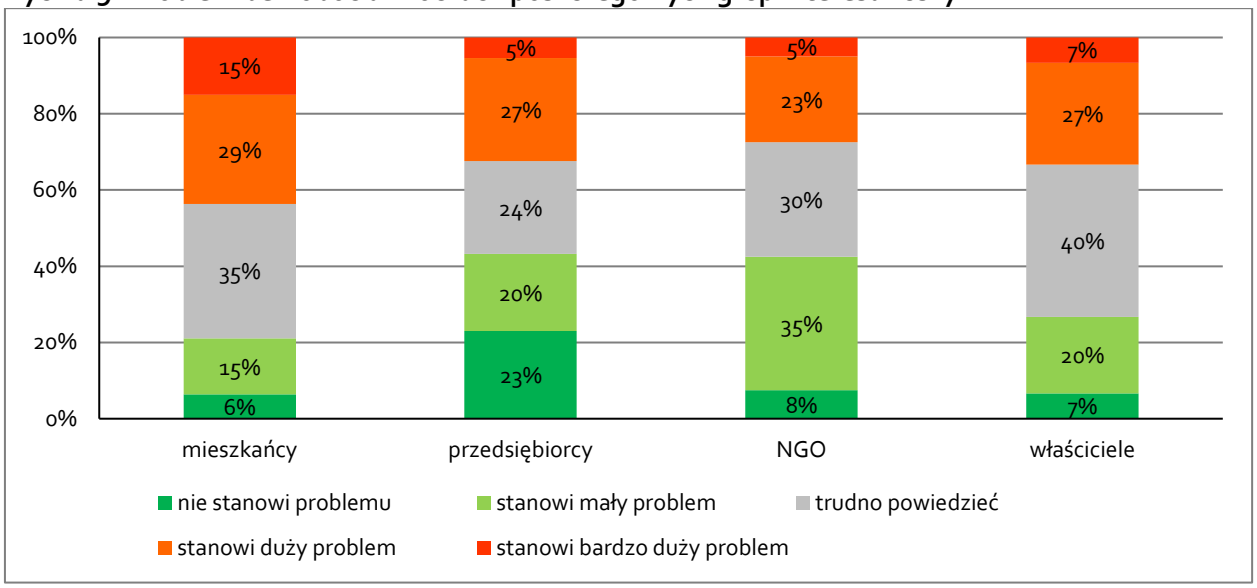
problemem społecznym. Problem ten dotyka w największym stopniu trzy obszary: 5 „Złota" (liczba bezrobotnych na 1000 m. = 69; liczba długotrwale bezrobotnych na 1000 m. = 41), 2 „Centrum Kanonicka" (66 i 32) oraz 1 „Centrum Sukiennicza" (61 i 32).

Tabela 1. Skala zjawiska bezrobocia na obszarze rewitalizacji w podziale na jednostki analityczne

Jednostka	Bezrobotni		Długotrwale bezrobotni	
	liczba	na 1000 m.	liczba	na 1000 m.
Obszar 1 „Centrum Sukiennicza"	119	61,15[1]	62	31,86
Obszar 2 „Centrum Kanonicka"	105	66,16	51	32,14
Obszar 3 „3 maja"	104	45,71	79	34,73
Obszar 4 „Chmielnik i okolice"	97	46,57	51	24,48
Obszar 5 „Złota"	166	68,82	99	41,04
Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	84	42,81	35	17,84
Obszar 7 „Śródmiejska"	69	24,35	35	12,35
Obszar 8 „Wyspa"	58	39,38	34	23,08
Obszar 9 „Ułańska-UAM"	83	44,53	50	26,82
razem	**885**	**48,00**	**496**	**26,90**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Rycina 9. Problem bezrobocia w oczach poszczególnych grup interesariuszy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Wyniki badań ilościowych wśród interesariuszy dowodzą, że **ocena problemu bezrobocia nie jest obecnie postrzegana jako szczególnie negatywna** (ryc. 9). Przedstawiciele przedsiębiorców i NGO w znacznej części uznali, że nie stanowi ono problemu lub stanowi mały problem (w sumie w obu grupach odsetek tych odpowiedzi wynosi ok. 43%). Z kolei odmiennego zdania są mieszkańcy, którzy w przeważającej części zadeklarowali znacznie bardziej krytyczną opinię co do skali problemu bezrobocia (44% z nich uznało, że stanowi ono duży lub bardzo duży problem). Nieco mniej krytyczni, choć bardziej niż przedsiębiorcy i przedstawiciele NGO, są właściciele i zarządcy nieruchomości – w sumie 34% z nich

[1] Kolor czerwony nadano komórkom z wartościami powyżej średniej dla obszaru rewitalizacji.

uznało ten problem za duży lub bardzo duży. Porównanie tych ocen z ocenami problemu starzenia się społeczeństwa pokazuje, że spośród wszystkich grup interesariuszy, tylko mieszkańcy uznają problem bezrobocia za istotniejszy. Znacznie większy jest też w tym przypadku odsetek osób niezdecydowanych („trudno powiedzieć" odpowiedziało 35% mieszkańców, 24% przedsiębiorców, 30% przedstawicieli NGO i 40% właścicieli i zarządców nieruchomości). Opinię mieszkańców na temat sytuacji na rynku pracy pogłębiają inne wnioski płynące z raportu *Kalisz. Rewitalizacja…* (2016). W ich świetle, zdaniem mieszkańców nie jest łatwo znaleźć w Kaliszu pracę zgodną z posiadanymi kwalifikacjami. Niezgodność strony popytowej i podażowej rynku pracy jest chyba najwyraźniej artykułowanym problemem w tej sferze społecznych zjawisk kryzysowych.

Tabela 2. Skala zjawiska ubóstwa na obszarze rewitalizacji w podziale na jednostki analityczne

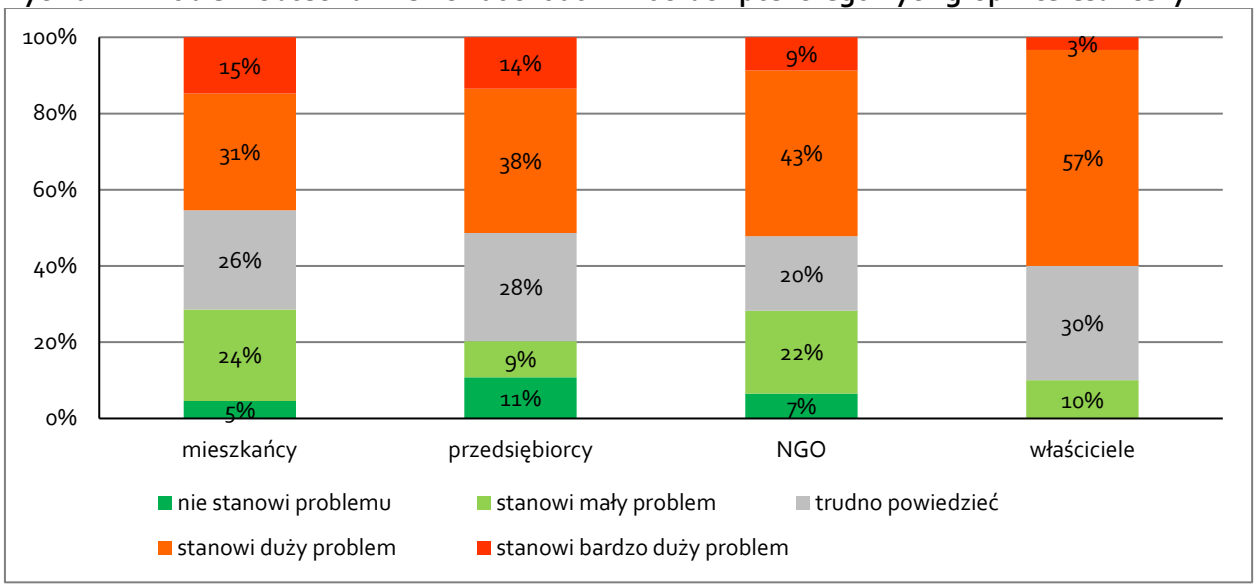
Jednostka	Korzystający z pomocy na dożywianie dzieci		Osoby objęte dofinansowaniem na węgiel	
	liczba	% mieszkańców	liczba	% mieszkańców
Obszar 1 „Centrum Sukiennicza"	92	4,73%	66	3,39%
Obszar 2 „Centrum Kanonicka"	62	3,91%	45	2,84%
Obszar 3 „3 maja"	39	1,71%	32	1,41%
Obszar 4 „Chmielnik i okolice"	18	0,86%	64	3,07%
Obszar 5 „Złota"	124	5,14%	110	4,56%
Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	124	6,32%	120	6,12%
Obszar 7 „Śródmiejska"	87	3,07%	73	2,58%
Obszar 8 „Wyspa"	32	2,17%	15	1,02%
Obszar 9 „Ułańska-UAM"	57	3,06%	38	2,04%
razem	**635**	**3,44%**	**563**	**3,05%**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Zjawisko bezrobocia jest często powiązane z innym problemem – **ubóstwa**. Ubóstwo jest kategorią bardzo szeroką i pojemną znaczeniowo. Najczęściej określa się je za pomocą miary dochodu osobistego, czasami wykorzystuje się w tym celu także wskaźniki pokazujące wielkość majątku, inflacji lub bezrobocia. Ubóstwo oznacza „niemożliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb bytowych człowieka, to stan, w którym standard życia spada poniżej społecznie akceptowanego minimum (…) Ubóstwo jest najczęstszą przyczyną społecznej ekskluzji, jest to zjawisko stopniowalne, zaczyna się od stygmatyzacji, kolejną fazą jest marginalizacja, ostatnią – wykluczenie. Dziś ubóstwo traktowane jest jako stan niezawiniony, choć postawy świadczeniobiorców mogą mieć wpływ zarówno na przyznanie pomocy, jak i na jej odebranie" (Sierpowska 2014). Ubóstwo jest także podstawowym powodem interwencji publicznej nazywanej powszechnie pomocą społeczną. Świadczenia pomocowe mają najczęściej charakter pieniężny, nierzadko również celowy. Do opisu skali ubóstwa i wyznaczenia skali zjawisk kryzysowych wykorzystano wskaźniki % osób korzystających z pomocy na dożywianie dzieci oraz % osób objętych zasiłkiem celowym na opał (węgiel – wg informacji UM, wśród osób najuboższych, najczęściej wykorzystywanym sposobem ogrzewania jest właśnie węgiel). Trzeba przy tym dodać, że ten drugi wskaźnik nie ma charakteru uniwersalnego i dotyczy głównie obszarów, na których wykorzystuje się tradycyjne piece węglowe. Wartości obu miar przedstawiono w tab. 2. W świetle zamieszczonych w niej informacji, największe natężenie zjawiska ubóstwa jest widoczne na obszarze 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" (odpowiednio 6,3 i 6,1%) – oba wskaźniki przyjmują w tym przypadku wartości mniej więcej dwukrotnie wyższe od średniej dla całego obszaru rewitalizacji (3,4 i 3,1%). Pozostałe tereny

o ponadprzeciętnej kumulacji problemu ubóstwa to obszar 5 „Złota" (5,1 i 4,6%), obszar 1 „Centrum Sukiennicza (4,7 i 3,4%) oraz w nieco mniejszej skali także obszar 2 „Centrum Kanonicka" (pierwszy wskaźnik 3,9%) i obszar 4 „Chmielnik i okolice" (drugi wskaźnik 3,1%).

Rycina 10. Problem ubóstwa i niskich dochodów w oczach poszczególnych grup interesariuszy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Zjawisko ubóstwa jest różnie oceniane przez poszczególne grupy interesariuszy rewitalizacji (ryc. 10). Generalnie w każdej z nich odsetki odpowiedzi „stanowi duży problem" i „stanowi bardzo duży problem" znacznie przeważają (stanowią od 46 do 60% odpowiedzi) nad tzw. pozytywną stroną skali ocen (od 10 do 29% odpowiedzi). Najbardziej krytyczni są reprezentanci właścicieli i zarządców nieruchomości, choć bardzo rzadko pojawiają się w tej grupie oceny skrajne (całkowity brak odpowiedzi „nie stanowi problemu" i tylko 3% odpowiedzi „stanowi bardzo duży problem"). Z kolei mieszkańcy obszaru rewitalizacji w dość dużej części (29%) oceniają problem ubóstwa jako niewielki lub w ogóle go nie dostrzegają.

Negatywnym zjawiskiem wywołującym sytuację kryzysową w aspekcie społecznym jest także **przestępczość**. Dane pokazujące liczbę przestępstw i interwencji na najbardziej niebezpiecznych ulicach przedstawiono w tab. 3. Szczególnie dużą koncentrację tego rodzaju zjawisk notujemy na obszarach 5 „Złota", 3 „3 maja", 7 „Śródmiejska" i 8 „Wyspa". Z kolei stosunkowo bezpieczne pod tym względem wydają się obszary 4 „Chmielnik i okolice", 1 „Centrum Sukiennicza", 2 „Centrum Kanonicka". Problem przestępczości był także przedmiotem badań ilościowych z interesariuszami rewitalizacji (ryc. 11). Odpowiedzi respondentów różnią się w tym przypadku znacznie od pozostałych ocenianych problemów. Po pierwsze zwraca uwagę duży odsetek odpowiedzi niezdecydowanych (szczególnie wśród właścicieli i zarządców nieruchomości oraz przedsiębiorców). Po drugie wszystkie grupy interesariuszy relatywnie rzadko wskazywały odpowiedzi „stanowi duży problem" lub „stanowi bardzo duży problem" (w sumie od 20 do 27%). Z kolei na ogół dużo częściej wskazywano odpowiedzi nieco bagatelizujące zjawisko przestępczości – np. aż 46% mieszkańców uznało, że jest to mały problem lub w ogóle go nie ma, co może mieć związek z dość wysokim deklaratywnym poczuciem bezpieczeństwa wśród mieszkańców, czego

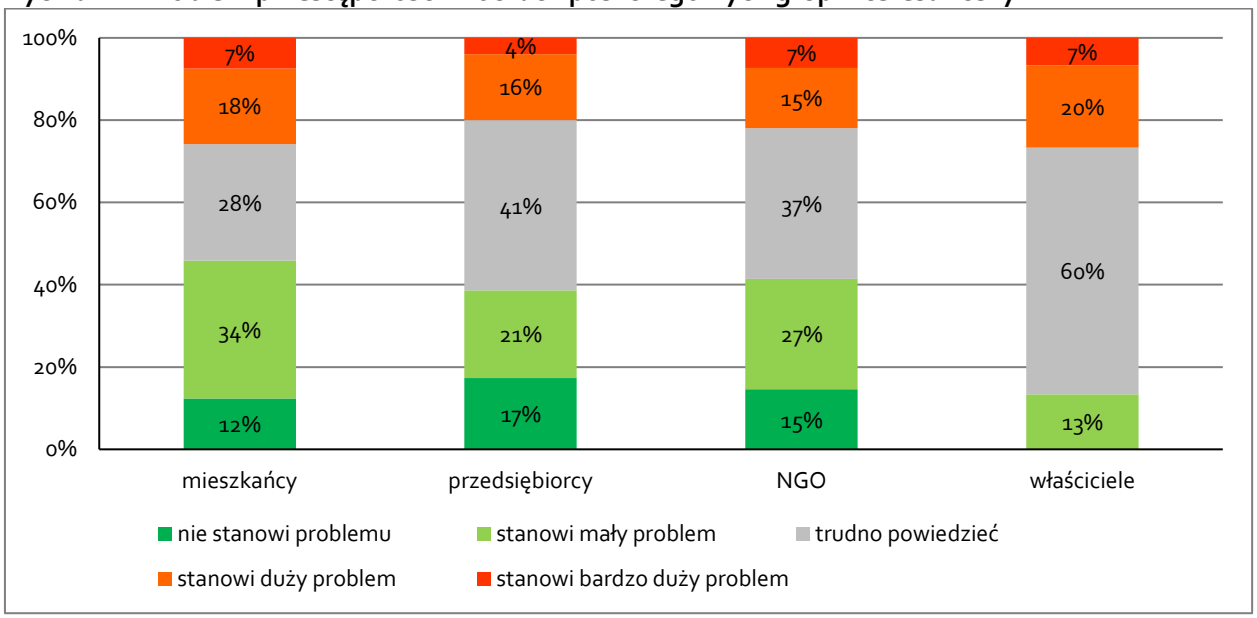
dowiodły wyniki badań ilościowych (*Kalisz. Rewitalizacja…* 2016: 26). Podobne zdanie na temat problemu przestępczości wyrazili przedsiębiorcy i przedstawiciele NGO.

Tabela 3. Ulice koncentrujące największą liczbę przestępstw i interwencji na obszarze rewitalizacji

Ulica	Obszary	Liczba przestępstw	Liczba interwencji
3 Maja	3 „3 maja"	52	264
Śródmiejska	7 „Śródmiejska" i 8 „Wyspa"	41	269
Złota	5 „Złota"	25	137
Ciasna	5 „Złota"	18	157
Kazimierza Pułaskiego	7 „Śródmiejska"	17	197
Nowy Rynek	3 „3 maja"	17	71
Fryderyka Chopina	5 „Złota" i 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	15	118
Zamkowa	1 „Centrum Sukiennicza" i 2 „Centrum Kanonicka"	15	106
Aleja Wolności	8 „Wyspa"	14	78
Częstochowska	8 „Wyspa" i 9 „Ułańska-UAM"	13	50
Fabryczna	7 „Śródmiejska"	12	44
Tadeusza Kościuszki	6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	11	70
Babina	3 „3 maja" i 5 „Złota"	10	209
Nowy Świat	9 „Ułańska-UAM"	10	38
Kazimierzowska	1 „Centrum Sukiennicza"	10	26

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Miejskiej Policji w Kaliszu.

Rycina 11. Problem przestępczości w oczach poszczególnych grup interesariuszy

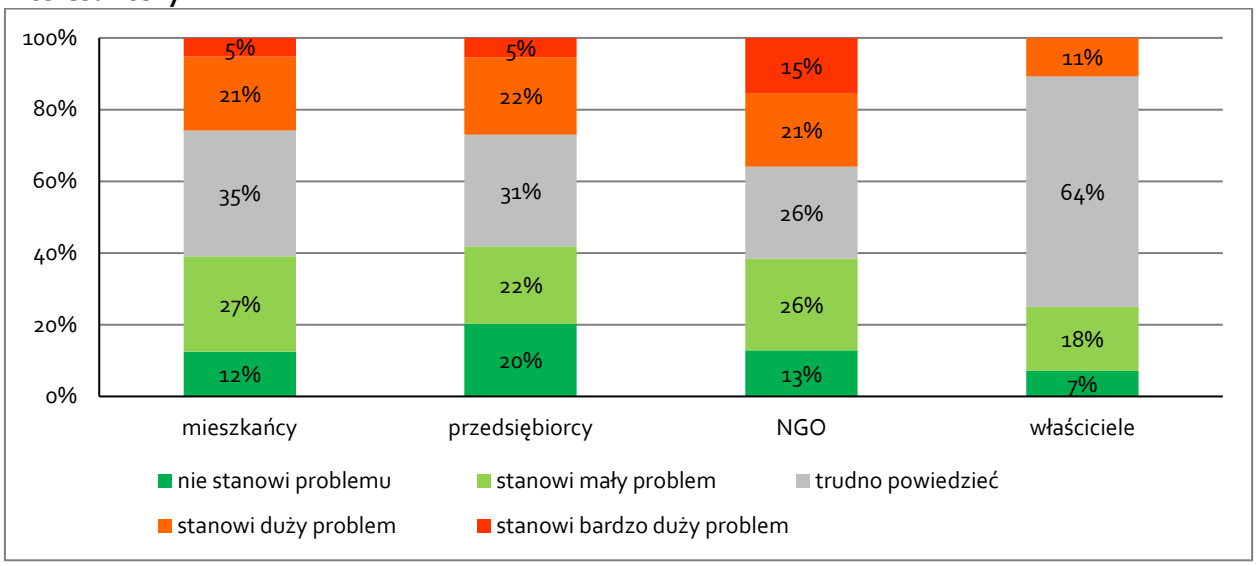


źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Innym analizowanym problemem, stwierdzonym w toku analiz sporządzanych na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest niski **poziom wykształcenia mieszkańców**. Na ryc. 12 przedstawiono opinię na ten temat jaką wyrazili w badaniach ilościowych przedstawiciele poszczególnych grup interesariuszy. Widać na niej dość wyraźnie, że kwestia wykształcenia nie jest widocznym, istotnym problemem – w każdej z grup przeważają bowiem oceny „nie stanowi problemu" i „stanowi mały problem" (od 25 do 42%) wobec „stanowi duży problem" i „stanowi

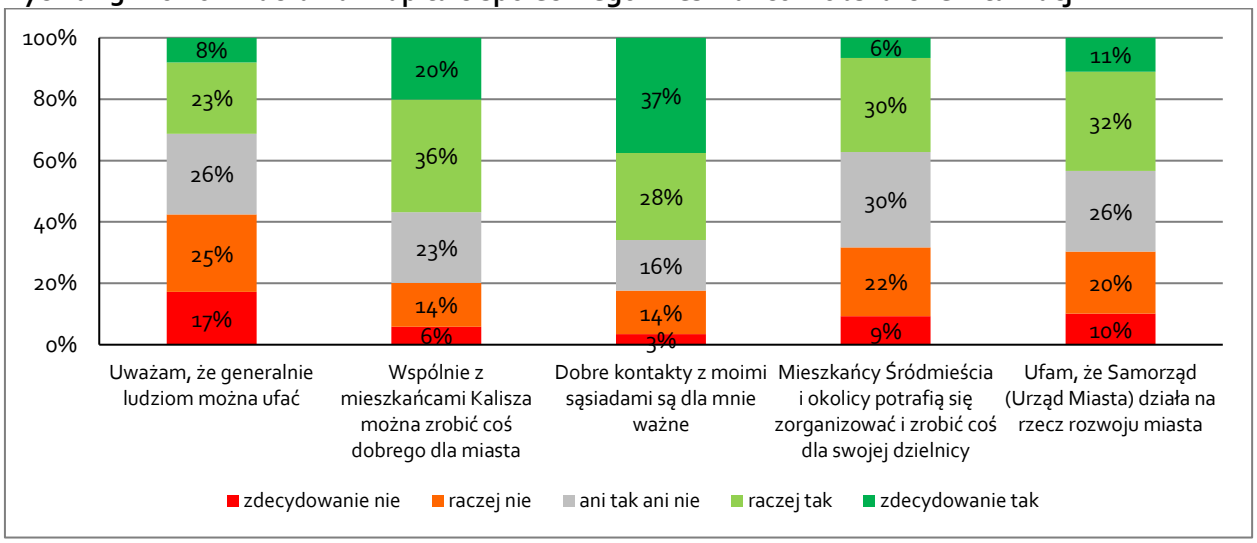
bardzo duży problem" (11 do 36%). Wyróżniającą się grupą są w tym przypadku ponownie właściciele i zarządcy nieruchomości, którzy w zdecydowanej większości nie zabierają zdania w tej kwestii.

Rycina 12. Problem niskiego poziomu wykształcenia mieszkańców w oczach poszczególnych grup interesariuszy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Rycina 13. Poziom zaufania i kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji



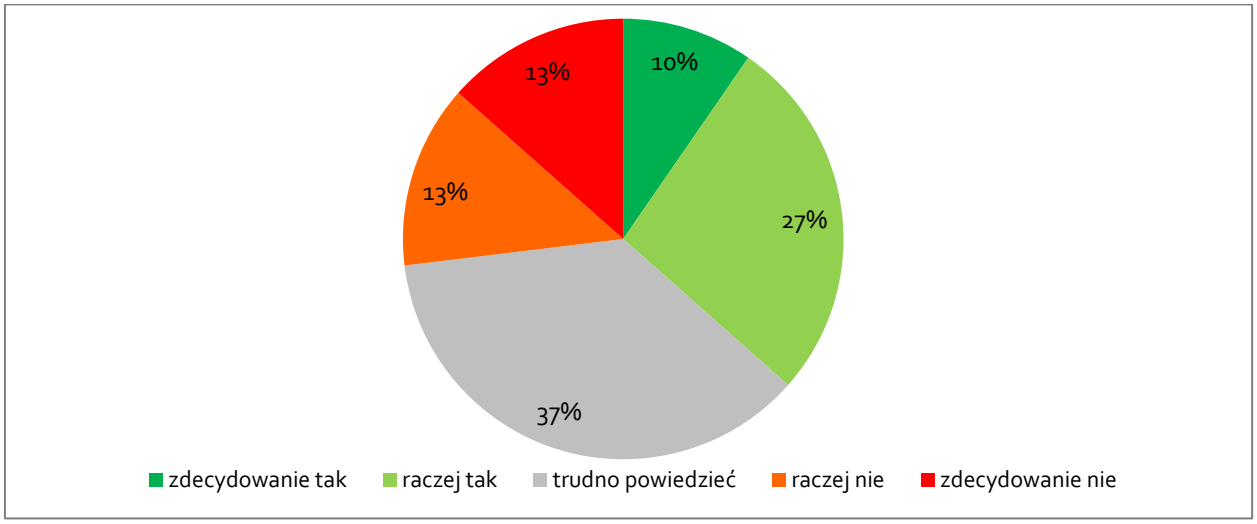
źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Po analizie problemów wywołujących sytuację kryzysową na obszarze zdegradowanym można przejść do próby identyfikacji potencjałów lokalnej społeczności. Na początku tej części analizy zostaną opisane miary opisujące **poziom zaufania i kapitału społecznego** (ryc. 13). Jednym z częściej stosowanych pytań do diagnozy poziomu zaufania społecznego jest identyfikacja stopnia zgody co do stwierdzenia „uważam, że generalnie ludziom można ufać". Podobne pytania stanowią część wielu opracowań naukowych i diagnostycznych dotyczących społeczeństw oraz mniejszych lub większych społeczności lokalnych. Wyniki zaprezentowane na ryc. 13 pokazują przewagę odpowiedzi negatywnych

(44%) w stosunku do pozytywnych (31%). Trzeba jednak zaznaczyć, że w świetle wyników Diagnozy Społecznej i Europejskiego Sondażu Społecznego, Polacy są przeciętnie znacznie bardziej sceptyczni i nieufni wobec innych (udział odpowiedzi pozytywnych wśród Polaków w dwóch ww. sondażach oscyluje wokół 16-18%). Dlatego należy uznać, że sytuacja w tej materii nie należy do szczególnie kryzysowych (przynajmniej relatywnie). Ponadto, informacją uzupełniającą powyższe wnioski jest fakt większego poziomu deklarowanego zaufania wśród osób o wyższym wykształceniu i uczących się (*Kalisz. Rewitalizacja…*, 2016: 17), co jest zresztą sytuacją występującą dość powszechnie. Dodatkowo, wszystkie badane grupy wskazały, że w Śródmieściu panuje atmosfera otwartości, co może potwierdzać ww. tezy. Działają na tym obszarze także ludzie i podmioty, które mogą zmieniać to miejsce na lepsze.

Pozostałe twierdzenia wykorzystane w badaniu ilościowym diagnozują skłonność do współpracy wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji. Najbardziej pozytywnie oceniają oni podtrzymywanie relacji i dobrych kontaktów z sąsiadami (w sumie 66% odpowiedzi „raczej tak" lub „zdecydowanie tak"). W dalszej kolejności możemy mówić o wyraźnie pozytywnym stosunku do współpracy w ramach społeczności całego miasta Kalisza (57% odpowiedzi „raczej tak" lub „zdecydowanie tak"). Z kolei diagnoza opinii na temat stanu współpracy mieszkańców Śródmieścia przynosi nieco bardziej sceptyczny obraz – tylko 36% opinii zgadzających się z twierdzeniem, że „mieszkańcy Śródmieścia i okolicy potrafią się zorganizować i zrobić coś dla swojej dzielnicy" (odsetek odpowiedzi negatywnych jest do tego relatywnie wysoki i wynosi 32%).

Rycina 14. Odsetki odpowiedzi na pytanie „Czy łatwo zaangażować Panu/i mieszkańców Kalisza w działania?"



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedstawicielami NGO.

Warto w tym miejscu odnieść się do **poziomu aktywności społecznej** w szerszym kontekście z wykorzystaniem wyników badań ilościowych (wywiad kwestionariuszowy) i jakościowych (zogniskowany wywiad grupowy) z przedstawicielami organizacji pozarządowych. Na pytanie o łatwość angażowania mieszkańców Kalisza w różnego rodzaju działania (ryc. 14), odsetek odpowiedzi pozytywnych (37%) jest wyższy od odsetka odpowiedzi negatywnych (26%).

Podczas badań jakościowych także pojawiały się **pozytywne komentarze dotyczące zaangażowania mieszkańców** i poziomu ich aktywności obywatelskiej, choć w większości oparte bardziej na kontestacji niż budowie od podstaw nowych społecznych inicjatyw:

> "Mieszkańcy potrafią dać sygnał władzom, prezydentowi, że czegoś potrzebują, nie zgadzają się z miejską polityką"
>
> "Musi być ważna sprawa, która dotyczy wielu mieszkańców"
>
> "Protesty bardzo ładnie wychodzą mieszkańcom, szczególnie jak jest fajny zwariowany pomysł"
>
> „Istnieją w mieście jeszcze ludzie oddani sprawie, którzy znają się na swojej pracy problem polega na tym aby umiejętnie z nich korzystać."

Niestety obok tych opinii dość często pojawiały się **bardzo sceptyczne oceny sytuacji NGO** oraz ewentualnego dalszego rozwoju tego sektora. Liczba tych negatywnych opinii jest znaczna i dość niepokojąca. Przykładowe z nich zamieszczono poniżej:

> "Ludzie wycofują się, prawdopodobnie z tych przyczyn, o których rozmawialiśmy."
>
> "Jeszcze dwa, trzy lata i nie będzie żadnej działalności pozarządowej. Młodzi ludzie się do tego nie garną, emeryci dorabiają. Widzę to na prawdę w czarnych kolorach".
>
> "Organizacje ciągną ostatnim tchem, składają się głównie z ich władz, często ludzie u steru nie potrafią pociągnąć za sobą innych, zbudować systemu dobrego funkcjonowania (...) to jest wielką przeszkodą w funkcjonowaniu".
>
> "Stanowiska na dole są społeczne, natomiast stanowiska na górze w organizacjach są obsadzane przez młodych ludzi w sposób niechętny starszemu pokoleniu (...) przez to to wszystko obumiera".
>
> "Jest garstka zapaleńców wśród osób starszych, inni młodzi ludzie pytają, a co ja będę z tego miał".
>
> "Brakuje pasjonatów, społeczników".
>
> "Ludzie uciekają, bo im się odechciewa, my to obserwujemy".
>
> "W którymś momencie nam też, przestanie się chcieć".

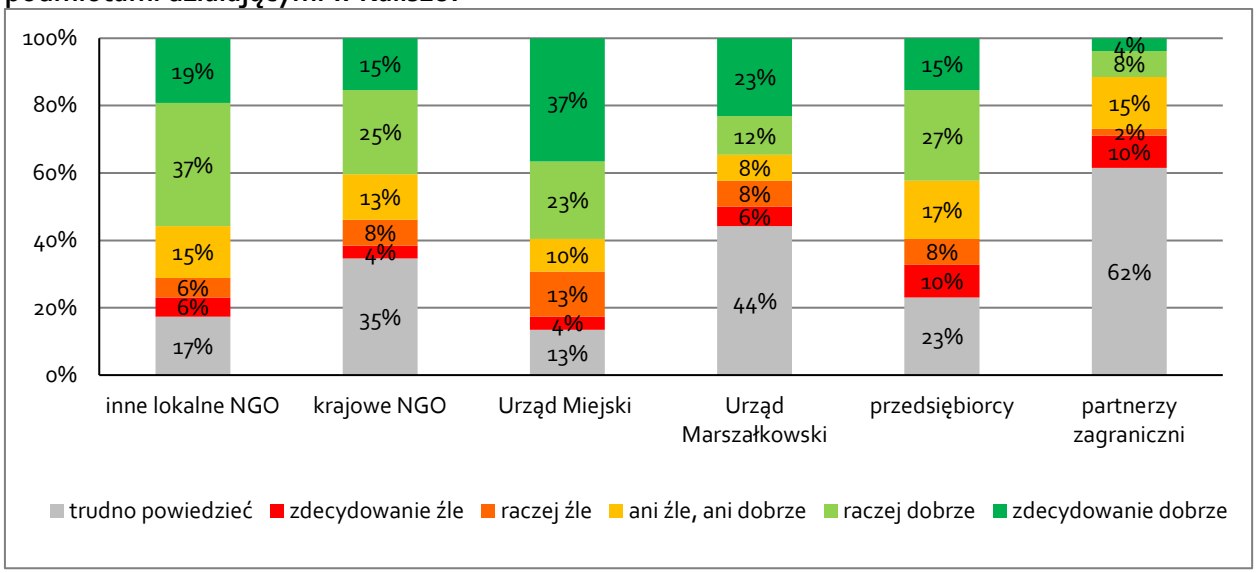
Wśród tych wszystkich sceptycznych wypowiedzi pojawia się sformułowanie dające nadzieję na przyszłość:

> "Warto działań, nie poddawać się, bo jak my się poddamy, to nie będzie zupełnie nic".

Kolejnym interesującym zagadnieniem z punktu widzenia poziomu lokalnej samoorganizacji i aktywności społecznej jest **zakres i ocena współpracy kaliskich organizacji pozarządowych z innymi podmiotami instytucjonalnymi**. W świetle wyników badania kwestionariuszowego (ryc. 15) współdziałanie z innymi lokalnymi NGO oceniane jest wyraźnie pozytywnie (56% odpowiedzi „4" i „5"). Podobnie wyglądają odpowiedzi na temat współdziałania NGO z Urzędem Miejskim (60% odpowiedzi

„4" i „5"). W przypadku pozostałych podmiotów znacznie liczniejsze są przypadki braku oceny, wynikające prawdopodobnie z niepodejmowania współpracy z tego rodzaju podmiotami – np. krajowe NGO – 35% z brakiem zdania, Urząd Marszałkowski – 44% z brakiem zdania, partnerzy zagraniczni – 62% z brakiem zdania.

Rycina 15. Odsetki odpowiedzi na pytanie „Ja ocenia Pan/i współpracę swojej organizacji z innymi podmiotami działającymi w Kaliszu?"



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedstawicielami NGO.

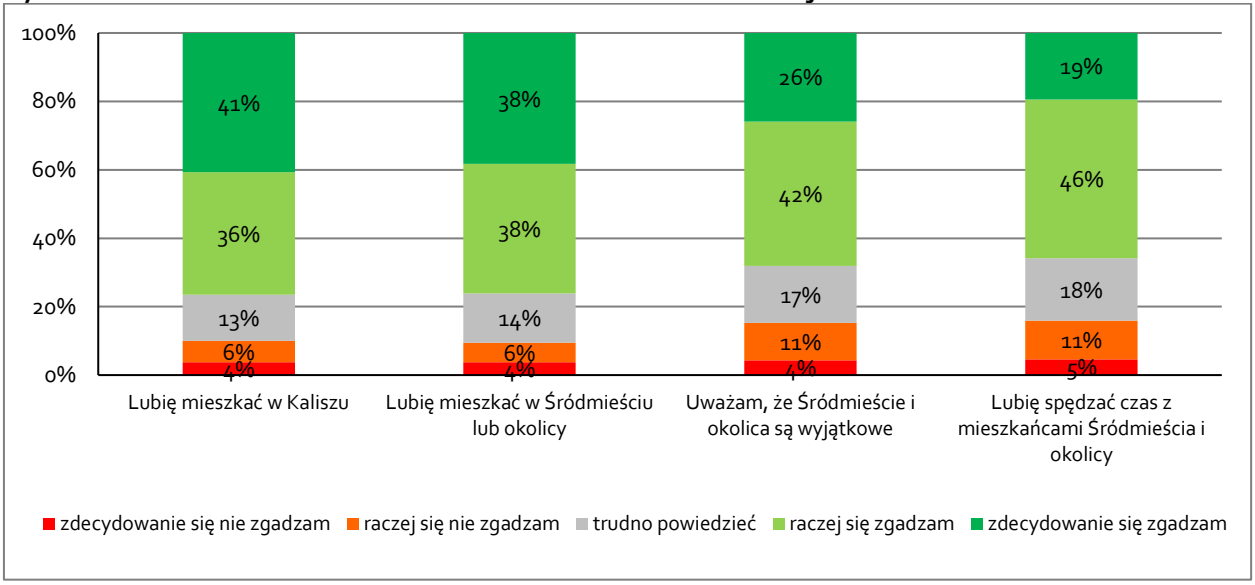
Nieco inny obraz sytuacji przynoszą wyniki badań jakościowych, podczas których zdiagnozowano stosunkowo niski poziom tej kooperacji. Fakt ten dobrze obrazują poniższe cytaty:

> "Jako mieszkanka Kalisza i działaczka organizacji pozarządowej zdziwiłam się, że zarejestrowanych jest aż tyle organizacji, niewiele z nich widać i słychać".
>
> "Działają najczęściej te same organizacje".
>
> "Jest wiele organizacji, które działają w swoim obrębie, robią swoją robotę, nie widzimy ich, nie słyszymy, bo np. to nie jest obszar bliski nam".
>
> "Organizacje muszą pokazywać swoje działania na zewnątrz".
>
> „Zarejestrowanych jest ok 300 (członków – przyp. autorów) z czego aktywnych jest ok 50 – 60".
>
> „Brak porozumienia i koordynacji działań pomiędzy organizacjami".

Kolejnym istotnym zagadnieniem związanym z potencjałem obszaru rewitalizacji jest **poziom lokalnej tożsamości** i związku z miastem. Dane pokazujące opinie mieszkańców na temat różnych aspektów emocjonalnego związku z lokalnym wymiarem terytorium (Kalisz, Śródmieście) przedstawiono na ryc. 16. Widać na niej, że opinie na temat poszczególnych stwierdzeń są dość zbliżone. Jedyną istotną, zauważalną różnicą jest znacznie większy udział odpowiedzi „zdecydowanie się zgadzam" w pierwszych dwóch stwierdzeniach (odpowiednio 41 i 38%) w porównaniu z kolejnymi dwoma (odpowiednio 26 i 19%). Najpewniej przyczyny tej różnicy należy szukać w znaczeniu poszczególnych twierdzeń. Pierwsze

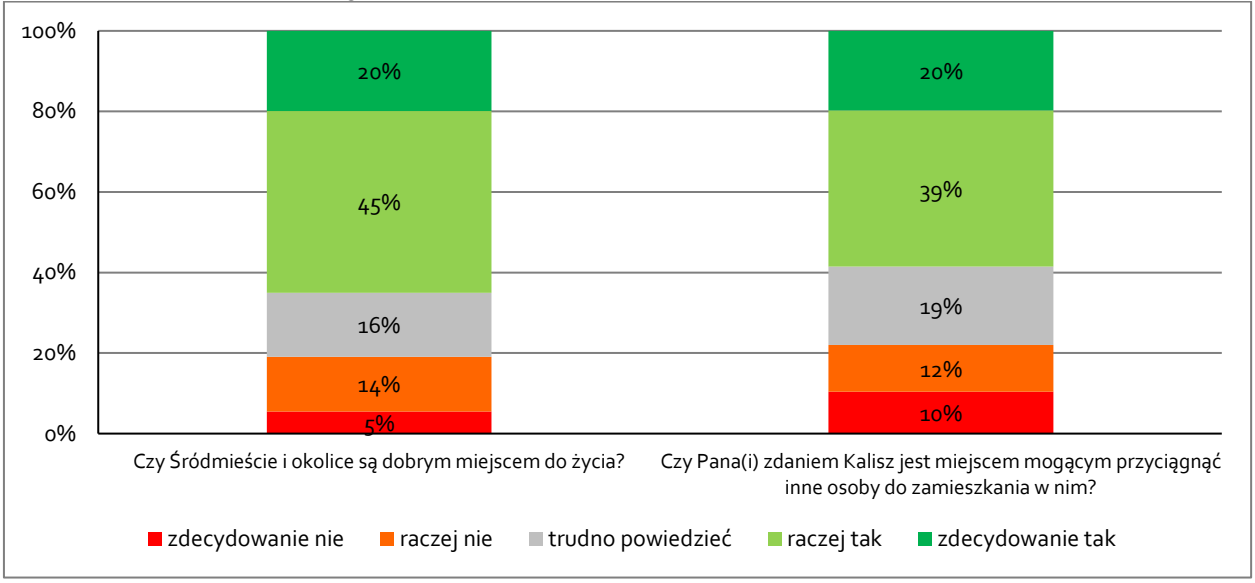
dwa stwierdzenia opisują wyłącznie emocjonalny charakter związku z Kaliszem i Śródmieściem (lubię mieszkać...). Trzecie zdanie wymaga oceny wyjątkowości Śródmieścia (a nie emocjonalnej więzi z nim) i w tym przypadku jest już większy odsetek odpowiedzi negatywnych (w sumie 15%). Z kolei w ostatnim zdaniu poruszane są kwestie związku z ludźmi (sąsiadami, mieszkańcami Śródmieścia), które już we wcześniejszych pytaniach nie były szczególnie optymistycznie waloryzowane. Nade wszystko raz jeszcze należy podkreślić, że opisane różnice są niewielkie i nie należy dwóch ww. par zdań traktować jako ocenianych wyraźnie odmiennie od siebie.

Rycina 16. Tożsamość lokalna mieszkańców obszaru rewitalizacji



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Rycina 17. Opinie na temat jakości życia i wizerunku Śródmieścia Kalisza i okolic



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Zdaniem przeważającej grupy mieszkańców obszaru rewitalizacji (ryc. 17), Śródmieście Kalisza jest dobrym lub bardzo dobrym miejscem do życia (65% odpowiedzi). Znacznie mniejszy odsetek osób

(19%) twierdzi inaczej. W związku z tak dużym potencjałem **jakości życia,** Śródmieście jest w stanie (zdaniem mieszkańców) przyciągać do siebie nowe osoby – twierdzi tak blisko 60% osób. Może to świadczyć o pozytywnym wizerunku tego obszaru, choć deklaracje mieszkańców powinny być tylko wstępem do diagnozy tego rodzaju potencjału – wymaga on poznania opinii potencjalnych zainteresowanych mieszkaniem w Śródmieściu.

Główne problemy w aspekcie społecznym:

1. **Postępujący proces starzenia się społeczeństwa**. Proces ten nabiera rozpędu od ok. 25 lat. Obecnie liczebność najmłodszych roczników jest blisko o połowę mniejsza niż osób w wieku 30-35 lat. Niebezpieczeństwo skutków zjawiska starości demograficznej jest coraz bliższe. Może ono wywołać znaczne obciążenie infrastruktury tzw. srebrnej gospodarki i dokonać znacznych zmian w relacjach społecznych i rodzinnych na obszarze rewitalizacji.
2. **Emigracja młodych osób.** Jest to zagadnienie dostrzegane przez interesariuszy rewitalizacji w ramach badań ilościowych i jakościowych. Brakuje jednoznacznych danych na ten temat, jednak szczególnie mocno brak młodych osób odczuwany jest wśród przedsiębiorców (najpewniej deficyt podaży pracy) oraz przedstawicieli organizacji pozarządowych.
3. **Bezrobocie.** Ciągle jest to problem obecny, choć jego skala nie jest szczególnie duża. W porównaniu do sytuacji sprzed kilku- kilkunastu lat obecny stan jest dość komfortowy i dla wielu interesariuszy zadowalający. Najwyższe bezrobocie obserwuje sia aktualnie na obszarze 5 „Złota", 2 „Centrum Kanonicka" oraz 1 „Centrum Sukiennicza".
4. **Ubóstwo.** Problem ubóstwa dotyka szczególnie Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" oraz Obszar 5 „Złota" i obszarze 1 „Centrum Sukiennicza". Niesie on także ze sobą szereg potencjalnych dalszych problemów związanych z wykluczeniem społecznym.
5. **Niski poziom samoorganizacji i aktywności społecznej.** Aktywność lokalna, zdaniem mieszkańców obszaru rewitalizacji, jest na dość niskim poziomie. Przedstawiciele organizacji pozarządowych oceniają ją jeszcze bardziej sceptycznie.
6. **Niewielka skala współdziałania organizacji pozarządowych z innymi podmiotami.** Zarówno współpraca z innymi NGO, jak i publicznymi urzędami oceniana jest dość pozytywnie, jednak jej skala nie jest (w świetle opinii przedstawicieli NGO) znaczna.

Główne potencjały w aspekcie społecznym:

1. **Stosunkowo duże poczucie bezpieczeństwa.** Wszystkie grupy interesariuszy w znacznej większości uznały, że przestępczość nie jest dużym problem tego terenu. Są oczywiście miejsca bardziej niebezpieczne (głównie ul. 3 maja, Śródmiejska, Babina, Ciasna, Złota) jednak jest ich stosunkowo niewiele, a przynajmniej nie mają one bardzo dużego przełożenia na obawy mieszkańców i przedstawicieli pozostałych grup.
2. **Skłonność i chęci do współdziałania w ramach społeczności całego Kalisza.** W odróżnieniu od diagnozy stopnia aktywności społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji, ocena chęci współdziałania w ramach społeczności całego Kalisza wypada dość dobrze.
3. **Wysoki poziom lokalnej tożsamości.** Mieszkańcy wykazują relatywnie wysoki poziom związania z lokalną wspólnotą – przede wszystkim na poziomie całego miasta. Ma to najpewniej związek z historycznymi procesami i zdarzeniami o charakterze symbolicznym,

wzmacniającym lokalne zakorzenienie – najbardziej istotnym faktem jest uznanie Kalisza za najstarsze miasto w Polsce, co niewątpliwie buduje lokalną dumę artykułowaną w relacjach zewnętrznych i zwiększa poziom wspólnej identyfikacji z miastem.

4. **Pozytywny wizerunek Śródmieścia.** Pozytywny wizerunek pomaga przyciągać nowe zasoby rozwojowe i rozwijać istniejące. Należy podjąć dodatkowe i bardziej szczegółowe próby weryfikacji rozpoznawalności Śródmieścia Kalisza i skojarzeń z nim związanych. Jednak w świetle dotychczas przeprowadzonych badań można z pewną dozą ostrożności określić wizerunek mianem potencjału obszaru rewitalizacji.

4.2 Aspekt gospodarczy

W opracowanej na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji analizie sytuacji kryzysowych jako mierniki w aspekcie gospodarczym wykorzystano koncentrację rodzajów działalności gospodarczych uznawanych za niekorzystne ze społecznego punktu widzenia, tj. punktów sprzedaży alkoholu oraz punktów związanych z grami losowymi i zakładami wzajemnymi. Choć lokalizacja tych typów działalności może być postrzegana jako zjawisko negatywne, to konieczna jest dalsza, bardziej szczegółowa analiza wyznaczonego obszaru z punktu widzenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Tabela 4. Osoby prowadzące działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji w podziale na jednostki analityczne

Jednostka	Osoby prowadzące działalność gospodarczą	
	liczba	na 1000 m.
Obszar 1 „Centrum Sukiennicza"	158	81,2
Obszar 2 „Centrum Kanonicka"	130	81,9
Obszar 3 „3 maja"	123	54,1
Obszar 4 „Chmielnik i okolice"	106	50,9
Obszar 5 „Złota"	151	62,6
Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	97	49,4
Obszar 7 „Śródmiejska"	172	60,7
Obszar 8 „Wyspa"	123	83,5
Obszar 9 „Ułańska-UAM"	150	80,5
razem	**1210**	**65,6**

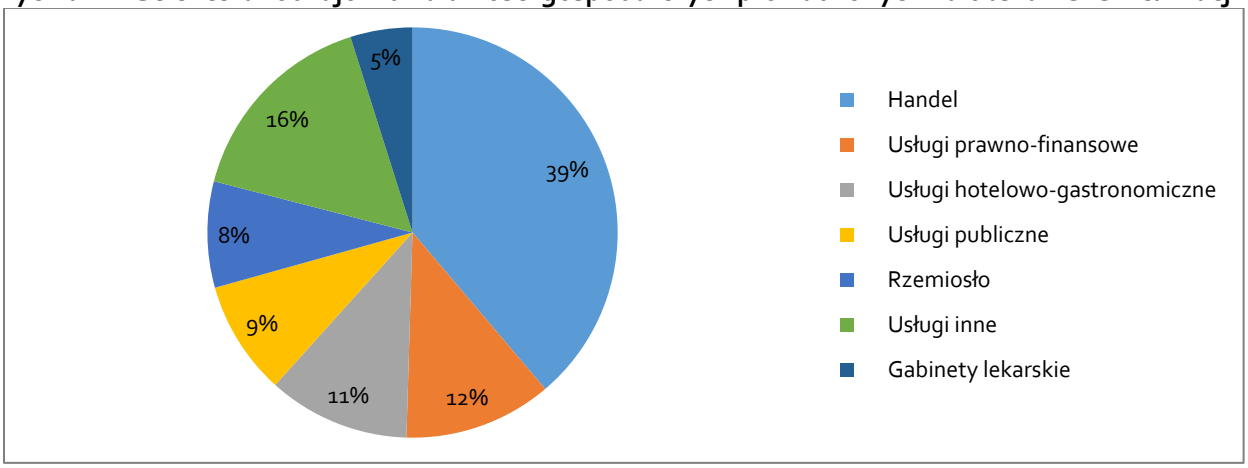
źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Na obszarze rewitalizacji działa obecnie **1210 osób prowadzących działalność gospodarczą** (tab. 4), co oznacza ponad 65 osób w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (dla całego miasta wartość ta wynosi ok. 59). Analizując wyodrębnione jednostki analityczne zwraca uwagę fakt, że wskaźnik ten jest zdecydowanie wyższy od przeciętnego dla obszaru 8 „Wyspa" (ponad 83 podmioty na 1000 mieszkańców), obszaru 2 „Centrum Kanonicka" (81,9), obszaru 1 „Centrum Sukiennicza" (81,2) oraz obszaru 9 „Ułańska-UAM" (80,5). W pozostałych jednostkach wskaźnik ten kształtuje się na poziomie zbliżonym bądź nieco niższym od średniej dla całego analizowanego terenu.

Oprócz informacji na temat skali aktywności gospodarczej w poszczególnych jednostkach, starano się zebrać dane pokazujące strukturę rodzajową tych działalności. W związku z tym, w ramach inwentaryzacji urbanistycznej zidentyfikowane zostały **typy działalności gospodarczej** prowadzonej na obszarze rewitalizacji – ich przestrzenny obraz przedstawiono na ryc. 18. Prawie 39% spośród tych

działalności stanowił handel, natomiast ok. 12% - działalność o charakterze prawno-finansowym. Kolejnymi rodzajami działalności były usługi hotelowo-gastronomiczne (11%), usługi publiczne (9%), usługi rzemieślnicze (8%), gabinety lekarskie (5%) oraz inne usługi (16%).

Rycina 18. Struktura rodzajów działalności gospodarczych prowadzonych na obszarze rewitalizacji



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

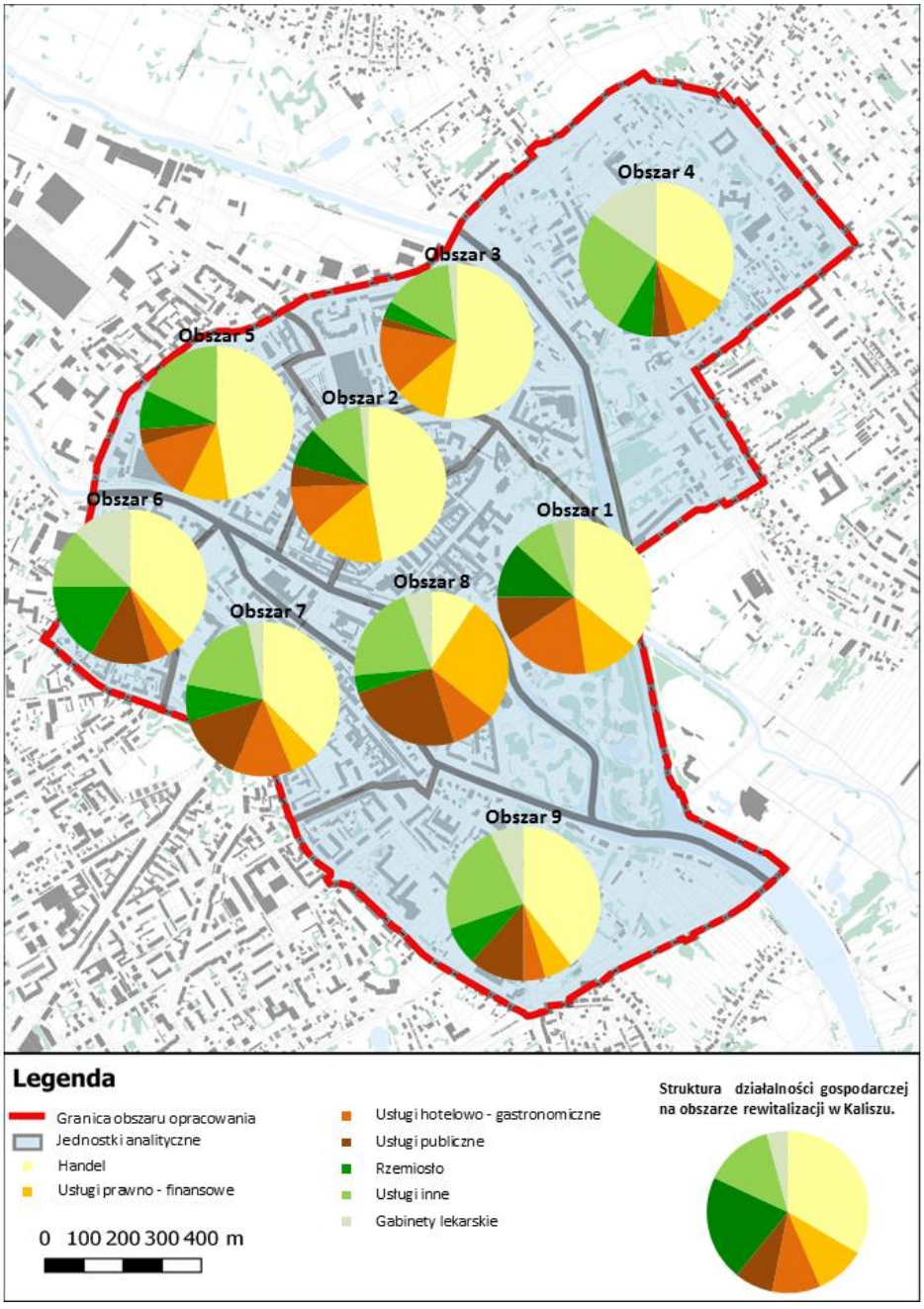
Analizując 9 jednostek analitycznych (zob. ryc. 19), na które podzielony został obszar rewitalizacji, najwięcej spośród zidentyfikowanych działalności zlokalizowanych było w obszarze 1 „Centrum Sukiennicza" (ponad 20 % wszystkich podmiotów), obszarze 2 „Centrum Kanonicka" (17%) oraz obszarze 9 „Ułańska-UAM" (14%). Najmniej, bo zaledwie 4% podmiotów występowało na obszarze 6 „Jabłkowskiego-Podgórze". Bardziej dogłębna analiza **rodzajów działalności** zlokalizowanych w poszczególnych podobszarach wykazała, że niemal we wszystkich obszarach (z wyjątkiem 8) najwięcej było podmiotów handlowych. Z kolei najwięcej usług o charakterze hotelowo-gastronomicznym występowało na obszarach 1 „Centrum Sukiennicza" (niemal 18% spośród wszystkich zlokalizowanych tam podmiotów gospodarczych), obszarze 3 „3 maja" (15%) oraz obszarze 5 „Złota" (13%). Najlepszy dostęp do usług publicznych mają mieszkańcy obszarów 8 „Wyspa" (25% spośród wszystkich zlokalizowanych tam podmiotów) i 7 „Śródmiejska" (14%). Z kolei rzemiosło dominuje w obszarze 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" (17%) i 1 „Centrum Sukiennicza" (12%), natomiast usługi prawno-finansowe w obszarze 8 „Wyspa" (26%) i 2 „Centrum Kanonicka" (16%).

Jednym z celów przeprowadzonych pogłębionych badań społecznych było uzupełnienie i uszczegółowienie wiedzy na temat problemów gospodarczych obciążających obszar przeznaczony do rewitalizacji. W tym celu wszystkie badane grupy respondentów, tj. mieszkańcy, przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe oraz przedstawicie właścicieli i zarządców nieruchomości, zostały poproszone o wskazanie tych aspektów gospodarczych, które w ich opinii są największymi problemami na terenie obszaru rewitalizacji.

Jak można było przypuszczać wymienione problemy były różnie oceniane przez respondentów reprezentujących poszczególne grupy interesariuszy. Według przedsiębiorców (ryc. 20) najważniejszym problemem, z którym borykają się podmioty gospodarcze działające w Śródmieściu i jego okolicach wywołane są **ekspansją centrów handlowych** (ponad 74% wskazań). Podczas przeprowadzonych badań fokusowych jeden z przedsiębiorców wyraził następującą opinię:

„ludzie nie mają celu przychodzić do centrum (...) chcielibyśmy więcej ludzi na Głównym Rynku. Aby było tu życie [centrum] muszą być ludzie, a żeby byli ludzie to muszą być warunki do życia (...)".

Rycina 19. Struktura rodzajów działalności gospodarczych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Zdaniem badanych, odpływ ludzi ze Śródmieścia i jego okolic spowodowany był przede wszystkim wpływem istniejących galerii handlowych:

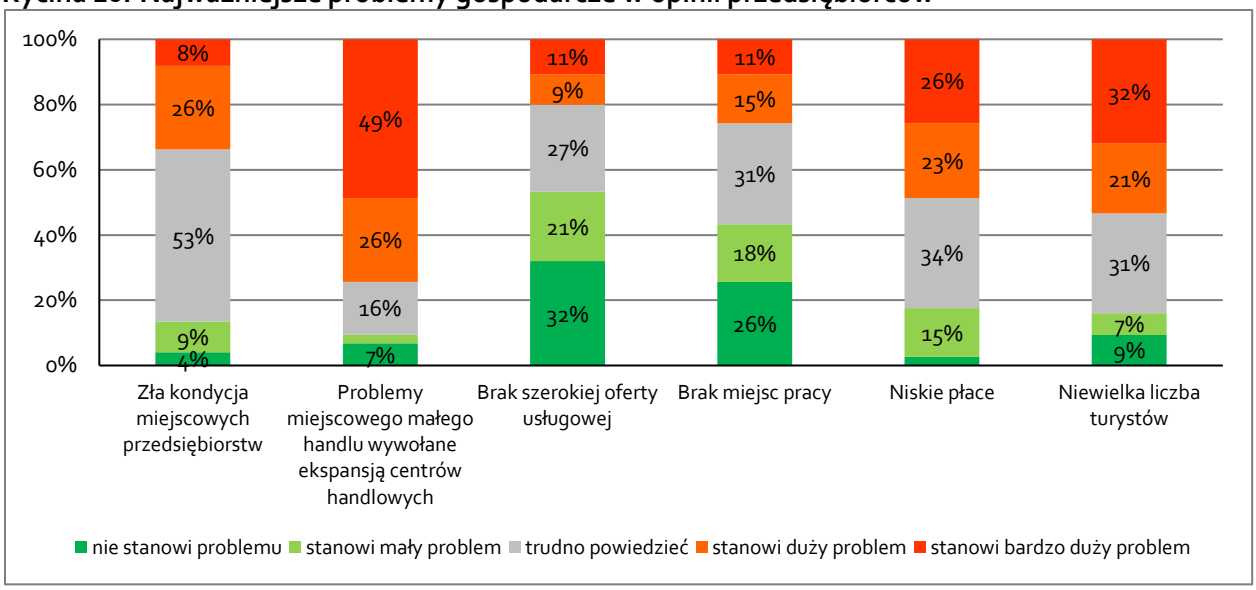
„dostaliśmy kopa, po otwarciu galerii kolosalny spadek obrotów",

„jeśli ludzie pojadą tam [do galerii] to już do centrum nie przyjadą”,

„my musimy stworzyć coś, co ludzi przyciągnie ludzi z galerii”,

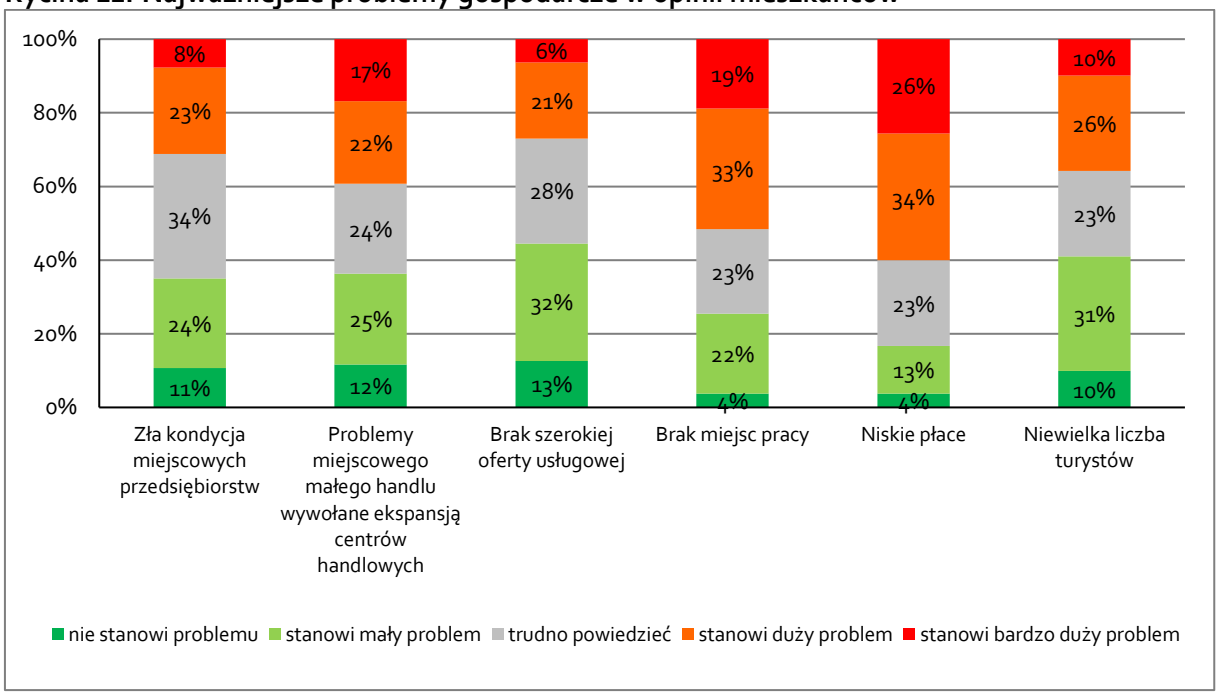
„Powstaje kolejna duża galeria, czy park handlowy. Jak chcemy skoncentrować handel na Śródmieściu, jeśli sami go stąd wyrzucamy”.

Rycina 20. Najważniejsze problemy gospodarcze w opinii przedsiębiorców



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji.

Rycina 21. Najważniejsze problemy gospodarcze w opinii mieszkańców

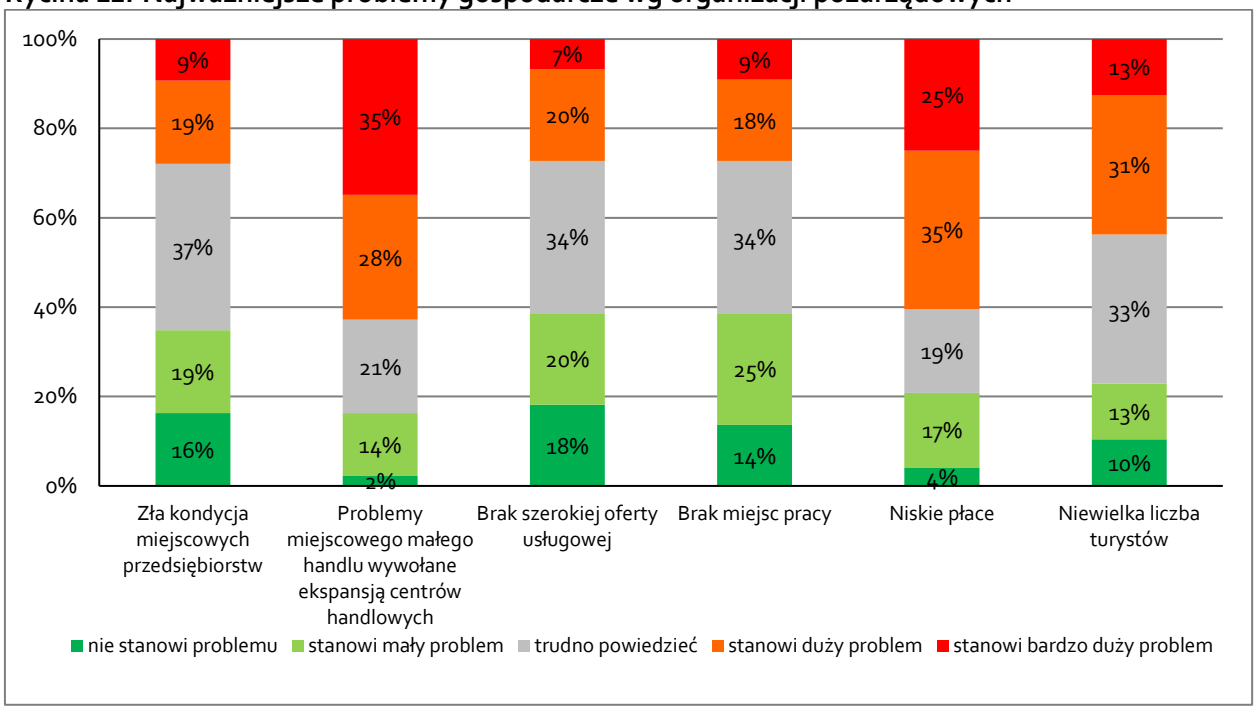


źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Przedsiębiorcy wskazywali również na **niewielką liczbę turystów** (ponad 53% wskazań) oraz **niskie płace** (niemal 49% wskazań) jako istotne problemy. Co ciekawe, również przedstawiciele organizacji pozarządowych oraz właścicieli i zarządców nieruchomości jako największy problem o charakterze gospodarczym wskazywali **negatywny wpływ centrów handlowych**. Aspekt ten został wskazany odpowiednio przez ok. 63% oraz 80% w tych dwóch grupach respondentów. Opinie mieszkańców były niejednoznaczne. Prawie 40% przychyliło się do zdania, że centra handlowe są problemem dla działalności przedsiębiorców w Śródmieściu Kalisza, podczas gdy niewiele ponad 36% wyraziło odmienny pogląd, a jedna czwarta badanych nie miała zdania na ten temat.

W oczach mieszkańców (ryc. 21) najważniejszymi problemami Śródmieścia są **niskie płace** (ponad 60% wskazań) oraz brak miejsc pracy (prawie 52% odpowiedzi). Pozostałe aspekty gospodarcze weryfikowane w trakcie przeprowadzonych badań zostały ocenione przez mieszkańców dość równomiernie. Choć warto zwrócić uwagę, że niemal 45% respondentów uznała, że oferta usługowa nie stanowi problemu na obszarze Śródmieścia, podczas gdy około 27% wyraziła odmienną opinię.

Rycina 22. Najważniejsze problemy gospodarcze wg organizacji pozarządowych



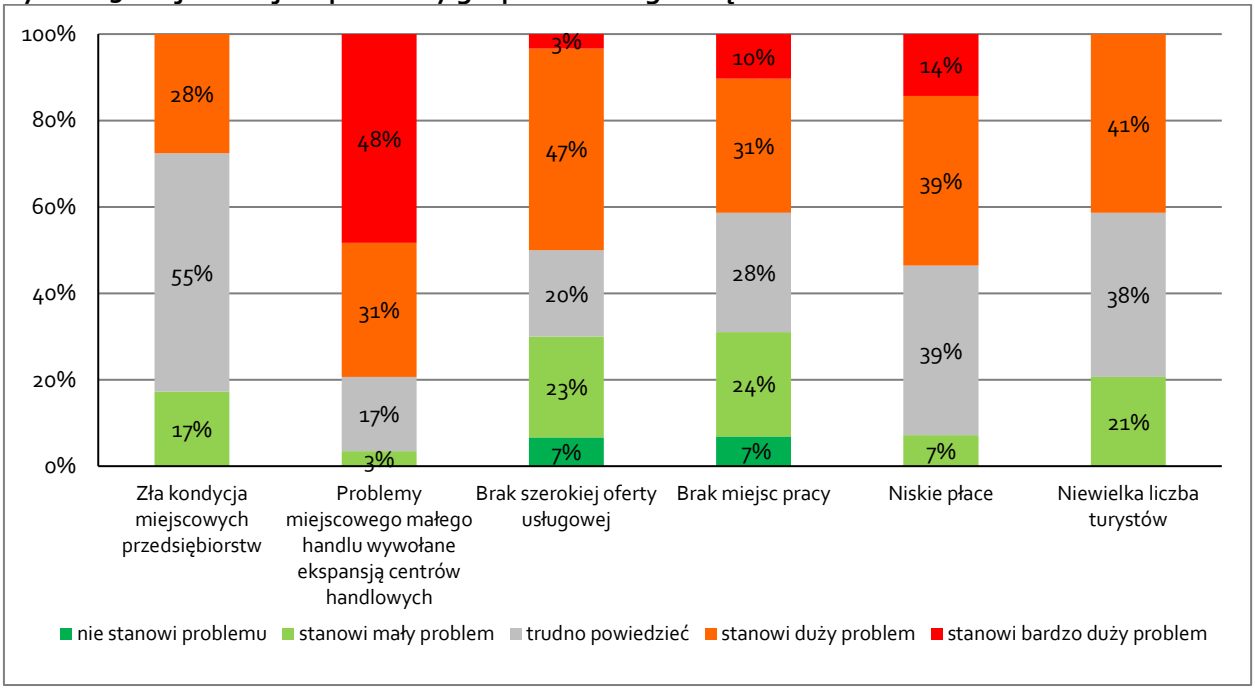
źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedstawicielami organizacji pozarządowych.

Organizacje pozarządowe (zob. ryc. 22), obok wspomnianych wcześniej problemów wynikających z ekspansji centrów handlowych, uznały, że najważniejszym problemem Śródmieścia i jego okolic są **niskie płace** (ponad 60% wskazań) oraz **niewielka liczba turystów** (prawie 44% odpowiedzi). W przypadku pozostałych problemów o charakterze gospodarczym opinie przedstawicieli organizacji pozarządowych były podzielone dość równomiernie.

Wreszcie, wydaje się, że najbardziej krytyczną była grupa właścicieli i zarządców nieruchomości (zob. ryc. 23). Oprócz problemów wywołanych **ekspansją centrów handlowych**, połowa z nich wymieniała **brak szerokiej oferty usługowej, niskie płace** (prawie 54% wskazań), **brak miejsc pracy** oraz

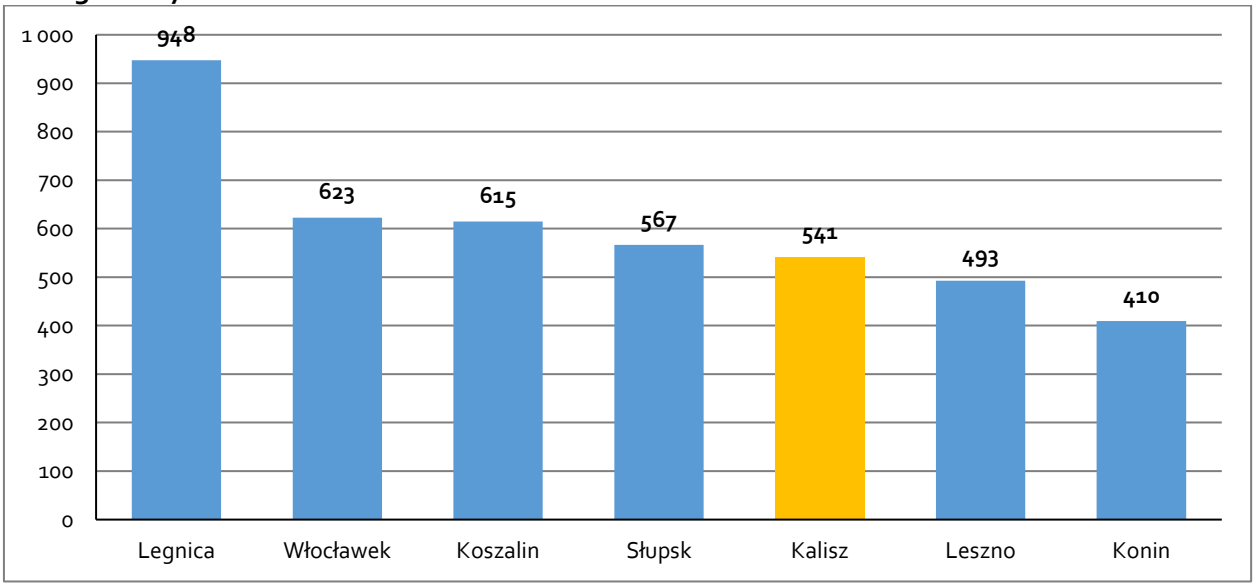
niewielką liczbę turystów (ponad 41%) jako ważne aspekty o charakterze gospodarczym, które są obciążeniem dla obszaru Śródmieścia.

Rycina 23. Najważniejsze problemy gospodarcze wg zarządców i właścicieli



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z zarządcami i właścicielami nieruchomości.

Rycina 24. Wielkość ruchu turystycznego (udzielonych noclegów) w Kaliszu i innych miastach subregionalnych na 1000 mieszkańców



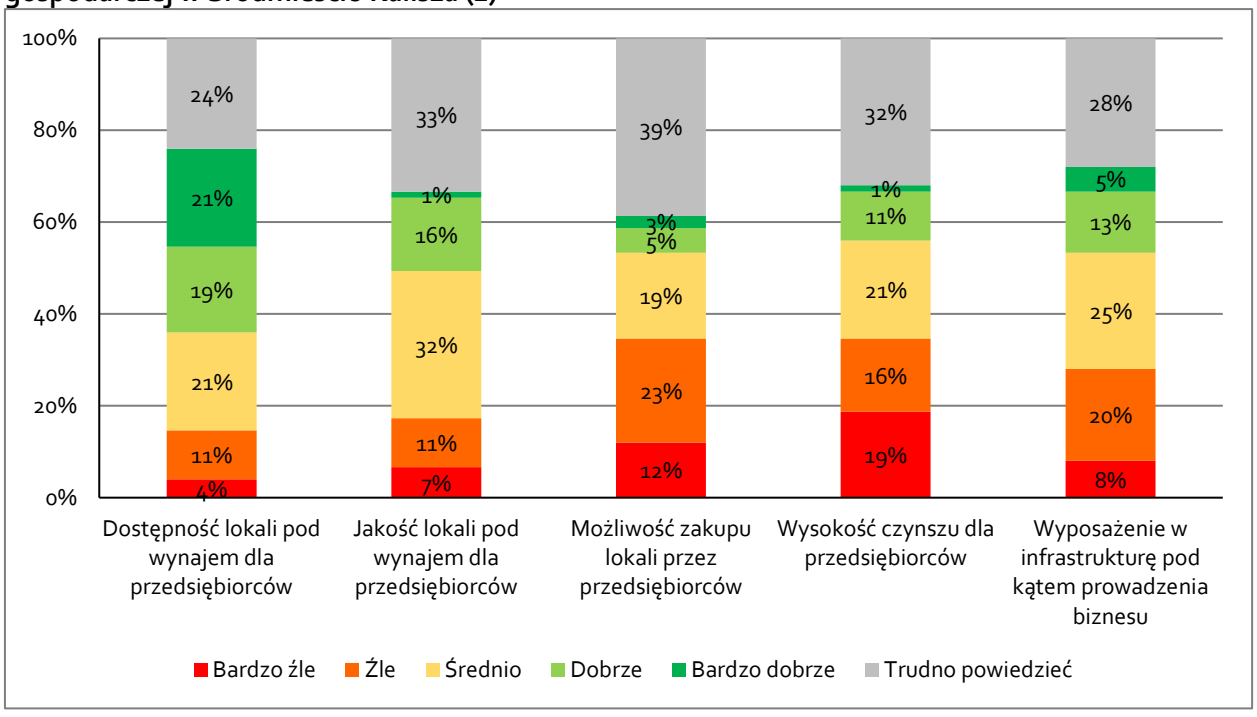
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Warto w tym miejscu poruszyć sprawę **potencjału turystycznego Kalisza**. Jest to jedno z najstarszych miast w Polsce, bogate w zabytki oraz wydarzenia kulturalne. W związku z tym ważną rolę w gospodarce miasta, a w szczególności Śródmieścia, odgrywa ruch turystyczny. Wg danych GUS

w 2014 r. w Kalisz udzielono blisko 46 tys. noclegów, natomiast średnia noclegów udzielonych turystom w latach 2006-2014 wyniosła ponad 540 osób na 1000 mieszkańców (ryc. 24), i była porównywalna do innych miast tej wielkości. Jedynie Legnicę odwiedziło wyraźnie więcej turystów w badanym okresie (trzeba jednak dodać, że najpewniej znaczna część tych osób to tzw. turyści biznesowi, czyli zupełnie inna grupa docelowa niż w przypadku Kalisza). Niewątpliwie dalszy rozwój infrastruktury turystycznej oraz wzmacnianie potencjału turystycznego Śródmieścia i jego okolic powinno stanowić ważny element strategii odnowy tej części miasta.

Przedsiębiorcy zostali również poproszeni o wyrażenie ich ocen na temat sytuacji w Śródmieściu i okolicach z punktu widzenia działalności gospodarczej. W świetle przeprowadzonych badań można stwierdzić, że dwiema najważniejszymi **przeszkodami w prowadzeniu działalności gospodarczej** w Śródmieściu i jego okolicach są: wysokość czynszu dla przedsiębiorców oraz możliwość zakupu lokali przez przedsiębiorców. W obydwu przypadkach około 34% badanych oceniło sytuację w tym zakresie jako bardzo złą lub złą. Warto również zwrócić uwagę, że ponad 40% spośród badanych przedsiębiorców bardzo dobrze lub dobrze oceniło dostępność lokali pod wynajem dla przedsiębiorców. Odmiennego zdania było około 15% badanych. W przypadku pozostałych kwestii, odpowiedzi respondentów rozłożyły się dość równomiernie pomiędzy wszystkie odpowiedzi.

Rycina 25. Opinie przedsiębiorców na temat wybranych aspektów prowadzenia działalności gospodarczej w Śródmieściu Kalisza (1)



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji.

Ponad 33% badanych nie zgodziło się lub zdecydowanie nie zgodziło się ze stwierdzeniem, że „Śródmieście i okolice są dobrym miejscem do prowadzenia biznesu" (ryc. 26). Z kolei pozytywnie to stwierdzenie oceniło niecałe 23% respondentów. Poproszeni o porównanie warunków prowadzenia działalności gospodarczej w Śródmieściu oraz innych dzielnicach, 40% badanych uznało, że na obszarze rewitalizacji warunki te nie są tak dobre jak w innych częściach miasta. Zaledwie 12% pytanych zgodziło

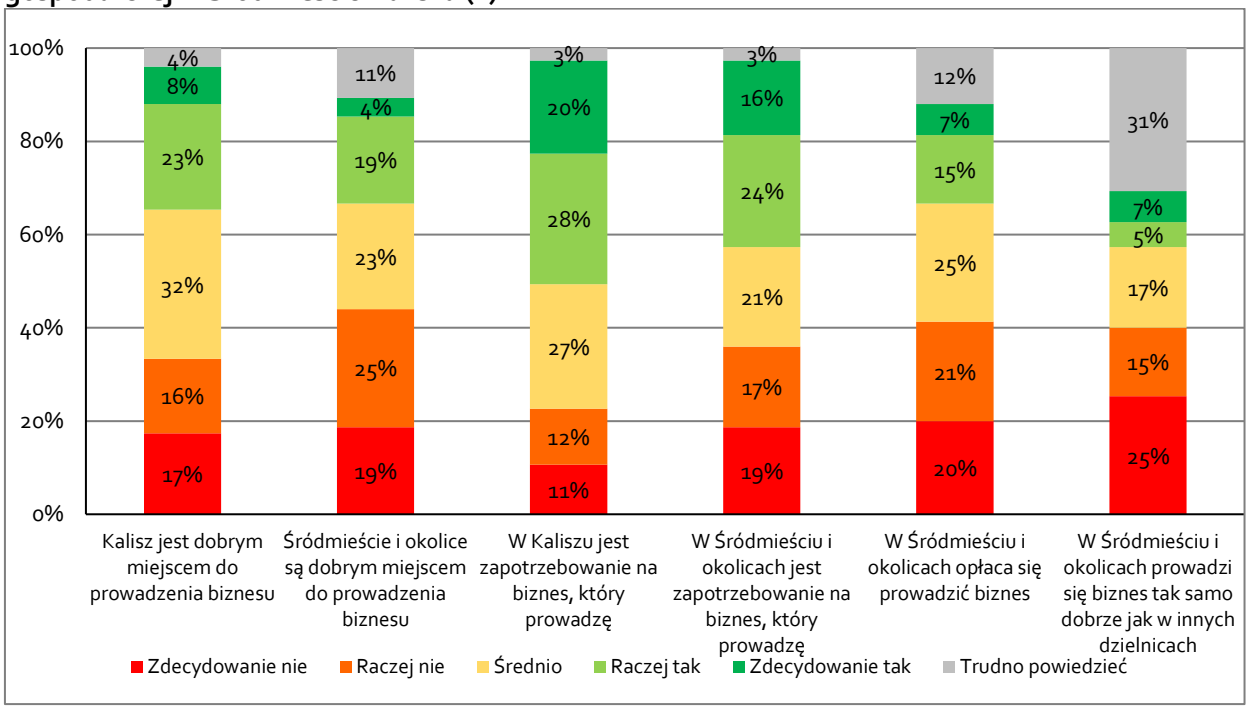
się z tym stwierdzeniem. Warto również zwrócić uwagę, że zaledwie 21,5% respondentów zgodziło się ze stwierdzeniem, że „W Śródmieściu i okolicach opłaca się prowadzić biznes", podczas gdy odmienną opinię wyraziło ponad 41%.

Badani przedsiębiorcy zostali również zapytani o rolę jaką odgrywa miasto w promowaniu i wspieraniu lokalnych przedsiębiorców. Zaledwie około 9% respondentów zgodziło się ze stwierdzeniem, że „Miasto pomaga w rozwoju firm", natomiast aż 61% badanych było przeciwnego zdania. Podczas badań fokusowych jego uczestnicy zwracali uwagę m.in. na brak współpracy między Miastem a przedsiębiorcami oraz słabą komunikację ze strony Urzędu:

> „dowiadujemy się o czymś z dnia na dzień jak np. o zamknięciu Śródmiejskiej dla ruchu"

> „o większość działań podejmowanych przez miasto dowiadujemy się z mediów [nie bezpośrednio od urzędników]"

Rycina 26. Opinie przedsiębiorców na temat wybranych aspektów prowadzenia działalności gospodarczej w Śródmieściu Kalisza (2)



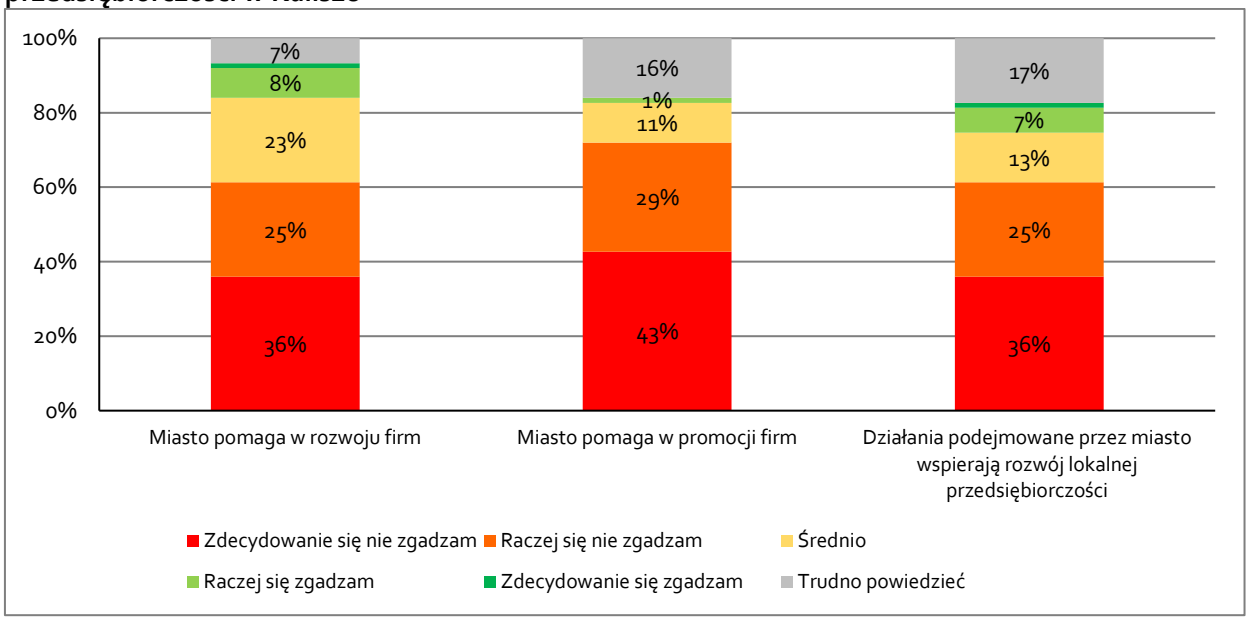
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji.

Jeszcze większa dysproporcja odpowiedzi widoczna była w odniesieniu do działań miasta w zakresie promocji przedsiębiorstw (ryc. 27). Tylko ok. 1% pytanych przedsiębiorców przyznało, że miasto angażuje się w tego typu działania, podczas gdy ponad 72% osób nie zgodziło się z takim stwierdzeniem. Wreszcie, 61% respondentów z grupy przedsiębiorców nie zgodziło się ze stwierdzeniem, że miasto podejmuje działania wspierające lokalną przedsiębiorczość. Odmiennego zdania było około 8% badanych.

Uczestnicy badania zostali zapytani czy uczestniczą w spotkaniach oraz szkoleniach przeznaczonych dla przedsiębiorców z Kalisza organizowanych przez miasto lub inne instytucje. Zaledwie 20% spośród badanych odpowiedziało twierdząco. Najczęściej uczestniczyli oni

w posiedzeniach Rady Miejskiej Kalisza oraz spotkaniach organizowanych przez Fundację Kaliski Inkubator Przedsiębiorczości, Stowarzyszenie Kupców oraz Regionalną Izbę Gospodarczą. Jednocześnie niemal 63% badanych odpowiedziało, że w przyszłości chcieliby uczestniczyć w spotkaniach oraz szkoleniach przeznaczonych dla przedsiębiorców.

Rycina 27. Opinie przedsiębiorców na temat roli miasta w promowaniu i wspieraniu przedsiębiorczości w Kaliszu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji.

Przedsiębiorcy zostali także poproszeni o wskazanie jakie działania powinny zostać podjęte, aby ułatwiać prowadzenie działalności gospodarczej oraz wspierać przedsiębiorczość. Najczęściej wskazywanymi działaniami były inwestycje o charakterze infrastrukturalnym, takie jak poprawa jakości dróg, ograniczenie lub likwidacja strefy parkowania, zwiększenie liczby miejsc parkingowych itd. Zwłaszcza dwa ostatnie z wymienionych zagadnień były często podkreślane przez przedsiębiorców w również trakcie badań fokusowych:

> „wybudować parkingi zbiorcze na obrzeżach centrum dla mieszkańców i pracowników, aby klient mógł tu przyjechać i zaparkować"

> „(...) parkowanie, które utrudnia życie wszystkim, którzy dojeżdżają do przedsiębiorcy, po za strefą przyjeżdżają nie płacą za to nic. (...) I zgadzam się, że Śródmieście jest zawalone samochodami, ale nie ma alternatywny, patrz parkingi zbiorcze"

> „gdyby ludzie tak mieli tutaj parking jakiś na obrzeżach centrum może by przyszli do nas do kafejek, do sklepu, po prostu przyszli i zostawili pieniądze w centrum".

Warto jednak zwrócić uwagę, że przedsiębiorcy podkreślali potrzebę kompleksowego i całościowego rozwiązania problemów dostępności komunikacyjnej (samochodowej, pieszej, rowerowej, autobusowej) w Śródmieściu:

„może to właśnie nie kwestia parkingów, a usprawnienia komunikacji zbiorowej, postawienia kilku przystanków, aby ci ludzie mogli do centrum przyjechać."

„trzeba usprawnić dojazd do centrum czy to rowerem, samochodem czy komunikacją zbiorową."

Drugą, niemal równie liczną kategorią odpowiedzi były te dotyczące warunków prowadzenia działalności gospodarczej w Śródmieściu i jego okolicach. Przedsiębiorcy postulowali m.in. przygotowywanie lokali dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą, obniżenie czynszu dla podmiotów prowadzących działalność w Śródmieściu oraz wprowadzanie innych ułatwień dla przedsiębiorców.

Bardzo ważne z punktu widzenia prowadzenia działań rewitalizacyjnych były również opinie przedsiębiorców dotyczące prowadzenia przez miasto aktywnej polityki w zakresie lokalizacji działalności gospodarczej nie tylko na obszarze rewitalizacji, ale w ogóle na obszarze miasta Kalisza. Zdaniem badanych lokalizowanie kolejnych banków oraz aptek w Śródmieściu powoduje odpływ ludzi do innych miejsc. Przyczyniają się do tego również kolejne centra handlowe powstające w innych częściach miasta, w tym na jego obrzeżach.

Kilku z badanych przedsiębiorców zwróciło uwagę na konieczność poprawy architektury i zagospodarowania Śródmieścia i jego okolic. Wśród potencjalnych działań wymieniali oni uatrakcyjnienie deptaka dla pieszych oraz rozwój infrastruktury dla osób niepełnosprawnych. Na znaczenie architektury i zagospodarowania Śródmieścia wskazywali również przedsiębiorcy w trakcie bezpośrednich rozmów:

„brzydka przestrzeń w Śródmieściu powoduje to, że nikt tu nie przychodzi."

„gdyby ten deptak [był] z prawdziwego zdarzenia z jakimiś zaułkami, z zielenią przyciągał by ludzi"

„trzeba by sprowadzić artystów aby ożywili przestrzeń w centrum"

„W galerii jest miło, ciepło, czysto i przyjemnie, chce się tam przyjechać. My w centrum też powinniśmy zapewnić takie warunki"

„ludzie są jak sroki lgną do ładnego (...) trudno powiedzieć, żebym teraz przyszedł pospacerować po brudnych pustych ulicach w centrum. Poprawa estetyki jest elementem niezbędnym aby przyciągnąć ludzi."

Wśród pozostałych opinii pojedyncze osoby wskazywały na potrzebę zmiany rozwiązań komunikacyjnych w Śródmieściu, obniżenie czynszów dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, poprawę jakości powietrza, budowę mieszkań komunalnych i wyprowadzenie ze Śródmieścia osób ubogich, rozwiązanie problemów własnościowych na obszarze Śródmieścia oraz prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej dotyczącej rewitalizacji.

Przedsiębiorcy, podobnie jak pozostałe badane grupy, zostali poproszeni o wskazanie aspektów, które mogą stać się podstawą rozwoju Śródmieścia i jego okolic. Najwięcej, bo aż 57% respondentów wskazało, że takim potencjałem mogą być zabytki i miejsca historyczne. Odpowiednio 44% oraz 41,33% przedsiębiorców uznało, że mocną stroną Śródmieścia są atrakcyjne obszary zieleni oraz interesujące

wydarzenia kulturalne i artystyczne. Ponad 37% respondentów wymieniło rzekę Prosnę i jej dopływy, natomiast 36% dobrze prosperujące przedsiębiorstwa.

Główne problemy w aspekcie gospodarczym:

1. **Wysoka koncentracja niezbyt korzystnych rodzajów działalności gospodarczych**, tj. punktów sprzedaży alkoholu oraz punktów związanych z grami losowymi i zakładami wzajemnymi.
2. **Ekspansja centrów handlowych.** Istotnym problemem wpływającym na prowadzenie działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji jest ekspansja centrów handlowych, które powodują odpływ klientów ze Śródmieścia Kalisza.
3. **Niewielka liczba turystów odwiedzających Kalisz**. Potwierdzeniem tego są zarówno wyniki badań jakościowych jak i dane pozyskane ze źródeł wtórnych.
4. **Niskie płace** jako istotny problem o charakterze gospodarczym.
5. **Brak miejsc pracy.** W oczach mieszkańców, obok niskich płac, dotkliwym problemem jest brak miejsc pracy na obszarze rewitalizacji.
6. **Niezbyt dobra kondycja miejscowych przedsiębiorstw** – wskazywana w badaniach społecznych. Znacząca część przedsiębiorców uznała także, że Śródmieście i jego okolice nie są dobrym miejsce do prowadzenia biznesu oraz że warunki dla prowadzenia działalności gospodarczej na tym obszarze są gorsze niż w innych częściach Kalisza.
7. **Wysokie czynsze i opłaty.** Około 1/3 badanych przedsiębiorców uznało, że ważnymi przeszkodami w prowadzeniu działalności gospodarczej w Śródmieściu i jego okolicach są wysokość czynszu dla przedsiębiorców oraz możliwość zakupu lokali przez przedsiębiorców.
8. **Brak sieci współpracy w promocji lokalnego biznesu.** Większość badanych przedsiębiorców dość negatywnie oceniła udział i działania UM we wspieraniu rozwoju i promocji lokalnych firm.

Główne potencjały w aspekcie gospodarczym:

1. **Siła miejscowych przedsiębiorstw.** Ponad ¾ badanych przedsiębiorców uznało, że gdyby zaszła taka konieczność, podjęliby ponownie decyzję o rozpoczęciu działalności gospodarczej.
2. **Skłonność przedsiębiorców do nauki i doskonalenia biznesu.** Około 2/3 respondentów wyraziło gotowość uczestnictwa w szkoleniach i warsztatach organizowanych dla przedsiębiorców.

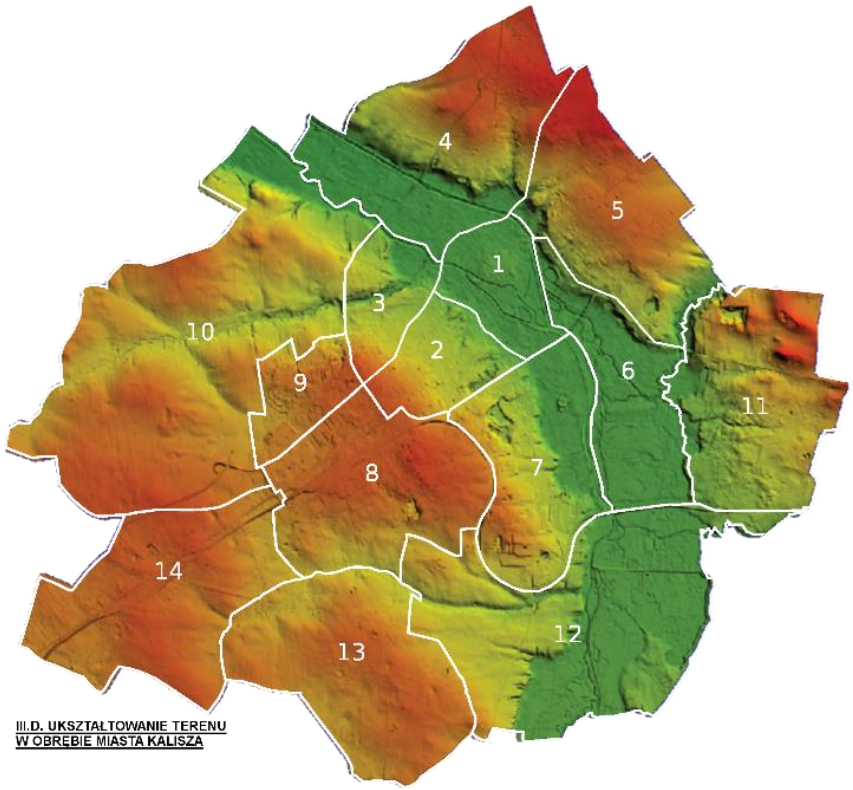
4.3 Aspekt środowiskowy

W świetle zapisów Ustawy o rewitalizacji, aspekt środowiskowy obejmuje takie zagadnienia jak: przekroczenia standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

Obszar rewitalizacji zlokalizowany jest w centralnej części Kalisza w dolinie rzeki Prosny (ryc. 28). Jest on położony około 35 m n. p. m. niżej niż pozostałe części miasta. Najważniejszymi zasobami przyrodniczymi tego obszaru są rzeka Prosna oraz tereny zieleni. Rzeka dzieli obszar rewitalizacji na dwie zasadnicze części. W części północnej znajduje się ścisłe centrum miasta, a także Park Miejski, Planty

Miejskie oraz Kanał Bernardyński. Natomiast w części południowej Park im. Ignacego Paderewskiego, Cmentarz Żołnierzy Radzieckich oraz Kanał Rypnikowski.

Rycina 28. Ukształtowanie terenu Kalisza



źródło: Diagnoza, delimitacja obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacja, UM Kalisz, 2016.

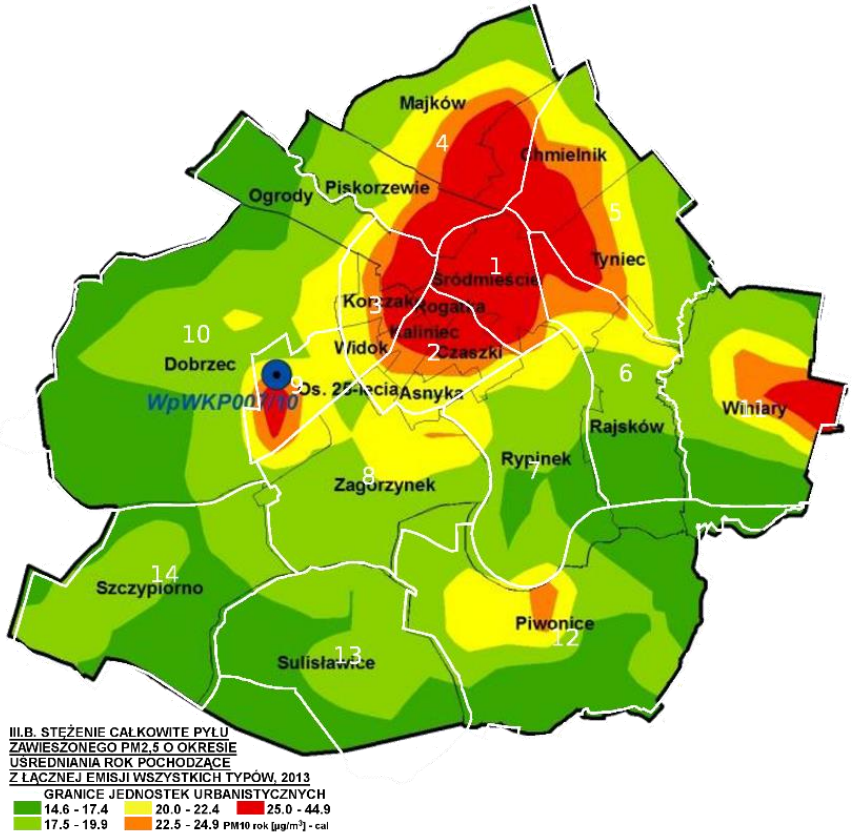
Jednym z ważniejszych elementów analizowanego aspektu jest stan środowiska przyrodniczego. Będzie on analizowany w pięciu podstawowych aspektach:

- jakości powietrza,
- hałasu,
- wód powierzchniowych i podziemnych,
- terenów zieleni oraz,
- odpadów.

Jakość powietrza na obszarze rewitalizacji kształtowana jest przez kilka czynników. Pierwszy dotyczy ukształtowania terenu. Centrum miasta położone jest w dolinie rzeki Prosny, czyli niżej (o około 35 m) niż pozostałe tereny, co wpływa na słabe przewietrzenie Śródmieścia. Drugim czynnikiem jest tzw. niska emisja i związany z tym sposób ogrzewania budynków (lokalne kotłownie, indywidualne paleniska). Kolejnym jest emisja liniowa wynikająca z natężenia ruchu samochodowego. Istotny jest również rodzaj i charakter zabudowy na obszarze rewitalizacji. Czynniki te powodują, że na tym terenie notuje się znaczne (o kilkadziesiąt procent) i najwyższe w mieście przekroczenia standardów jakości powietrza związanych ze stężeniem całkowitego pyłu zawieszonego PM 2,5 (ryc. 29) oraz PM 10 (ryc. 30), a także benzo(a)pirenu (ryc. 31). Przekroczenia te należy uznać za bardzo wysokie w skali całego kraju. W świetle

treści obwieszczenia Ministra Środowiska[2], w Kaliszu odnotowano wysokie narażenie mieszkańców miasta na pył zawieszonego PM 2,5. Wartość wskaźnika średniego narażenia na pył PM 2,5 dla roku 2014 wyniosła w Kaliszu 28 µg/m3. Była ona wyższa niż np. w aglomeracji wrocławskiej (26 µg/m3), aglomeracji poznańskiej (25 µg/m3), aglomeracji warszawskiej (24 µg/m3), czy też Wałbrzychu (24 µg/m3). Z kolei wyższe wartości tego wskaźnika cechowały m.in.: aglomerację krakowską (36 µg/m3), aglomerację górnośląską (34 µg/m3) oraz aglomerację rybnicko-jastrzębską (31 µg/m3). Z raportów Światowej Organizacji Zdrowia (2016) oraz Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (2014) wynika, że wysokie stężenie oraz długotrwałe narażenie na działanie pyłu zawieszonym PM 10, a przede wszystkim pyłu PM 2,5 (średnica aerodynamiczna ziaren jest mniejszej niż 2,5 µm, co powoduje, że wnikają one bezpośrednio do płuc, oskrzeli oraz przedostają się do krwiobiegu), może podrażniać naskórek i śluzówkę, powodować zapalenie górnych dróg oddechowych, a także skracać średnią długość życia ludności, powodować wzrost liczby zgonów z powodu chorób układu krążenia oraz układu oddechowego, a także nasilać objawy alergii oraz astmy. Z kolei benzo(a)piren jest zanieczyszczeniem rakotwórczym.

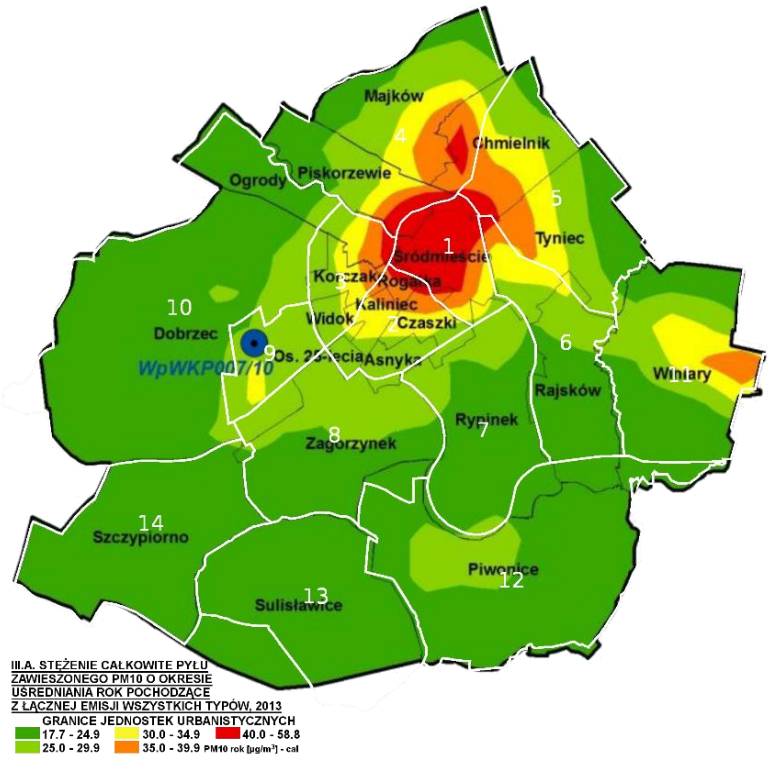
Rycina 29. Stężenie całkowitego pyłu zawieszonego PM 2,5 w Kaliszu



źródło: Diagnoza, delimitacja obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacja, UM Kalisz, 2016.

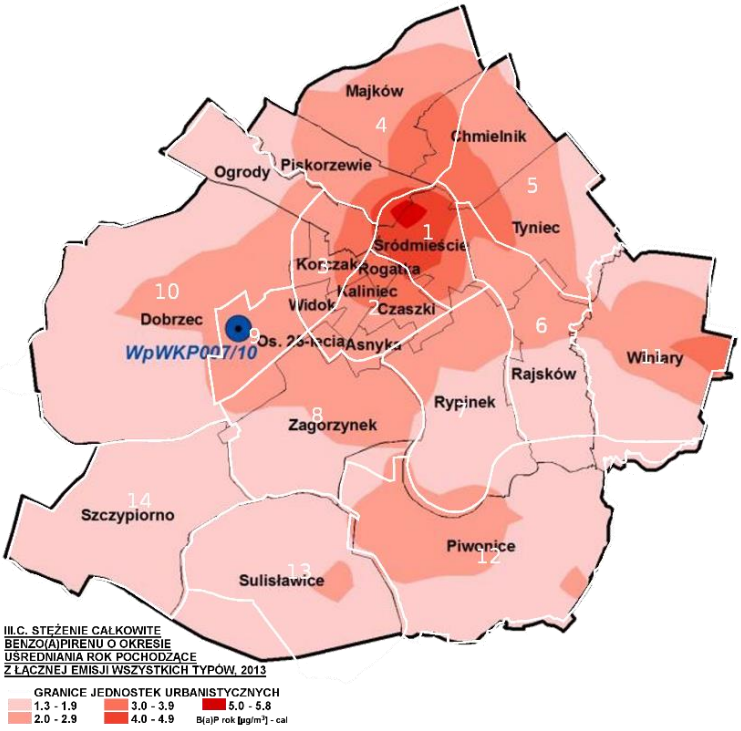
[2] Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie wykazu miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy i aglomeracji, w których wartość wskaźnika średniego narażenia dla miasta o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy i aglomeracji przekracza wartość pułapu stężenia ekspozycji, oraz wykazu miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy i aglomeracji, w których wartość wskaźnika średniego narażenia dla miasta o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy i aglomeracji nie przekracza wartości pułapu stężenia ekspozycji (MP z 2015 r., poz. 814).

Rycina 30. Stężenie całkowitego pyłu zawieszonego PM 10 w Kaliszu



źródło: Diagnoza, delimitacja obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacja, UM Kalisz, 2016.

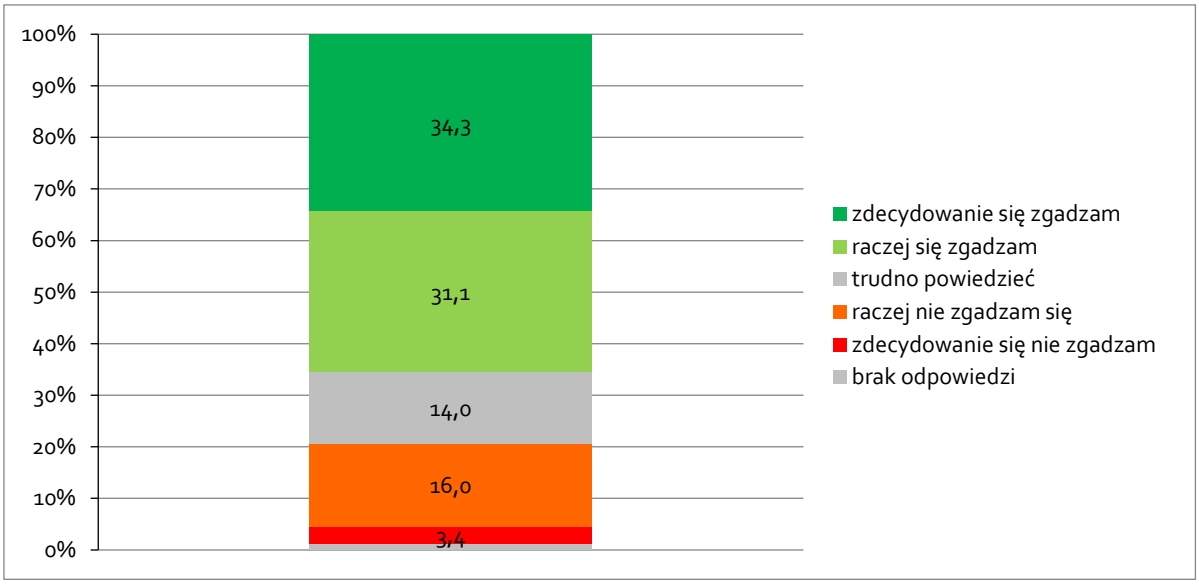
Rycina 31. Stężenie benzo(a)pirenu w Kaliszu



źródło: Diagnoza, delimitacja obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacja, UM Kalisz, 2016.

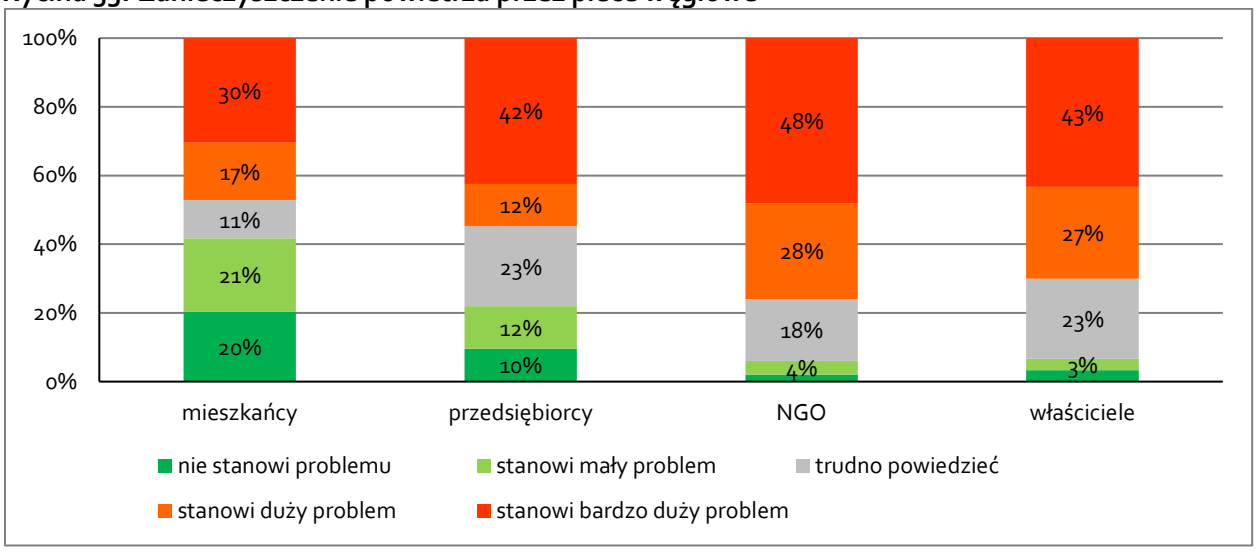
Mieszkańcy Kalisza w dużym stopniu dostrzegają problem zanieczyszczenia powietrza dymami (ryc. 32). Ponad 70% respondentów twierdzi, że przeszkadza im zanieczyszczenie powietrza dymami w centrum miasta. Z takim stwierdzeniem nie zgadza się albo zdecydowanie nie zgadza się 14% badanych.

Rycina 32. Zbyt duże zanieczyszczenie powietrza dymami w Śródmieściu Kalisza w opinii mieszkańców



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Rycina 33. Zanieczyszczenie powietrza przez piece węglowe

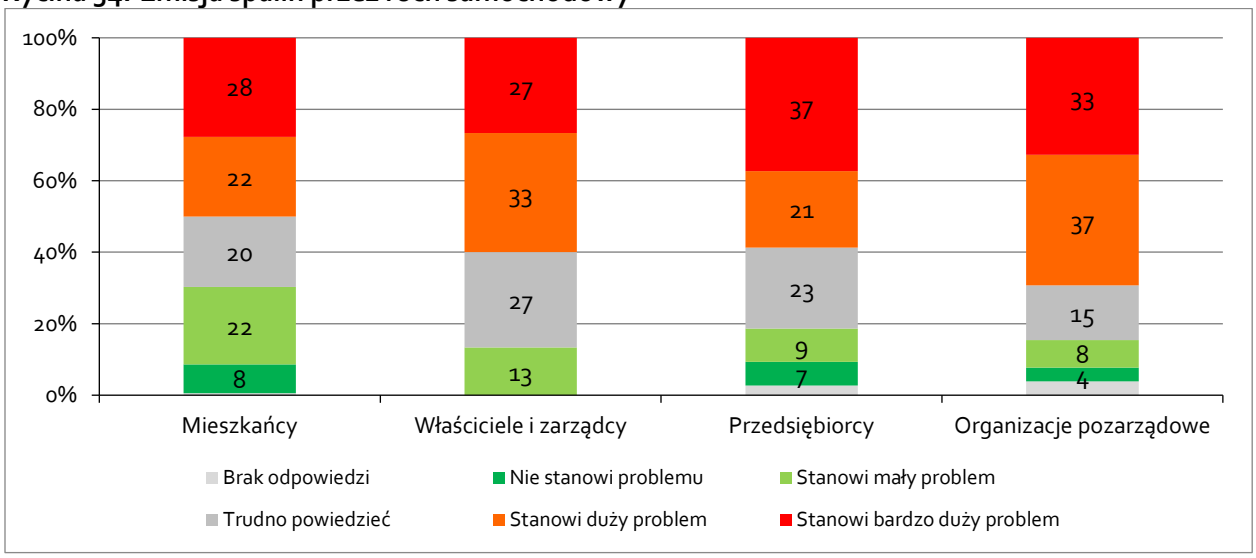


źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Głównym źródłem zanieczyszczeń na obszarze rewitalizacji jest emisja niska oraz emisja liniowa. Mieszkańcy, przedsiębiorcy, właściciele i zarządcy nieruchomości oraz organizacje pozarządowe wskazują, że zarówno zanieczyszczenie powietrza będące skutkiem spalania w piecach węglowych, jak i emisji spalin przez ruch samochodowy są dużym problemem (ryc. 33 i 34). Około 50% respondentów we wszystkich grupach interesariuszy wskazuje, że zanieczyszczenie powietrza przez piece węglowe jest

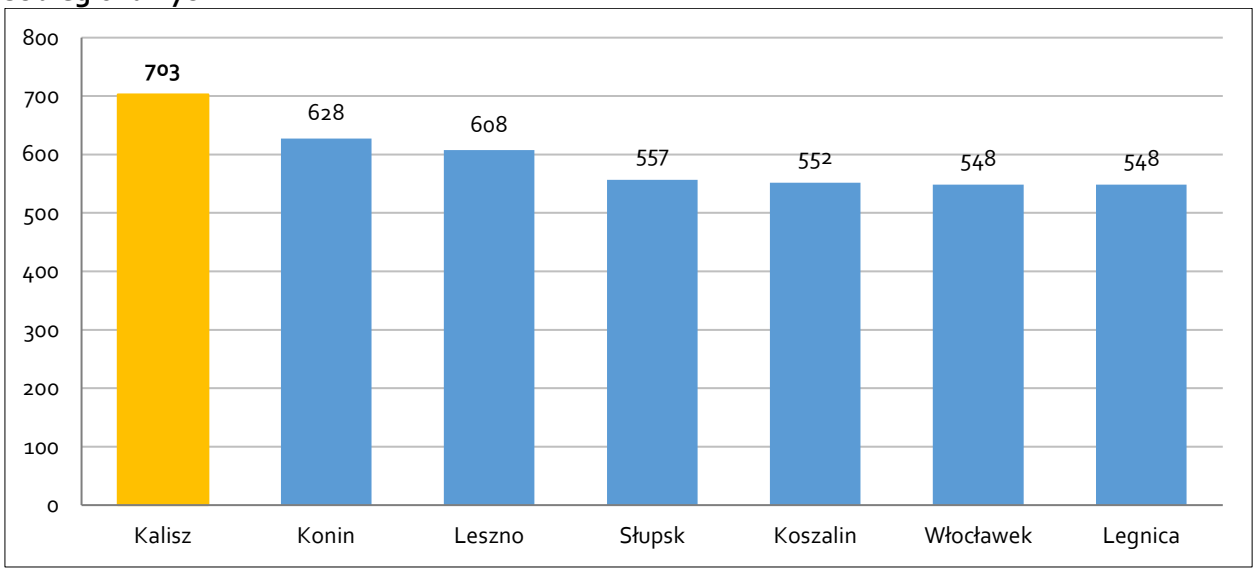
dużym albo bardzo dużym problemem na obszarze rewitalizacji. W największym stopniu problem ten dostrzegają właściciele i zarządcy nieruchomości, a także organizacje pozarządowe. Z drugiej strony ponad 40% mieszkańców oraz 20% przedsiębiorców wskazuje jednak, że stanowi to mały albo też nie stanowi żadnego problemu. Warto przy tym dodać, że osoby z wyższym wykształceniem, osoby starsze (pow. 66 lat), osoby zamieszkujące obszar rewitalizacji mniej niż 10 lat oraz osoby zamożne są bardziej skłonne do rezygnacji z ogrzewania węglowego i przejścia na bardziej ekologiczne paliwa.

Rycina 34. Emisja spalin przez ruch samochodowy



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Rycina 35. Liczba pojazdów samochodowych na 1 000 mieszkańców w wybranych miastach subregionalnych



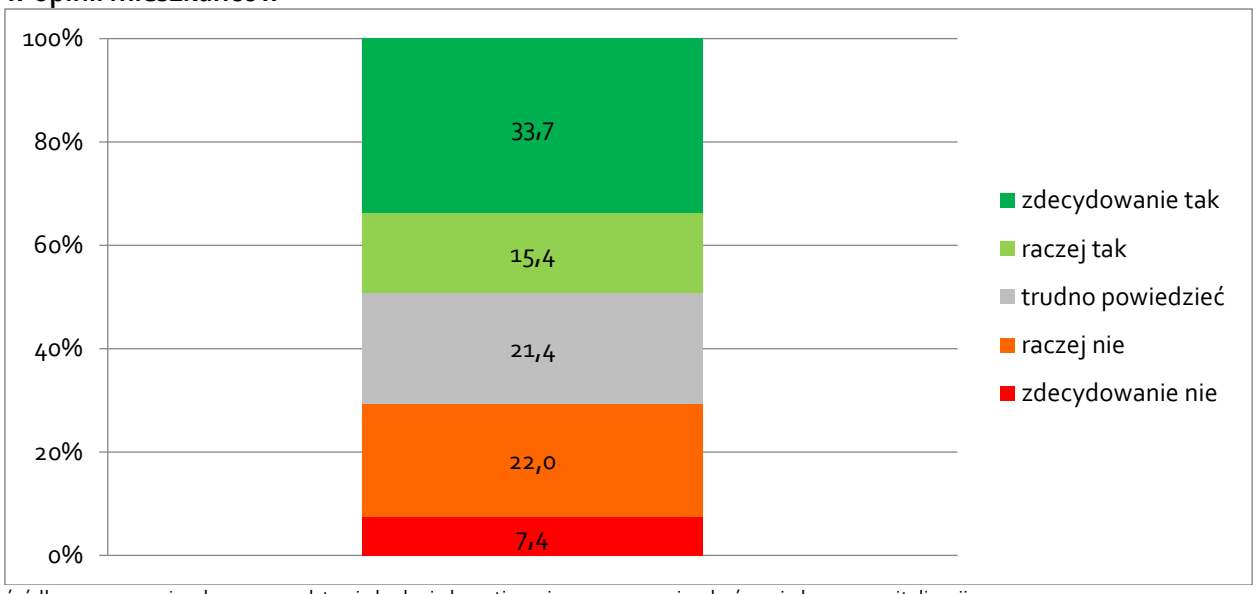
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Podobnie przedstawia się struktura odpowiedzi na pytanie dotyczące uciążliwości ruchu samochodowego. Około 50% respondentów we wszystkich grupach badawczych wskazuje, że emisja spalin przez ruch samochodowy jest dużym albo bardzo dużym problemem. Dla prawie 30%

mieszkańców oraz 16% przedsiębiorców stanowi to mały, albo też nie stanowi żadnego problemu. Z kolei problem ten jest dostrzegany przede wszystkim przez osoby w wieku do 55 lat, osoby bezrobotne oraz osoby dłużej mieszkające w Śródmieściu (*Kalisz. Rewitalizacja…* 2016: 51). Trzeba także dodać, że wskaźnik motoryzacji w Kaliszu jest ponadprzeciętnie wysoki (ryc. 35).

W celu poprawy jakości powietrza w Kaliszu, w tym również na obszarze rewitalizacji podejmowane są działania chroniące środowisko przed negatywnymi skutkami spalania paliw oraz oddziaływania transportu drogowego. Szczegółowe zadania przedstawione są przede wszystkim w: 1) Programie ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10, PM 2,5 oraz B(a)P dla strefy miasto Kalisz, którego integralną część stanowi plan działań krótkoterminowych w zakresie pyłów z 2015 r. oraz 2) Planie Gospodarki Niskoemisyjnej dla miasta Kalisza z 2015 r. (dokument zaktualizowany w 2016 r.).

Rycina 36. Wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z pieców węglowych w Śródmieściu Kalisza w opinii mieszkańców



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z tymi dokumentami priorytetem jest ograniczenie emisji substancji zanieczyszczających powietrze - pyłów, w tym pyłu zawieszonego PM10, pyłu zawieszonego PM2,5, jak również innych substancji, np. benzo(a)pirenu oraz emisji dwutlenku węgla, dwutlenku siarki i tlenków azotu. Zaproponowane działania powinny przynieść miastu efekt ekologiczny w postaci ograniczenia emisji substancji do powietrza oraz redukcji zużycia energii finalnej. Najważniejsze z nich dotyczą:

- rozbudowy i modernizacji magistralnych sieci ciepłowniczych,
- zmiany systemu ogrzewania z węglowego na ekologiczny (instalacje OZE),
- termomodernizacji budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną poprzez ograniczanie strat ciepła,
- likwidacji lokalnych źródeł ciepła, których źródłem energii cieplnej są paliwa stałe (głównie węgiel),
- rozbudowy rozdzielczych sieci ciepłowniczych wraz z przyłączami cieplnymi na wybranych osiedlach miasta,

- zastosowania materiałów, sprzętu i technologii przy rozbudowie oraz budowie sieci ciepłowniczych zmniejszających straty ciepła na przesyle,
- preferencji transportu zbiorowego z wykorzystaniem niskoemisyjnych autobusów.

Tabela 5. Wykaz ważniejszych odcinków dróg w Kaliszu z przekroczeniami wskaźników: L_{DWN} oraz L_N.

Ulica	Przedział wartości przekroczenia wskaźnika L_{DWN} dB	Przedział wartości przekroczenia wskaźnika L_N dB
Poznańska	0-5 5-10	0-5
Stawiszyńska	0-5 5-10	0-5
Godebskiego	0-5	0-5
Piłsudskiego	0-5 5-10	0-5 5-10
Sikorskiego	0-5 5-10 10-15	0-5 5-10
Warszawska	0-5 5-10	0-5 5-10
Skarszewska	0-5	brak
Al. Wojska Polskiego	0-5 5-10 10-15	0-5 5-10
3 Maja	0-5	0-5 5-10
Harcerska	0-5 5-10	0-5 5-10
Górnośląska	0-5 5-10	0-5 5-10
Stanczukowskiego	0-5 5-10	0-5 5-10
Podmiejska	0-5 5-10	0-5 5-10
Łódzka	0-5 5-10	0-5 5-10
Braci Niemojewskich	0-5	0-5
Częstochowska	0-5 5-10 10-15	0-5 5-10
Korczaka/Bursztynowa	0-5	0-5
Rzymska	0-5	0-5
Wrocławska	0-5 5-10	0-5

źródło: Strategia rozwoju miasta Kalisza na lata 2014-2024.

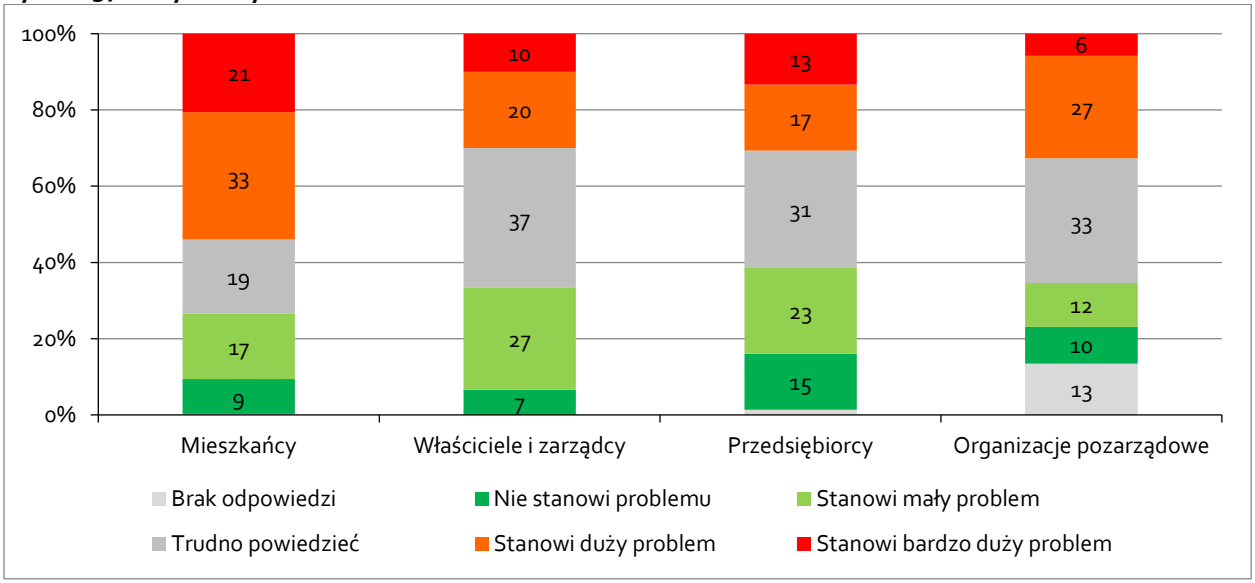
Jednym z podstawowych działań zmierzających do poprawy stanu powietrza na obszarze rewitalizacji jest ograniczenie możliwości korzystania z pieców węglowych. Jak już wcześniej zaznaczono około 50% respondentów wskazuje, że zanieczyszczenie powietrza przez piece węglowe jest dużym albo bardzo dużym problemem na obszarze rewitalizacji. Podobny odsetek mieszkańców uważa, że należy

wprowadzić ograniczenia w korzystaniu z pieców węglowych w Śródmieściu Kalisza (ryc. 36). Odmiennego zdania jest prawie 30% badanych mieszkańców.

Działania podejmowane w Kaliszu zgodnie z przyjętymi programami i planami przynoszą już pierwsze pozytywne rezultaty, gdyż jak wynika z *Programu ochrony środowiska dla Kalisza – miasta na prawach powiatu na lata 2015-2018 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2022*, stężenie średniorocznych pyłów PM 2,5 wykazuje tendencję spadkową.

Na obszarze rewitalizacji występuje problem przekraczania dopuszczalnych norm hałasu pochodzenia głównie komunikacyjnego (mapa akustyczna http://msip.kalisz.pl/msip/). Przekroczenia wartości wskaźnika L_{DWN}[3] wynoszą najczęściej 0-5 dB, a czasami nawet 5-10 dB, a L_N[4] również w przedziałach 0-5 i 5-10 dB. Przekroczenia te występują głównie na następujących ulicach: Warszawska, Al. gen. W. Sikorskiego, Al. Wojska Polskiego, 3 Maja, Harcerska, Częstochowska (tab. 5).

Rycina 37. Zbyt duży hałas w Śródmieściu Kalisza



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

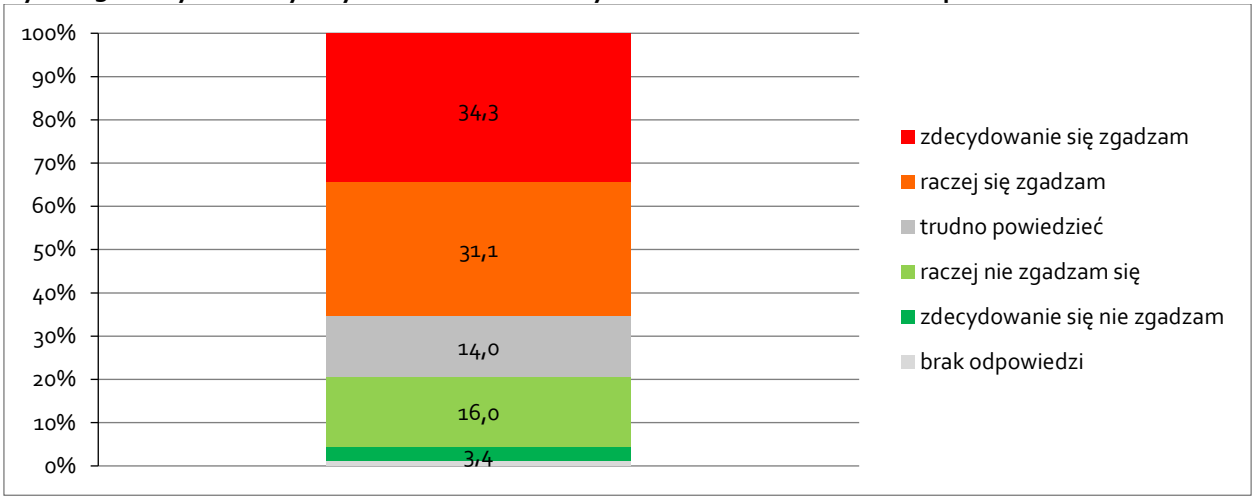
Problem przekroczenia dopuszczalnych norm poziomu hałasu podkreślany jest przede wszystkim przez mieszkańców Kalisza (ryc. 37). Dla 54% z nich jest to duży albo bardzo duży problem. Zaledwie dla 9% badanych mieszkańców nie stanowi on problemu. Natomiast odpowiedzi udzielane przez przedsiębiorców, właścicieli i zarządców nieruchomości oraz organizacje pozarządowe są podobne. Dla około 30% z nich hałas jest istotnym problemem na obszarze rewitalizacji, dla około 10% nie jest to problem, a aż ponad 1/3 badanych nie potrafi ocenić natężenia tego zjawiska.

[3] Wskaźnik L_{dwn} oznacza „długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem pory dnia (rozumianej jako przedział czasu od godz. 6.00 do godz.18.00), pory wieczoru (rozumianej jako przedział czasu od godz. 18.00 do godz. 22.00) oraz pory nocy (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00)" (*GIOŚ. Monitoring hałasu…*, 2016).

[4] Wskaźnik L_n oznacza „długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich pór nocy w roku (rozumianych jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00)" (*GIOŚ. Monitoring hałasu…*, 2016).

Najważniejszym źródłem hałasu na obszarze rewitalizacji jest ruch samochodowy. Ponad 65% badanych mieszkańców miasta podkreśla, że ruch samochodowy w tym obszarze jest zbyt intensywny. Przeciwnego zdania jest prawie 20% respondentów.

Rycina 38. Zbyt intensywny ruch samochodowy w Śródmieściu Kalisza w opinii mieszkańców



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Zdecydowana większość, bo aż 76% badanych mieszkańców wskazuje, że wydarzenia kulturalne odbywające się w Śródmieściu nie są źródłem hałasu i nie zakłócają spokoju mieszkańców (ryc. 39). W opinii co dziesiątego respondenta, wydarzenia kulturalne zakłócają jednak spokój.

Rycina 39. Zakłócanie spokoju przez wydarzenia kulturalne w Śródmieściu w opinii mieszkańców

źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

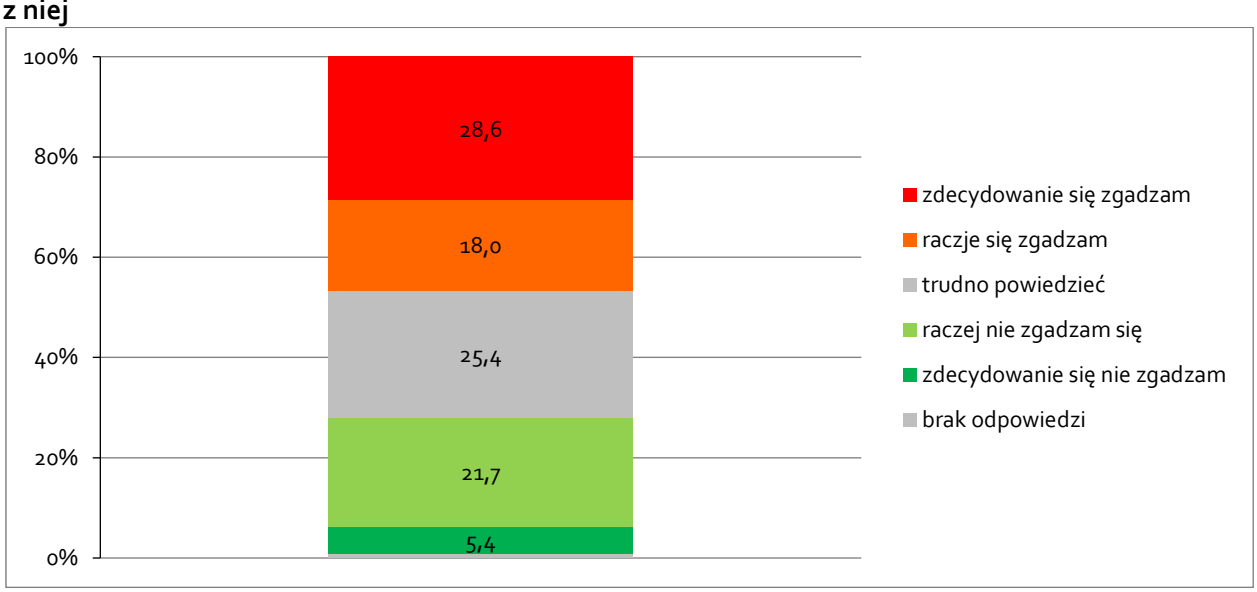
W Kaliszu szczegółowe wytyczne dotyczące ochrony przed hałasem zawarte są w Programie ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Kalisza z 2013 roku oraz Planie zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego miasta Kalisza z 2013 roku.

Zgodnie z mapą akustyczną miasta oraz zapisami Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Kalisza obszar rewitalizacji jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego i podlega ochronie akustycznej. Program i plan wskazują, że na obszarze

rewitalizacji w ścisłym centrum Kalisza powinien dominować transport zbiorowy (z wykorzystaniem niskoemisyjnych autobusów), a ruch dostawczy powinien odbywać się w godzinach nocnych lub wczesnorannych. Z kolei ruch samochodów osobowych powinien podlegać ograniczeniom ustalonym przez samorząd. W strefie tej powinny być zapewnione bardzo dobre warunki dla ruchu pieszego oraz rowerowego. Kluczowe jest również wyłącznie głównych ulic Śródmieścia z ruchu kołowego i parkowania. Z kolei w strefie dookoła ścisłego centrum miasta dopuszczalne są lokalne trudności w korzystaniu z samochodów osobowych, przy preferencji ruchu pieszego i rowerowego.

Kolejnym z elementów aspektu środowiskowego są kwestie związane z wodami powierzchniowymi i podziemnymi. Miasto Kalisz leży w obszarze korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym w sieci ECONET-PL, którego osią jest rzeka Prosna. Tworzy ona wraz kanałami Bernardyńskim i Rypinkowskim oraz dopływami – Kaliski Węzeł Wodny (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza).

Rycina 40. W Śródmieściu i okolicy stan rzeki Prosny i jej dopływów nie pozwala na korzystanie z niej



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

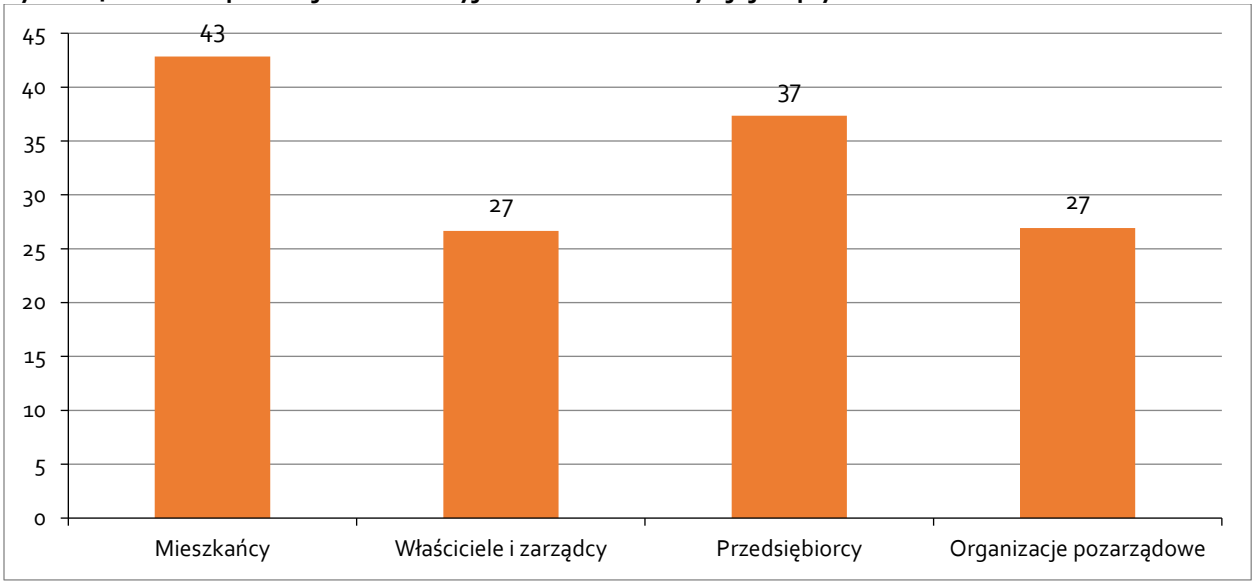
Na obszarze rewitalizacji występuje zanieczyszczenie i zły stan wód powierzchniowych cieków wodnych, a także niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi (*Program ochrony środowiska dla Kalisza – miasta na prawach powiatu na lata 2015-2018 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2022*). W celu ochrony wód powierzchniowych należy podejmować działania zmniejszające zrzuty ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych przepływających przez teren miasta (w tym wód opadowych).

Prawie 50% respondentów stwierdziło, że stan rzeki Prosny w Śródmieściu jest niezadowalający, co uniemożliwia wykorzystanie jej walorów np. wypoczynkowych, czy też związanych z łowieniem ryb (ryc. 40). Jednakże około 30% badanych uważa, że obecny stan rzeki pozwala na korzystanie z jej zasobów i walorów. Aż 1/4 badanych nie potrafi ocenić stanu rzeki Prosny.

Pomimo występującego zanieczyszczenia wód powierzchniowych na obszarze rewitalizacji i dominujących opinii mieszkańców, że ich stan uniemożliwia wykorzystanie zasobów, należy je traktować jako jeden z najważniejszych potencjałów przyrodniczych tego obszaru. Prawie 45%

mieszkańców, wśród trzech najważniejszych potencjałów występujących na obszarze rewitalizacji wymieniło rzekę Prosnę i jej dopływy (ryc. 41). Taką samą opinię wyraża prawie 40% przedsiębiorców oraz 1/4 właścicieli i zarządców nieruchomości oraz organizacji pozarządowych.

Rycina 41. Ocena potencjału i atrakcyjności rzeki Prosny i jej dopływów



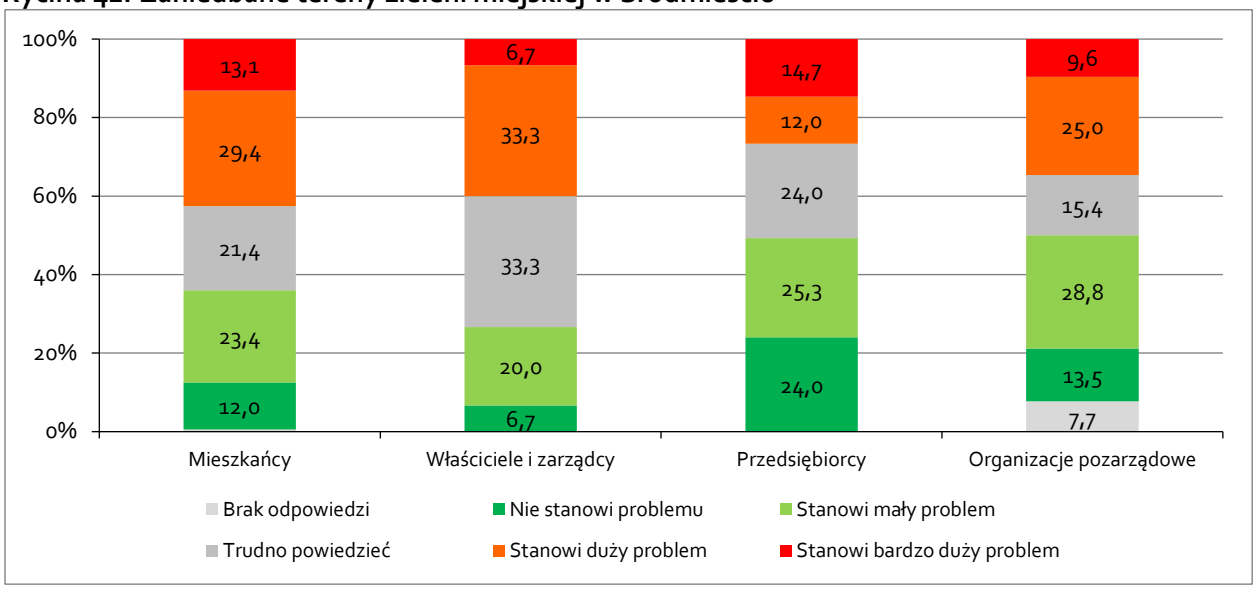
źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

W obrębie przebiegającej przez miasto doliny rzeki Prosny wydzielony został Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP 311). Źródłem zaopatrzenia mieszkańców Kalisza w wodę są ujęcia infiltracyjne wzdłuż rzeki Prosny oparte na zasobach poziomu wodonośnego GZWP nr 311. Studnie głębinowe rozmieszczone są w całym mieście, a obszar rewitalizacji zasilany jest głównie z ujęcia SUW Fabryczna-Poznańska. Duże zasoby wód podziemnych o dobrej jakości, które spełniają wszystkie standardy, mogą być kolejnym potencjałem przyrodniczym na obszarze rewitalizacji (*Program ochrony środowiska dla Kalisza – miasta na prawach powiatu na lata 2015-2018 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2022*).

Bardzo ważnym zasobem przyrodniczym na obszarze rewitalizacji są tereny zieleni. Znajdują się tam ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej o dużej wartości przyrodniczej, którymi są Park Miejski, Planty Miejskie, Cmentarz Żołnierzy Radzieckich, który powstał w południowej części Parku Miejskiego oraz Park im. Ignacego Paderewskiego. Tereny te zajmują powierzchnię około 32 ha. Znajduje się w nich ponad 160 gatunków i odmian drzew oraz krzewów, w tym pomniki przyrody. Największy udział w drzewostanie mają klony pospolite, olsze czarne, dęby szypułkowe, lipy szerokolistne oraz wierzby. Tereny te należy objąć ochroną i powinny one stanowić z jednej strony miejsce wypoczynku mieszkańców, a z drugiej powinny zapewniać zachowanie równowagi ekologicznej na terenie miasta, determinującej warunki życia mieszkańców.

Pomimo dużej atrakcyjności terenów zieleni miejskiej na obszarze rewitalizacji, głównie mieszkańcy zwracają uwagę na to, że są one zaniedbane (ryc. 42). Dla ponad 40% z nich jest to bardzo duży albo duży problem. Podobny odsetek badanych wśród właścicieli i zarządców nieruchomości jest tego samego zdania. Natomiast dla 24% przedsiębiorców oraz 12% mieszkańców tereny zieleni są utrzymywane we właściwy sposób i ich stan nie stanowi problemu.

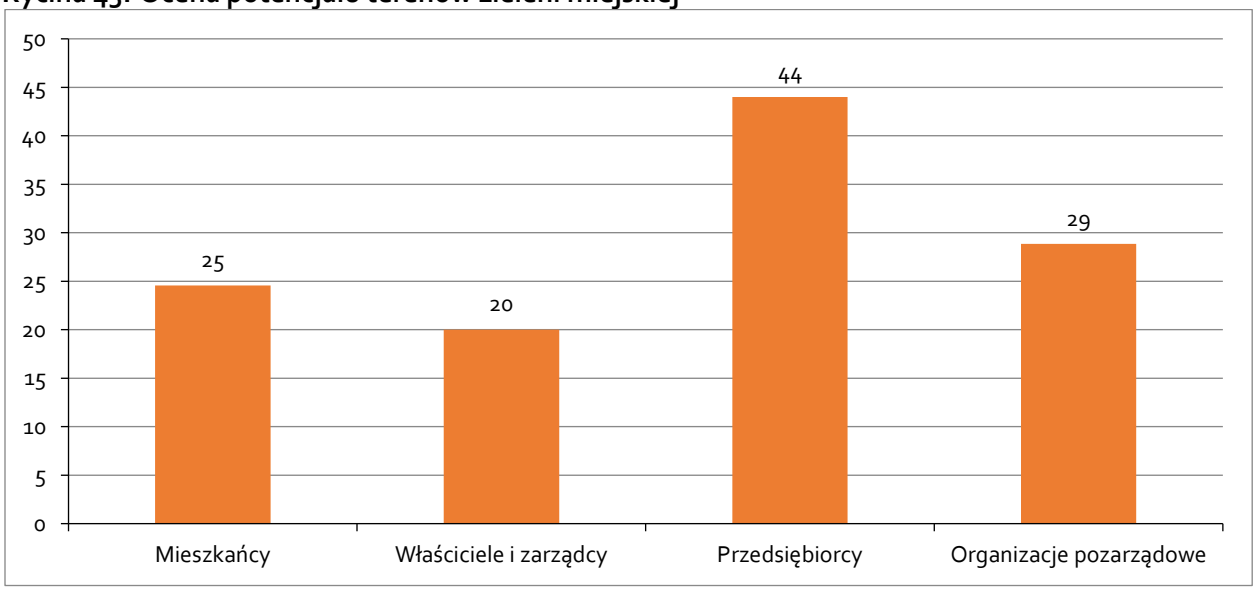
Rycina 42. Zaniedbane tereny zieleni miejskiej w Śródmieściu



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Obok rzeki Prosny i wód podziemnych, drugim najważniejszym potencjałem na obszarze rewitalizacji są tereny zieleni miejskiej urządzonej. Około 45% przedsiębiorców, wśród trzech najważniejszych potencjałów występujących na obszarze rewitalizacji wymieniło właśnie atrakcyjne obszary zieleni (ryc. 43). Wśród organizacji pozarządowych takie zdanie wyraziło prawie 30% podmiotów. Z kolei mieszkańcy oraz właściciele i zarządcy nieruchomości rzadziej zaznaczali tę odpowiedź (odpowiednio 25% i 20%).

Rycina 43. Ocena potencjału terenów zieleni miejskiej



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Na obszarze rewitalizacji należy uwzględniać wyzwania wynikające z konieczności prowadzenia kompleksowej gospodarki odpadami, a zwłaszcza promowania selektywnej zbiórki odpadów, eliminacji z przestrzeni miasta materiałów szkodliwych (azbest), a także dbałości o gospodarowanie odpadami

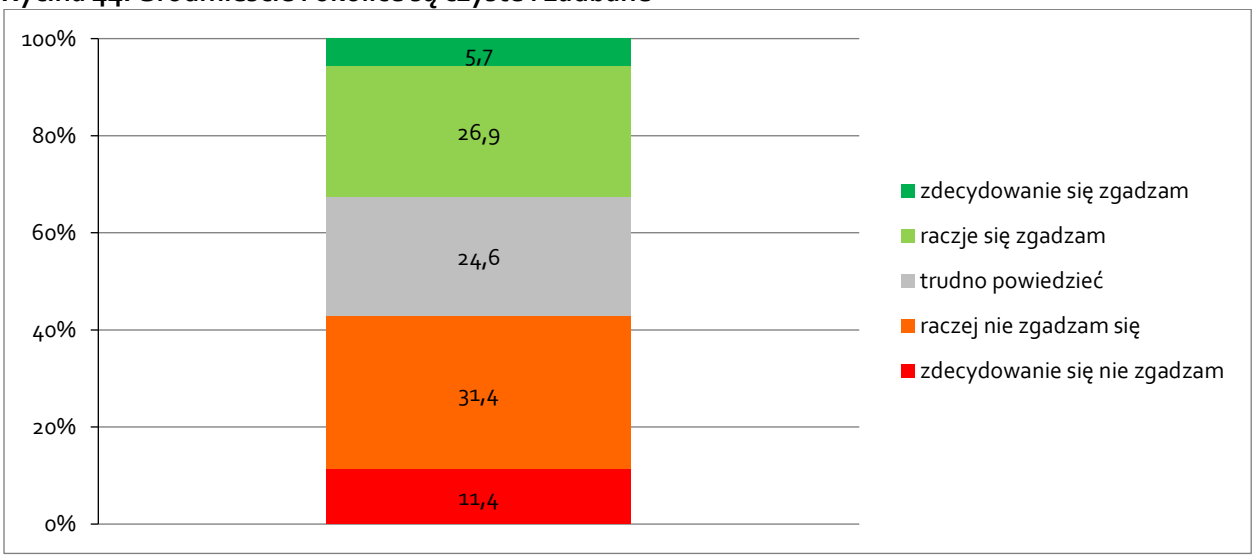
przemysłowymi, w tym niebezpiecznymi. Szczególnie istotny jest problem odpadów powstających w wyniku spalania paliw stałych. Na obszarze rewitalizacji liczba pojemników na popiół na 1 km² powierzchni jest znacznie większa niż w pozostałych częściach miasta. W centrum miasta liczba ta przekraczała 100 sztuk na 1 km² i była ona 2-3 razy większa niż w pozostałych częściach miasta. Podobnie duże zróżnicowanie liczby pojemników na popiół na 1 km² oraz dodatkowo na 1000 mieszkańców występuje w obrębie obszaru rewitalizacji (tab. 6). Największe zagęszczenie liczby tych pojemników na 1 km² występuje w obszarach: 2 „Centrum Kanonicka" i 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" (około 300 na 1 km²), a najmniejsze w obszarze 3 „3 maja" (prawie 24 na 1 km²). Natomiast w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w trzech jednostkach liczba pojemników przekracza 20 (2 „Centrum Kanonicka", 4 „Chmielnik i okolice", 9 „Ułańska-UAM"). Są to więc jednostki położne zarówno w ścisłym centrum obszaru rewitalizacji, jak i w jego północnej i południowej części. Zróżnicowanie to wynika przede wszystkim ze stanu i charakteru zabudowy (m.in. wiek zabudowy), dostępu do infrastruktury śródmiejskiej (brak sieci ciepłowniczej) oraz liczby wykorzystywanych do ogrzewania mieszkań pieców węglowych.

Tabela 6. Liczba pojemników na popiół na obszarze rewitalizacji

Obszar	Liczba pojemników na popiół	Pojemniki na 1000 mieszkańców	Pojemniki na km2
Obszar 1 „Centrum Sukiennicza"	27	13,87	68,35
Obszar 2 „Centrum Kanonicka"	34	21,42	310,93
Obszar 3 „3 maja"	7	3,08	23,97
Obszar 4 „Chmielnik i okolice"	52	24,96	89,58
Obszar 5 „Złota"	25	10,36	113,08
Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	39	19,88	290,94
Obszar 7 „Śródmiejska"	24	8,47	111,20
Obszar 8 „Wyspa"	8	5,43	38,58
Obszar 9 „Ułańska-UAM"	39	20,92	90,33

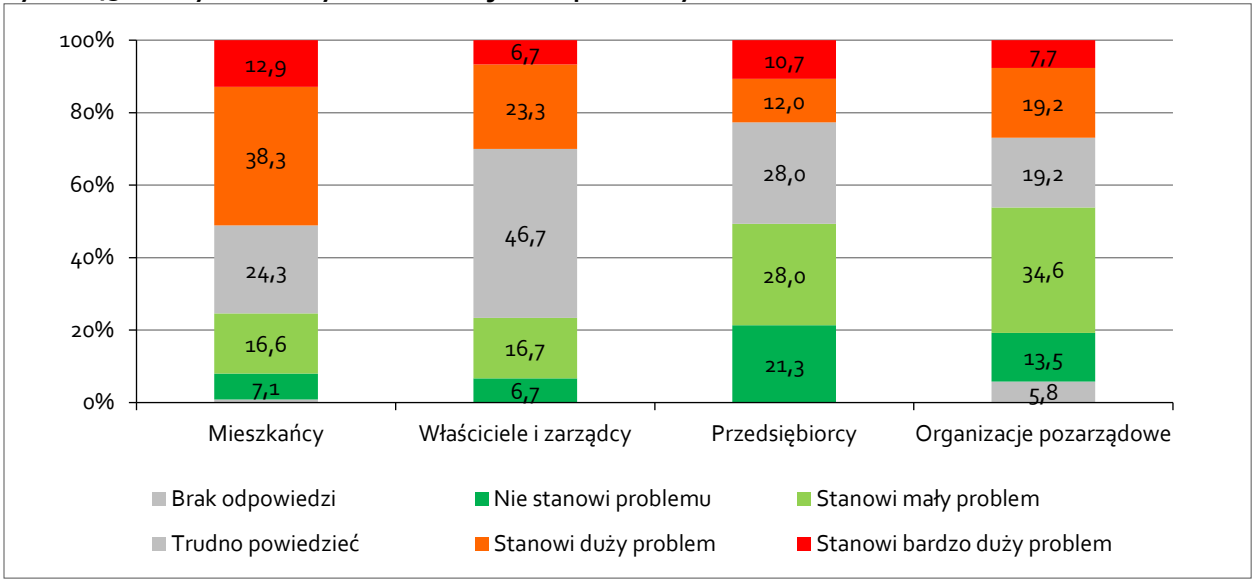
źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Rycina 44. Śródmieście i okolice są czyste i zadbane



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Rycina 45. Utrzymanie czystości w miejscach publicznych



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Mieszkańcy Kalisza wyrażają różne opinie w sprawie czystości Śródmieścia miasta (ryc. 44). Ponad 32% respondentów twierdzi, że centrum miasta jest czyste i zadbane, ale dla ponad 42% badanych tak nie jest. Dlatego też, ponad 50% badanych mieszkańców wskazuje, że utrzymanie czystości w miejscach publicznych w Śródmieściu jest dużym problemem (ryc. 45). Tak negatywnych ocen nie podzielają pozostałe grupy interesariuszy objęte analizą. Około 30% przedsiębiorców, właścicieli i zarządców nieruchomości oraz organizacji pozarządowych podkreśla ten problem. Zaledwie 7% mieszkańców oraz właścicieli i zarządców nieruchomości, 21% przedsiębiorców, a także 13% organizacji pozarządowych nie widzi problemu z utrzymaniem czystości w miejscach publicznych. Również w przypadku tego badania, we wszystkich grupach interesariuszy, co najmniej 20% respondentów nie potrafiło ocenić wskazanego problemu.

Do głównych problemów obszaru rewitalizacji w aspekcie środowiskowym należy zaliczyć:

1. **Niską emisję i emisję liniową,** a w konsekwencji **duże zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego** (głównie pył zawieszony PM 2,5 oraz PM 10). Wykorzystywanie na obszarze rewitalizacji głównie indywidualnych palenisk węgla oraz duże natężenie ruchu samochodowego powoduje, że przekroczone są dopuszczalne normy określające jakość powietrza. Zdaniem mieszkańców, właścicieli i zarządców nieruchomości, przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych w centrum miasta występuje znaczne zanieczyszczenie powietrza,
2. **Problem odpadów po spalaniu.** Wykorzystywanie indywidualnych palenisk węgla zwiększa nie tylko poziom zanieczyszczenia powietrza, ale ma również wpływ na gospodarkę odpadami. W Śródmieściu Kalisza liczba pojemników na popiół na 1 km² powierzchni w stosunku do pozostałych części miasta jest znacznie większa, dodatkowo w obrębie obszaru rewitalizacji wartości te są znacznie zróżnicowane. Ponad 40% respondentów

twierdzi, że centrum miasta nie jest czyste i zadbane, a także, że utrzymanie czystości w miejscach publicznych w Śródmieściu jest dużym problemem,

3. **Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i zagrożenie powodzią**. Na obszarze rewitalizacji występuje zanieczyszczenie i zły stan wód powierzchniowych cieków wodnych. Prawie 50% respondentów twierdzi, że stan rzeki Prosny w Śródmieściu jest niezadowalający, co uniemożliwia wykorzystanie jej walorów np. wypoczynkowych, czy też związanych z łowieniem ryb,
4. **Przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu**, pochodzenia głównie komunikacyjnego. Przekroczenia wartości wskaźnika L_{DWN} wynoszą najczęściej 0-5 dB, a czasami nawet 5-10 dB, a L_N również w przedziałach 0-5 i 5-10 dB. Problem przekroczenia dopuszczalnych norm poziomu hałasu podkreślany jest także przez respondentów. Dla 54% mieszkańców jest to duży albo bardzo duży problem.

Do głównych potencjałów OR w aspekcie środowiskowym należy zaliczyć:

1. **Rzekę Prosnę oraz duże zasoby wód podziemnych dobrej jakości**. Pomimo występującego zanieczyszczenia wód powierzchniowych na obszarze rewitalizacji rzekę Prosnę należy traktować jako jeden z najważniejszych potencjałów przyrodniczych tego obszaru. Można ją wykorzystać przede wszystkim w celach wypoczynkowo-rekreacyjnych. Prawie 45% mieszkańców traktuje rzekę jako podstawowy potencjał przyrodniczy występujący na obszarze rewitalizacji. Na obszarze rewitalizacji występują duże zasoby wód podziemnych o dobrej jakości, które spełniają wszystkie standardy,
2. **Tereny zieleni urządzonej, w tym głównie Park Miejski oraz Planty Miejskie**. Obszary te zajmują znaczną część obszaru rewitalizacji i podobnie jak rzeka Prosna, są najważniejszym potencjałem przyrodniczym i mogą być wykorzystywane przede wszystkim w celach rekreacyjno-wypoczynkowych. Sądzi tak około 30% respondentów.

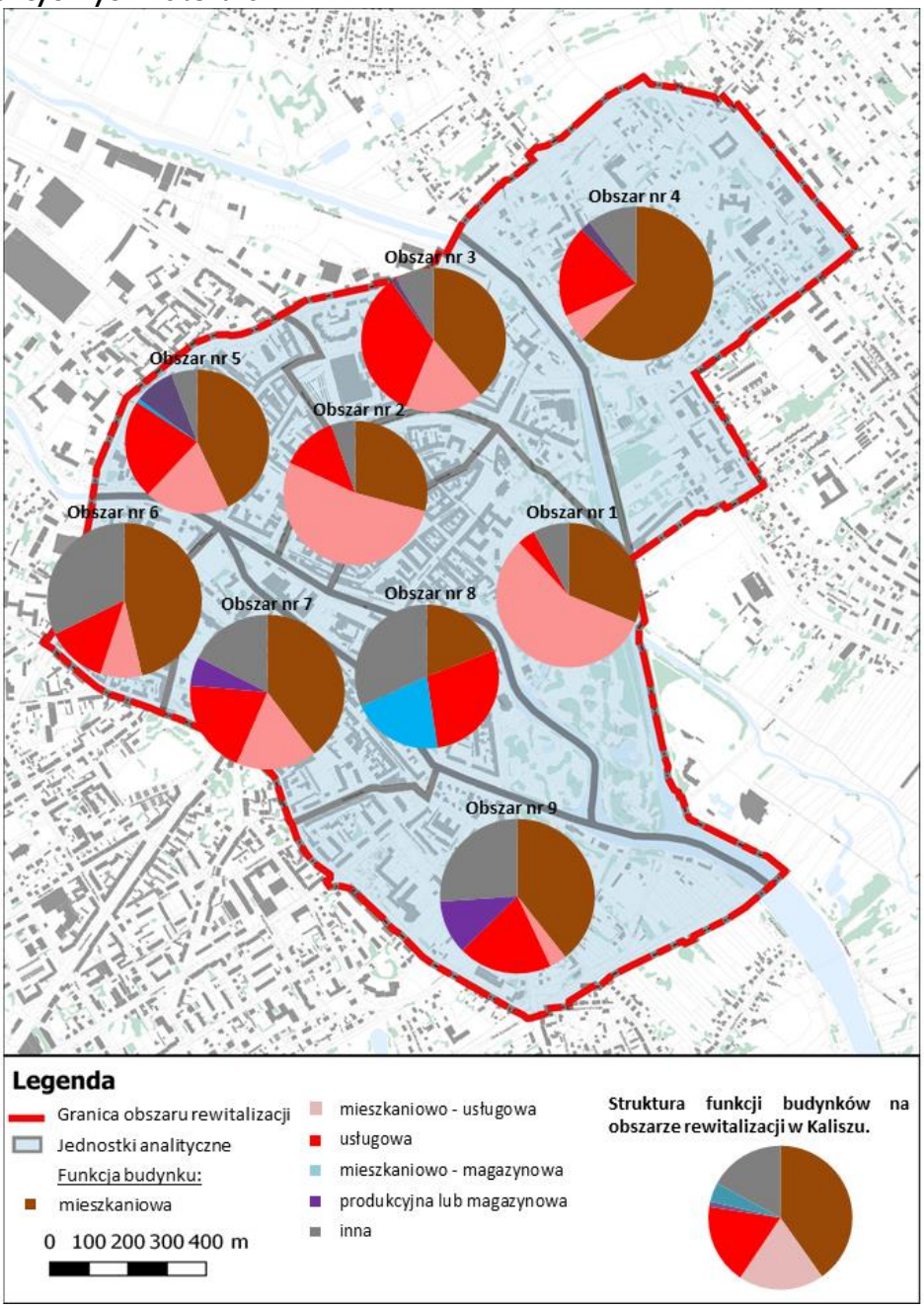
4.4 Aspekt przestrzenno-funkcjonalny

Aspekt przestrzenno-funkcjonalny zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz. 1777 z późn. zm.) jest ukierunkowany w szczególności na analizę niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych (art. 9, ust. 1, pkt. 3).

Za podstawę delimitacji obszaru rewitalizacji w aspekcie przestrzenno-funkcjonalnym uznano liczbę placów zabaw na 1 km² powierzchni jednostki (większa od średniej dla miasta, choć w porównaniu do pozostałych jednostek zamieszkanych jest na relatywnie niewielkim poziomie; biorąc pod uwagę liczbę placów zabaw na 1000 mieszk. sytuacja wygląda niekorzystnie), liczbę obiektów ujętych w *Gminnej ewidencji zabytków* na 1 km² powierzchni jednostki, natężenie oraz rozmieszczenie obiektów ujętych w *Gminnej ewidencji zabytków* wraz z zakresem ochrony obszarowej oraz średni wiek obiektów ujętych w *Gminnej ewidencji zabytków*. W niniejszym opracowaniu zagadnienia związane z problematyką

zabytków zdecydowano się jednak przenieść do rozdziału analizującego aspekt techniczny problemów i potencjałów obszaru rewitalizacji.

Rycina 46. Funkcje zabudowy na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych – obszarów



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Generalnie należy stwierdzić, że obszar rewitalizacji jest terenem wielofunkcyjnym (ryc. 46). W układzie 9 jednostek analitycznych na które został on podzielony obserwowane jest znaczne zróżnicowanie funkcjonalne budynków. Na obszarach centralnie położonych (1 „Centrum Sukiennicza" i 2 „Centrum Kanonicka") należy odnotować znaczną nadwyżkę budynków mieszkaniowo-usługowych.

Natomiast jednostki wyznaczone na obrzeżach obszaru rewitalizacji (nr 3 „3 maja", 4 „Chmielnik i okolice", 5 „Złota", 6 „Jabłkowskiego-Podgórze", 7 „Śródmiejska", 9 „Ułańska-UAM") charakteryzują się przeważającym udziałem budynków mieszkaniowych. Jednocześnie na obszarach tych obiekty usługowe występują z reguły jako osobne budynki. Ponadto należy wskazać na duży udział budynków produkcyjnych i magazynowych w południowej części obszaru rewitalizacji (obszar 9 „Ułańska-UAM"), a także relatywnie wysoki udział budynków mieszkaniowo-magazynowych w centralnej części (obszar 8 „Wyspa").

Ważnym zagadnieniem przestrzenno-funkcjonalnym jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną i jej stan. Na infrastrukturę techniczną obszaru rewitalizacji składają się przede wszystkim sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, energetyczna i ciepłownicza. Poniżej przedstawiono gestorów sieci, podstawowe dane techniczne o infrastrukturze, wraz z oceną ich stanu technicznego i awaryjności.

Właścicielem i zarządcą miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kaliszu. Sieć kanalizacyjna na obszarze rewitalizacji została wybudowana w latach 40-tych ubiegłego wieku. Jej stan techniczny pod względem eksploatacyjnym nie budzi zastrzeżeń. Jednocześnie stale prowadzona jest wymiana starych (stalowych) przyłączy wody. Nie ma potrzeby budowy nowej sieci wodociągowej na tym obszarze. Istniejąca kanalizacja ogólnospławna została wybudowana w tym samym okresie, co sieć wodociągowa, kanały w latach 2006-2014 zostały także poddane renowacji. Stan techniczny istniejących kanałów nie budzi zastrzeżeń. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na występujące w sytuacjach ekstremalnych opadów i wysokiego stanu wody w rzece Prośnie czasowe podtopienia kanałów.

Właścicielem i zarządcą sieci gazowej jest Polska Spółka Gazownictwa Oddział w Poznaniu. Na obszarze rewitalizacji łączna długość sieci gazowej wynosi ponad 25 km. Została ona wybudowana w okresie od 1971 roku do 2015 roku. W 2016 roku na obszarze rewitalizacji odnotowano 12 awarii, które były spowodowane korozją rur stalowych. Wszystkie nieszczelności i awarie usuwane są na bieżąco. Stan techniczny sieci gazowej na obszarze rewitalizacji nie zagraża bezpieczeństwu dostaw i eksploatacji.

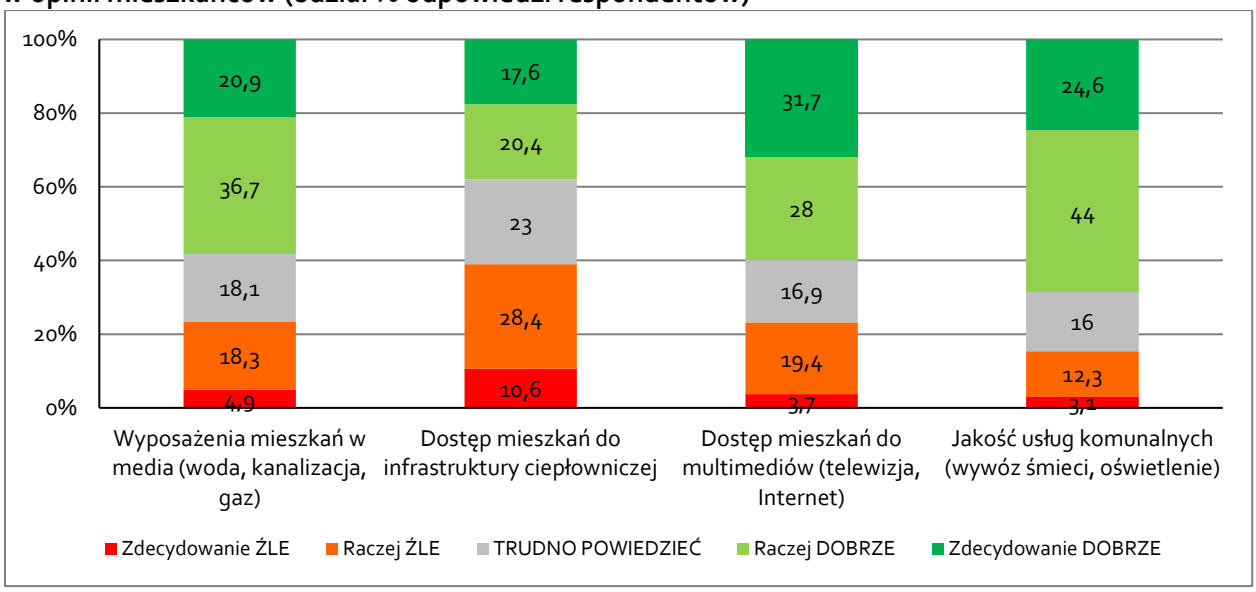
Sieć cieplna na obszarze rewitalizacji eksploatowana jest przez Energa – Ciepło Kaliskie sp. z o.o. Znaczna część mieszkań zasilana jest indywidualnie, wykorzystując w tym celu piece węglowe, piece centralnego ogrzewania opalane koksem, gazem, olejem, ewentualnie używając energii elektrycznej. Na obszarze rewitalizacji łączna długość sieci cieplnej wynosi 7,12 km. Została ona wybudowana w latach 1995-2015. W okresie od 2011 do 2015 roku stwierdzono łącznie 13 awarii sieci cieplnej.

Dostawą energii w Kaliszu zajmuje się Energa Operator S.A. Oddział w Kaliszu. Na obszarze rewitalizacji występują odcinki sieci wszystkich napięć tj. od wysokiego WN, przez średnie napięcie SN, do niskiego napięcia nN. Ich czas budowy jest zróżnicowany i obejmuje lata 1968 – 2016. Gestor sieci dokonuje sukcesywnych modernizacji i wymiany sieci. W ostatnim czasie nie odnotowano zwiększonej awaryjności na obszarze rewitalizacji. Stan techniczny sieci nie odbiega znaczący od sytuacji obserwowanej w innych częściach Kalisza.

Ocena wyposażenia w infrastrukturę techniczną w dużym stopniu potwierdza wysoką jakość świadczonych usług na obszarze rewitalizacji (ryc. 47). Szczególnie pozytywnie w tym względzie oceniany jest dostęp mieszkań do multimediów (telewizja, Internet). Prawie 60% respondentów oceniło ten element infrastruktury dobrze lub bardzo dobrze. Równie wysoko oceniana jest także jakość usług komunalnych (68,6% ocen dobrych lub bardzo dobrych). Na tym tle nieco gorzej oceniane jest

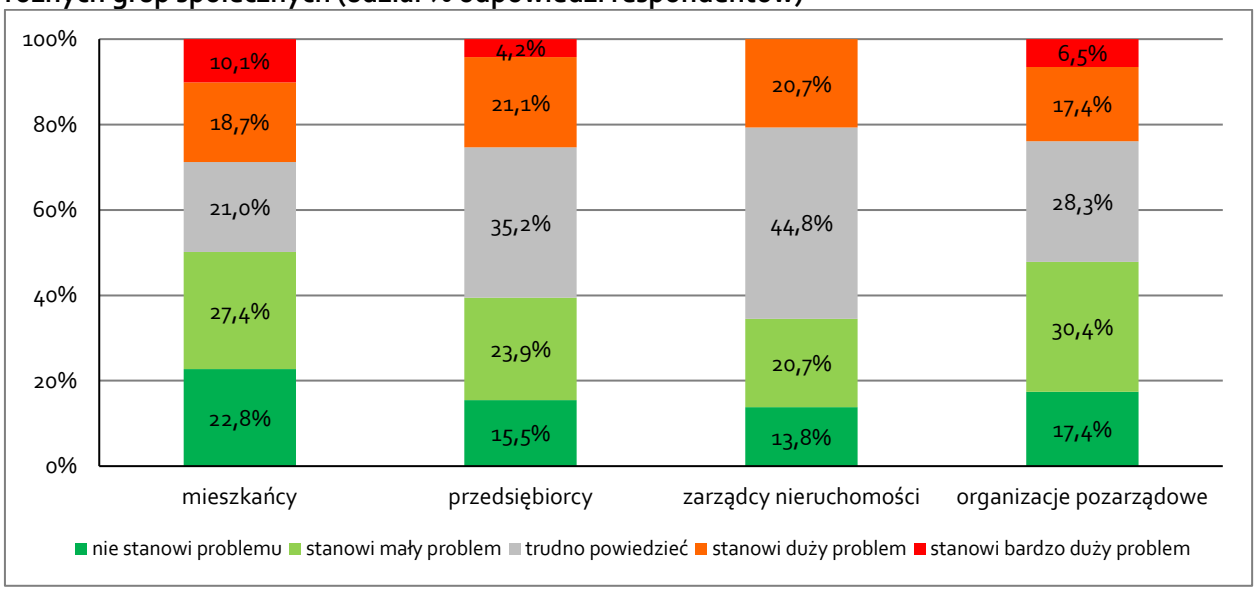
wyposażenie mieszkań w media (woda, kanalizacja, gaz), chociaż i w tym przypadku przeważają dobre i bardzo dobre oceny. Największą niedogodnością w opinii mieszkańców obszaru rewitalizacji jest słaby dostęp do infrastruktury ciepłowniczej. Zdecydowanie źle lub raczej źle oceniło go 39% respondentów. Generalnie należy jednak wskazać, że wyposażenie w infrastrukturę techniczną badanego obszaru jest wysoko oceniane przez mieszkańców.

Rycina 47. Ocena wyposażenia w infrastrukturę techniczną Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Kaliszu.

Rycina 48. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Większość badanych grup społecznych nie uznaje braku do podstawowych mediów w lokalach mieszkalnych (woda, kanalizacja, gaz, ciepło) za istotny problem obszaru rewitalizacji (ryc. 48).

Szczególnie dobrze wyposażenie mieszkań jest oceniane przez mieszkańców, a także organizacje pozarządowe. W obydwu przypadkach ok 50% respondentów uznało, że nie stanowi ono problemu lub stanowi mały problem. Z drugiej strony ok 45% badanych zarządców nieruchomości nie potrafiło zająć stanowiska w tej sprawie.

Oprócz infrastruktury technicznej, ważnym elementem aspektu przestrzenno-funkcjonalnego jest wyposażenie w infrastrukturę społeczną i jej stan. Na infrastrukturę społeczną składają się obiekty stanowiące podstawę przekazu usług socjalnych i kulturalnych, tj. szpitale, przychodnie, domy pomocy społecznej, żłobki, przedszkola, uczelnie itp. Obszar rewitalizacji, z uwagi na swoje centralne położenie charakteryzuje się bardzo dobrym wyposażeniem w infrastrukturę społeczną (ryc. 49). Nieco gorzej wypada jedynie jego północno-zachodnia część. Stan techniczny jest w większości przypadków dobry. Poniżej przedstawiono charakterystykę infrastruktury społecznej na obszarze rewitalizacji.

Na obszarze rewitalizacji swoją siedzibę ma wiele placówek edukacyjnych:

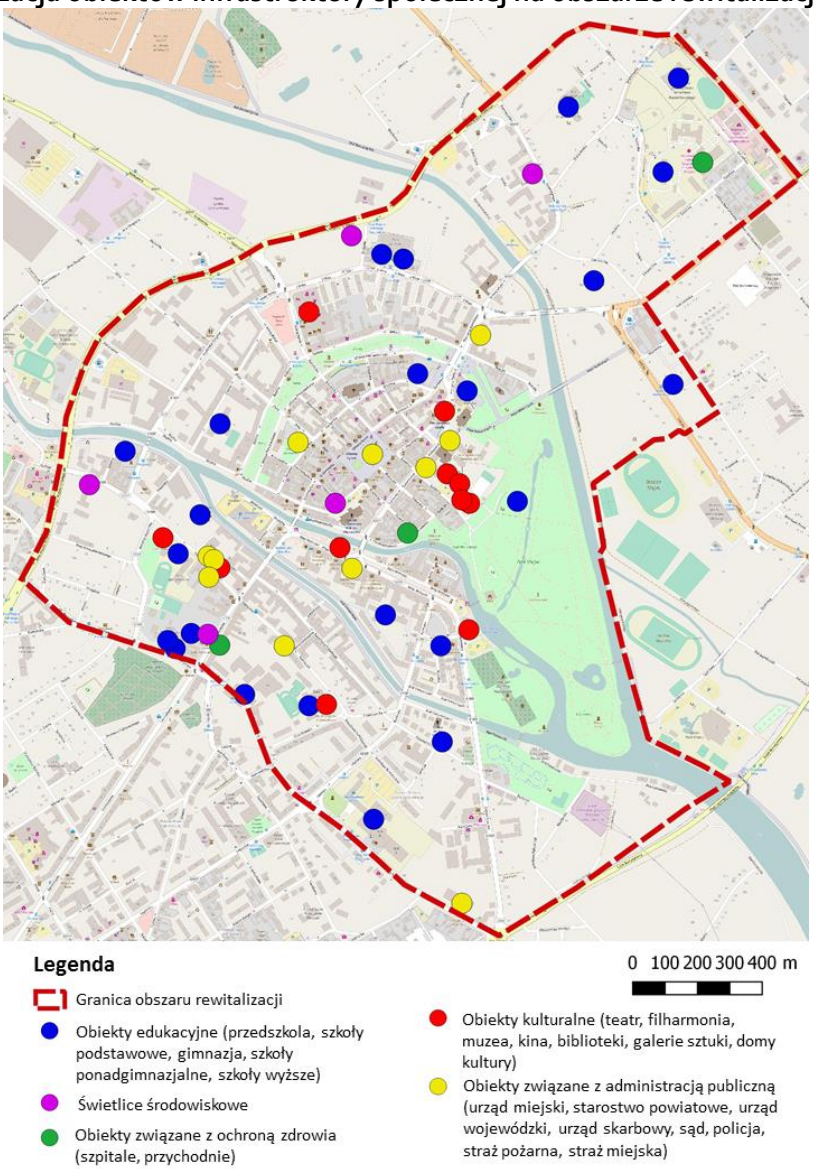
- 6 przedszkoli: Publiczne Przedszkole Sióstr Nazaretanek przy ul. Harcerskiej, Przedszkole Publiczne nr 1 przy ul. Pułaskiego, Przedszkole Publiczne nr 12 przy ul. Bankowej, Przedszkole Niepubliczne Szczęśliwa Trzynastka przy ul. Krótkiej, Przedszkole Niepubliczne Bursztynowy Zamek przy ul. Park Miejski oraz Przedszkole Niepubliczne Niezapominajka przy ul. Warszawskiej,
- 6 szkół podstawowych: Szkoła Podstawowa nr 1 przy ul. 3 maja, Szkoła Podstawowa nr 11 przy ul. Pomorskiej, Prywatna Dwujęzyczna Szkoła Podstawowa JAGIELLONCZYK przy ul. Ciasnej, Szkoła Podstawowa nr 16 przy ul. Fabrycznej, Szkoła podstawowa nr 20 przy szpitalu i Niepubliczna Szkoła Sióstr Nazaretanek przy ul. Harcerskiej),
- 3 szkoły gimnazjalne (Gimnazjum nr 2 przy ul. Ciasnej, Gimnazjum nr 3 przy ul. Teatralnej i Niepubliczne Gimnazjum Sióstr Nazaretanek przy ul. Harcerskiej),
- 7 szkół ponadgimnazjalnych (I Liceum Ogólnokształcące przy ul. Grodzkiej, II Liceum Ogólnokształcące przy ul. Szkolnej, III Liceum Ogólnokształcące przy ul. Kościuszki, Zespół Szkół Samochodowych im. S. Staszica przy ul. 3 maja, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1, Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia przy placu Jana Pawła II),
- 2 szkoły wyższe: Wydział Pedagogiczno-Artystyczny Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu przy ul. Nowy Świat oraz Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. S. Mikołajczyka przy ul. Nowy Świat.

Śródmieście stanowi także centrum życia kulturalnego całego miasta. Należy w tym względzie wskazać na kilka kluczowych obiektów infrastruktury kulturalnej:

- Teatr im. Wojciecha Bogusławskiego przy pl. Bogusławskiego,
- Filharmonię Kaliską przy al. Wolności,
- Centrum Kultury i Sztuki przy ul. Łaziennej,
- Młodzieżowy Dom Kultury przy ul. Fabrycznej,
- Miejską Bibliotekę Publiczną im. A. Asnyka przy ul. Łaziennej oraz dwie jej filie,
- 2 kina: Cinema 3D w Galerii Tęcza oraz kino działające przy Centrum Kultury i Sztuki przy ul. Łaziennej,

- 3 galerie sztuki: Galeria Sztuki im. J. Tarasina przy pl. Świętego Józefa i Galeria w Hallu w Centrum Kultury i Sztuki przy ul. Łaziennej, Centrum Rysunku i Grafiki im. T. Kulisiewicza przy ul. Kolegialnej,
- 2 muzea: Muzeum Okręgowe Ziemi Kaliskiej przy ul. Kościuszki oraz Muzeum Osiakowskich przy ul. Garbarskiej.

Rycina 49. Lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza

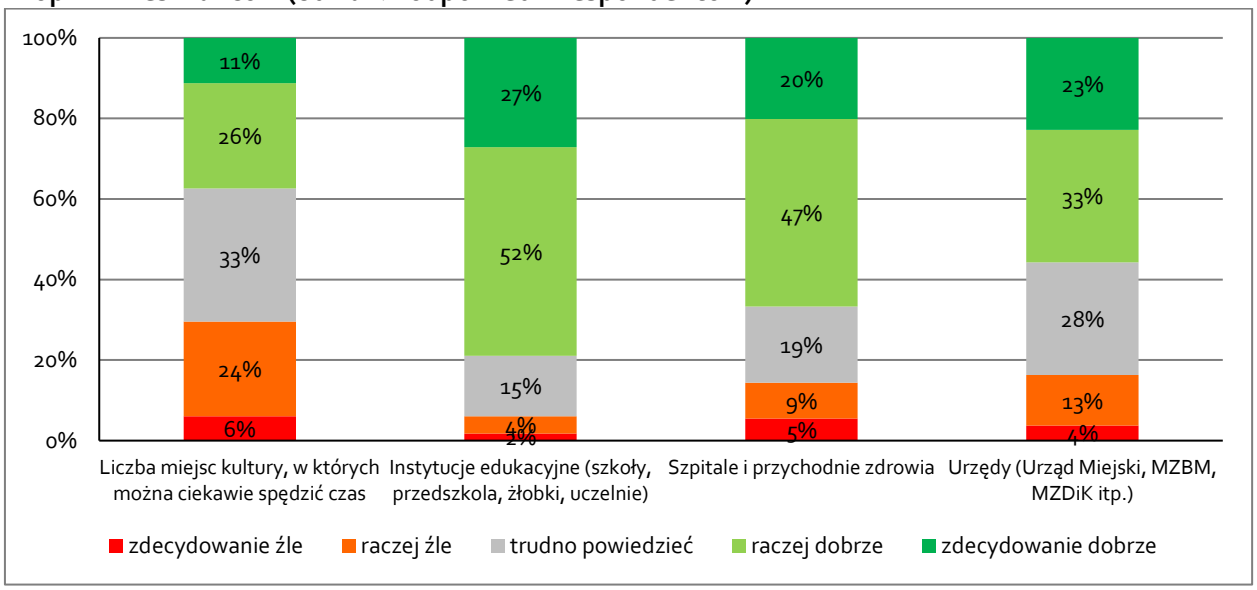


źródło: opracowanie własne.

Obszar rewitalizacji pełni także ważną rolę w zakresie świadczenia usług zdrowotnych. Zlokalizowany jest tutaj Wojewódzki Szpital Zespolony im. Ludwika Perzyny przy ul. Toruńskiej oraz 2 Przychodnie Lekarskie przy ul. Browarnej i Śródmiejskiej. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest także 5 świetlic środowiskowych, w tym: Świetlica „Nazaret" przy ul. Śródmiejskiej, Świetlica „Studnia

Jakubowa" przy ul. Kościuszki, Świetlica Caritas przy ul. Prostej, Świetlica Civitas Christiana przy al. Wojska Polskiego i Świetlica przy Zgromadzeniu Sióstr Św. Doroty przy Pl. Św. Stanisława.

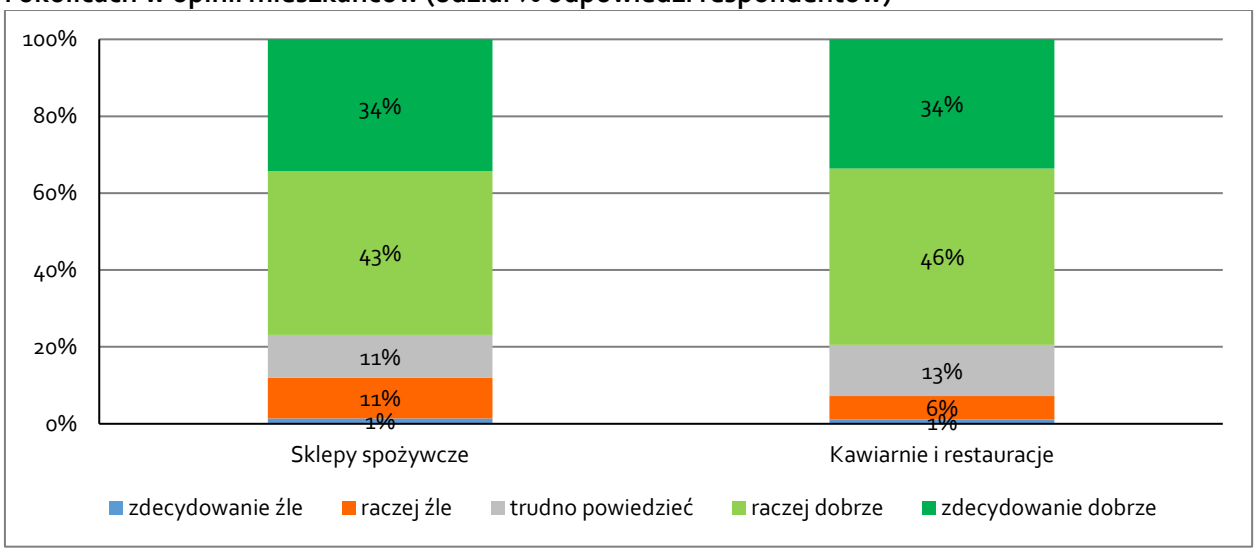
Rycina 50. Ocena wyposażenia w infrastrukturę społeczną Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Śródmieście to także centrum usług administracyjnych Kalisza. Zlokalizowane są tutaj: Urząd Miejski na Głównym Rynku i przy ul. Kościuszki, Sąd Okręgowy przy al. Wolności, Delegatura Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego przy ul. Kolegialnej, Starostwo Powiatowe przy pl. Świętego Józefa, Urząd Statystyczny przy pl. Kilińskiego, Urzędy Skarbowe przy ul. Targowej i Fabrycznej, Komenda Miejska Policji przy ul. Jasnej, Straż Miejska przy ul. Krótkiej oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej.

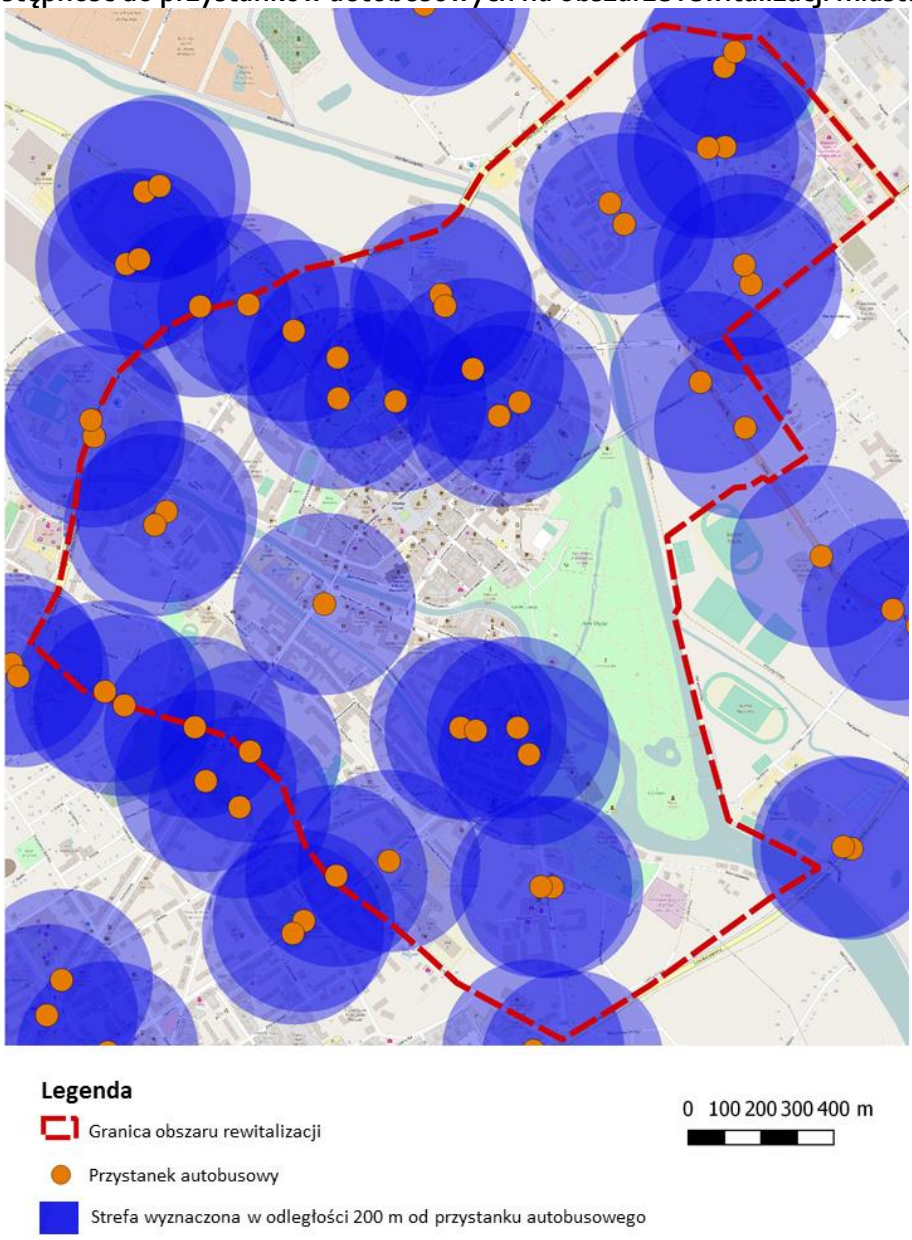
Rycina 51. Ocena dostępności do podstawowych usług i ich jakość w Śródmieściu miasta Kalisza i okolicach w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Mieszkańcy Kalisza wysoko oceniają wyposażenie w infrastrukturę społeczną obszaru rewitalizacji (ryc. 50). Szczególnie ceniony jest dostęp do instytucji edukacyjnych (szkół, przedszkoli, żłobków i uczelni), który dobrze lub zdecydowanie dobrze oceniany jest przez blisko 79% respondentów. Tylko trochę gorzej na tym tle wypada ocena dostępu szpitali i przychodni oraz urzędów. W obydwu przypadkach jednak odnotowano sumę odpowiedzi pozytywnych zdecydowanie wyższą od 50%. Na tym tle nagorzej wypada ocena liczby miejsc kultury, w których respondenci mogą ciekawie spędzić czas. Duży udział stanowiły w tym przypadku odpowiedzi raczej źle i zdecydowanie źle (łącznie 29,6%). Jednocześnie 33% respondentów nie potrafiło jednoznacznie ocenić tego zagadnienia.

Rycina 52. Dostępność do przystanków autobusowych na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza



źródło: opracowanie własne.

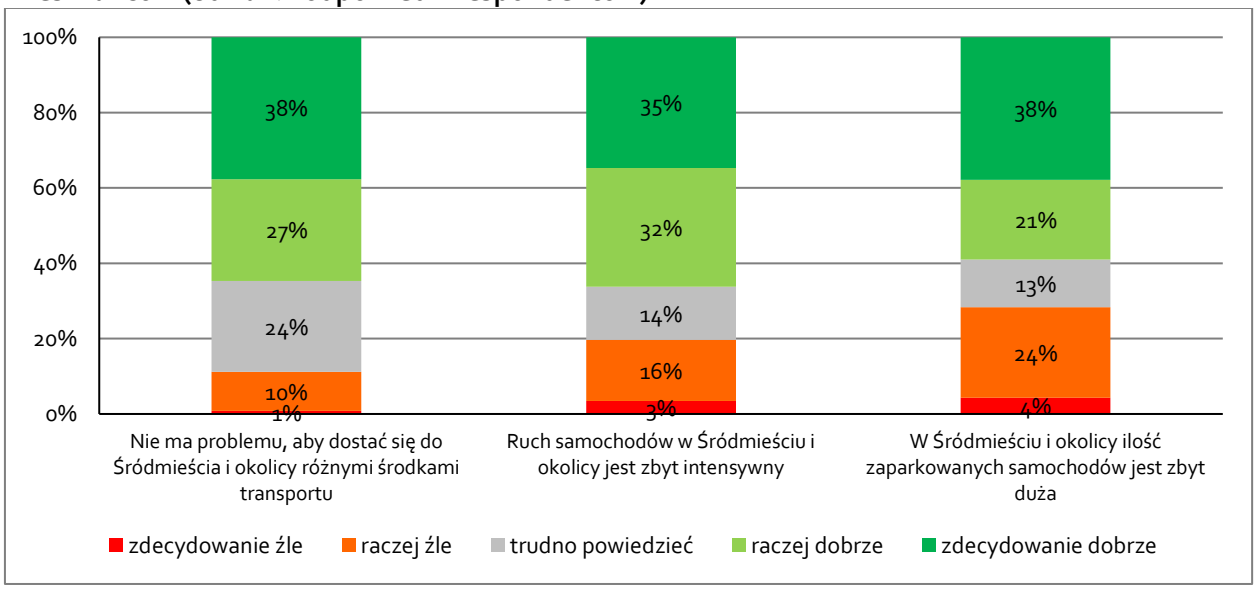
Kolejne zagadnienie dotyczy dostępu do podstawowych usług i ich jakości. Przez usługi podstawowe rozumie się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców. W niniejszym rozdziale analizą objęto dostęp do podstawowych usług komercyjnych, jako że usługi socjalne i kulturalne zostały ujęto we wcześniejszym fragmencie.

W opinii mieszkańców obszar rewitalizacji charakteryzujące się bardzo dobrą dostępnością do podstawowych usług komercyjnych (ryc. 51). Wysoko oceniany jest zarówno dostęp do sklepów spożywczych, jak i kawiarni i restauracji. Raczej dobrze i zdecydowanie dobrze w obydwu przypadkach ocenia go niemal 80% respondentów. Z kolei osób, które uznały dostęp do usług komercyjnych za zadecydowany zły jest poniżej 2%.

Kolejnym poruszanym zagadnieniem jest poziom obsługi komunikacyjnej. Został on przeanalizowany w oparciu o charakterystykę dostępu do publicznych środków transportu. Przedstawiono także wyniki pomiaru ruchu drogowego na podstawowym układzie drogowym miasta Kalisz, które zostały wykonane w październiku 2016 roku. Świadczą one o znaczeniu ruchu samochodowego na obszarze rewitalizacji.

Obszar rewitalizacji jest obsługiwany przez Kaliskie Linie Autobusowe sp. z o.o. Dziennie z usług KLA w całym mieście korzysta ponad 30 tys. pasażerów. W chwili obecnej Spółka posiada 66 nowoczesnych, niskopodłogowych, ekologicznych autobusów, które obsługują 28 linii o łącznej długości tras 265 km. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest 38 przystanków autobusowych (ryc. 52). Przeważająca część obszaru rewitalizacji znajduje się w zasięgu min. 200 m od przystanku (ok. 5-8 min. dojścia pieszego). Gorzej w tym względzie wypada jedynie niezamieszkały teren Parku Miejskiego, a także teren w sąsiedztwie ulicy Łaziennej, a więc miejsce koncentracji obiektów kulturalnych. Mimo to poziom obsługi komunikacyjnej obszaru rewitalizacji należy uznać za wystarczający.

Rycina 53. Ocena poziomu obsługi komunikacyjnej Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)



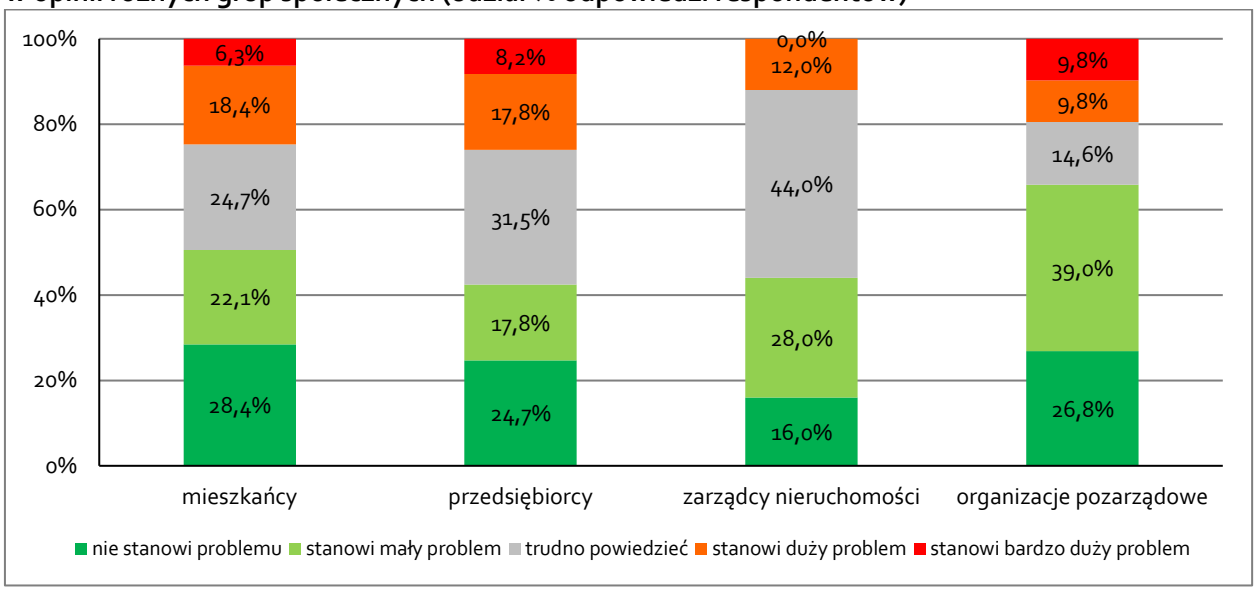
źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Na obszarze rewitalizacji przeprowadzono pomiary na natężenia ruchu drogowego na ulicach zlokalizowanych na jego obrzeżach, tj. na Al. Wojska Polskiego, ul. Łódzkiej i ul. Warszawskiej. Średni dobowy ruch na tych ulicach, na odcinkach przechodzących przez obszar rewitalizacji jest nieco niższy,

niż na innych drogach stanowiących podstawowy układ drogowy miasta Kalisz i wynosi on od 15649 pojazdów (ul. Łódzka) do 18960 (al. Wojska Polskiego). Ruch samochodowy jest istotnym sposobem poruszania się mieszkańców po obszarze rewitalizacji.

Poziom obsługi komunikacyjnej obszaru rewitalizacji jest stosunkowo wysoko oceniany przez respondentów. Ponad 64% badanych uważa, że nie ma problemu, aby dostać się do Śródmieścia i okolicy różnymi środkami transportu (ryc. 53). Jednocześnie przeważają opinie, że ruch samochodowy w Śródmieściu i okolicy jest zbyt intensywny, co rodzi problemy z dostępnością miejsc parkingowych.

Rycina 54. Dostępność do połączeń komunikacyjnych Śródmieścia z innymi częściami miasta w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



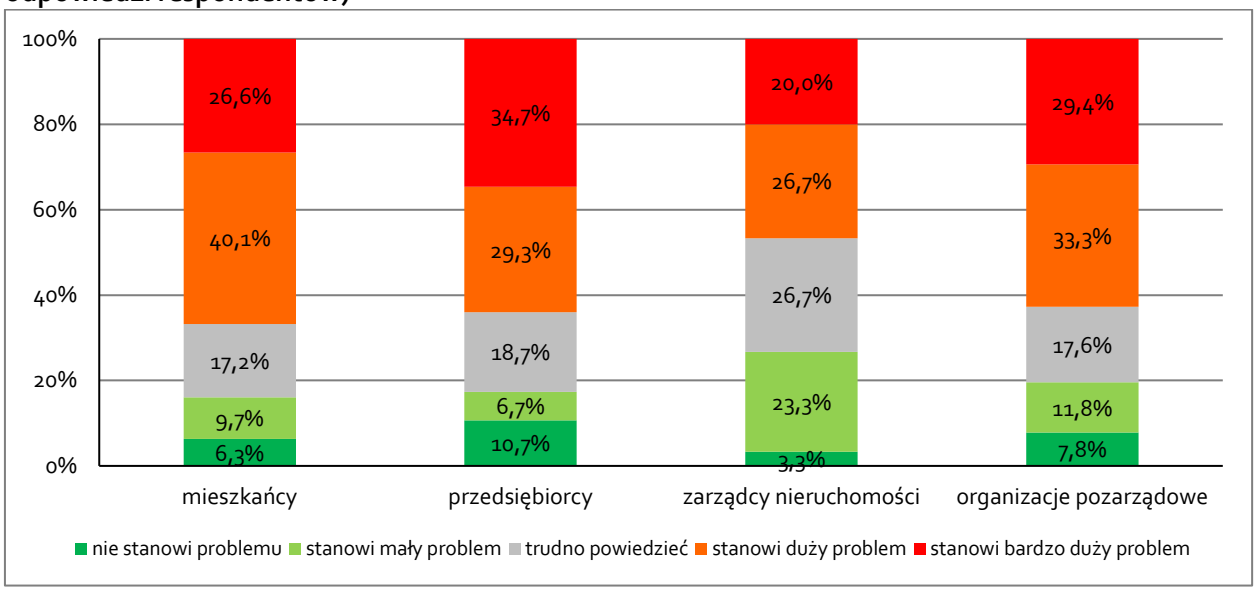
źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

W badaniach społecznych przeważają opinie, że brak połączeń komunikacyjnych Śródmieścia z innymi częściami miasta nie stanowi problemu obszaru rewitalizacji (ryc. 54). Dotyczy to szczególnie przedstawicieli organizacji pozarządowych, wśród których niemal 70% uznało, że zagadnienie to nie stanowi problemu lub stanowi mały problem. Wśród innych grup można zaobserwować podobne zdanie, chociaż najgorzej dostępność komunikacyjną oceniają przedsiębiorcy. W tej grupie 26 % uznało słabą dostępność komunikacyjną za duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji.

Inaczej niż w przypadku dostępności komunikacyjnej duży i uciążliwy ruch samochodowy w opinii większości respondentów stanowi duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji (ryc. 55). Zagadnienie to równie nisko jest oceniane przez mieszkańców, jak i przedsiębiorców i organizacje pozarządowe. W każdym z przypadków ponad 60% respondentów uznało duży i uciążliwy ruch samochodowy za duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji. Jedynie zarządcy nieruchomości nieco lepiej oceniają ten problem, chociaż i w tej grupie niemal 47% uznało go za duży lub bardzo duży.

Kolejnym elementem analizy aspektu przestrzenno-funkcjonalnego jest niedobór lub niska jakość terenów publicznych. Przez tereny publiczne rozumie się obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Rycina 55. Uciążliwość ruchu samochodowego w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Obszar rewitalizacji obfituje w przestrzenie publiczne, szczególnie w centralnej i południowej części (ryc. 56). Gorsza sytuacja w tym względzie występuje jednak w jego północnej części – na północ od Kanału Bernardyńskiego, a także południowo-zachodniej części – na południe od Kanału Rypinkowskiego.

Do najważniejszych przestrzeni publicznych na obszarze rewitalizacji należy zaliczyć:

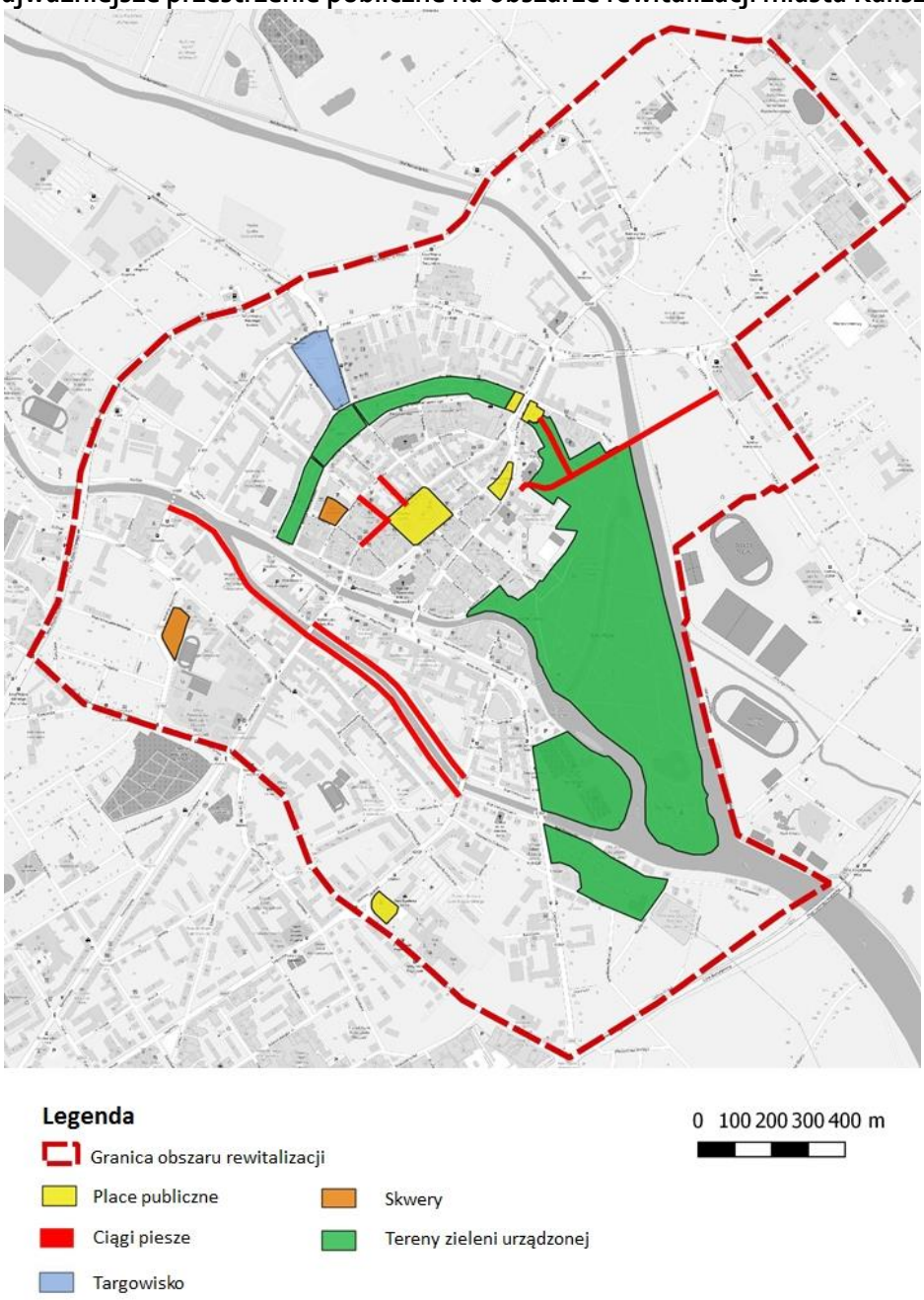
- place: Główny Rynek, plac Świętego Józefa, plac Jana Pawła II, plac przy skrzyżowaniu ul. Ułańskiej i Nowy Świat,
- skwery: Skwer Rozmarek, Skwer Eligiusza Kor-Walczaka,
- tereny zieleni urządzonej: Planty, Park Miejski, Park im. Ignacego Jana Paderewskiego, Cmentarz Żołnierzy Radzieckich,
- Targowisko Nowy Rynek,
- ciągi spacerowe: ul. Śródmiejska, ul. Złota, ul. Piskorzewska, Wał Staromiejski i inne tereny spacerowe wzdłuż Prosny, Aleja Walecznych.

Wśród wskazanych powyżej przestrzeni publicznych pewnej interwencji wymagają przede wszystkim: Targowisko Nowy Rynek, a także plac przy skrzyżowaniu ul. Ułańskiej i Nowy Świat. Są to obszary, których aktualne zagospodarowanie nie odpowiada współczesnym wytycznym w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych. Dotyczy to w szczególności jakości obiektów architektonicznych (Targowisko), a także organizacji zieleni (plac przy skrzyżowaniu ul. Ułańskiej i Nowy Świat) i elementów małej architektury. Dodatkowo należy wskazać, że w sąsiedztwie Parku im. Ignacego Jana Paderewskiego koncentrują się problemy społeczne.

Tereny publiczne na obszarze rewitalizacji są stosunkowo nisko oceniane przez mieszkańców (ryc. 57). Dotyczy to szczególnie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do siedzenia (ławek). Ten element zagospodarowania został oceniony zdecydowanie źle lub raczej źle przez ponad 40% mieszkańców. Z drugiej strony prawie 50% badanych spędzając czas w Śródmieściu i okolicy nie musi iść

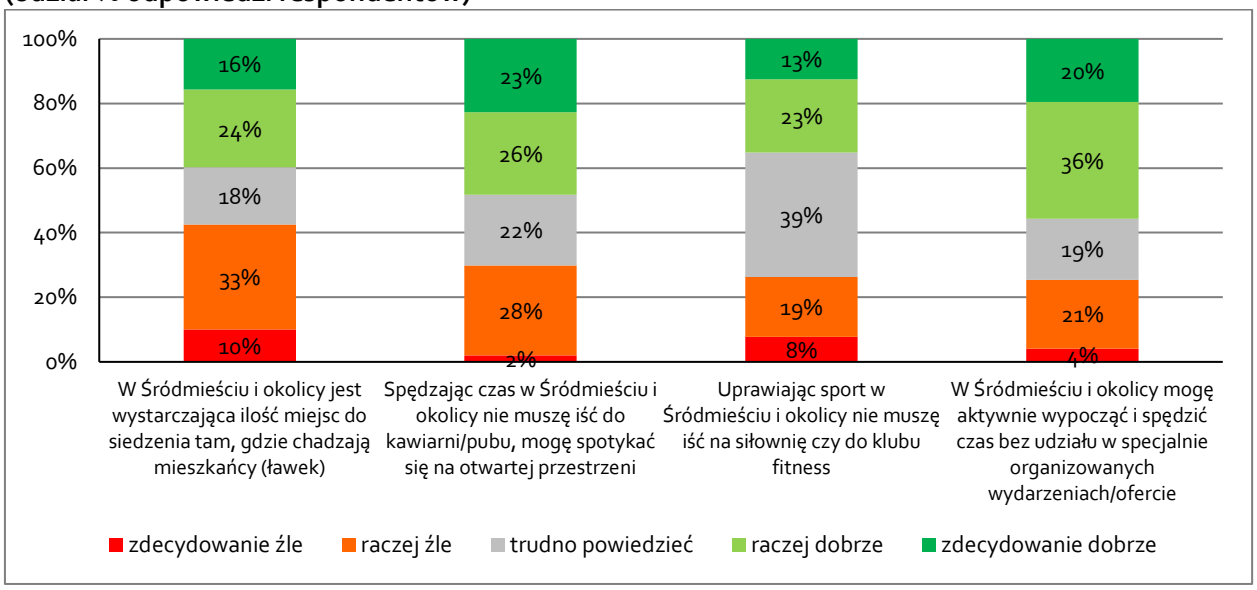
do kawiarni/pubu i może spotykać się na otwartej przestrzeni Jednocześnie ponad 50% respondentów uważa, że w Śródmieściu i okolicy może aktywnie wypocząć i spędzić czas bez udziału w specjalnie organizowanych wydarzeniach. Takie możliwości daje m.in. przestrzeń publiczna obszaru rewitalizacji. Jednocześnie należy odnotować duże niezdecydowanie respondentów w zakresie możliwości uprawiania sportu na wolnym powietrznym na obszarze rewitalizacji. Prawie 40% badanych nie potrafiło jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie. Może rodzić to przypuszczenie, że w Śródmieściu brakuje miejsc do uprawiania sportu, które są łatwo identyfikowalne przez mieszkańców.

Rycina 56. Najważniejsze przestrzenie publiczne na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza



źródło: opracowanie własne.

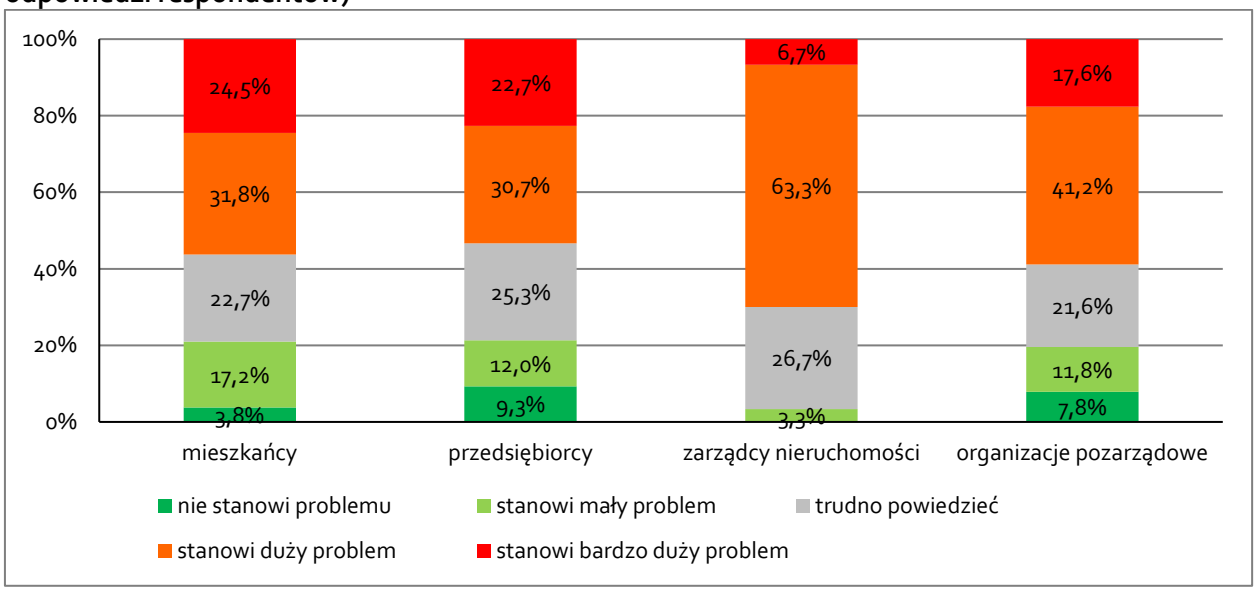
Rycina 57. Ocena terenów publicznych Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Przestrzeń publiczna wymieniana jest jako element stanowiący istotny problem w sferze przestrzenno-funkcjonalnej obszaru rewitalizacji. We wszystkich badanych grupach nisko oceniany jest stan techniczny dróg i chodników (ryc. 58). Szczególnie źle oceniają go zarządcy nieruchomości i mieszkańcy. W obydwu przypadkach ponad połowa badanych wymienia to zagadnienie jako duży lub bardzo duży problem. Podobnie wygląda sytuacja wśród przedsiębiorców i organizacji pozarządowych.

Rycina 58. Stan techniczny dróg i chodników w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)

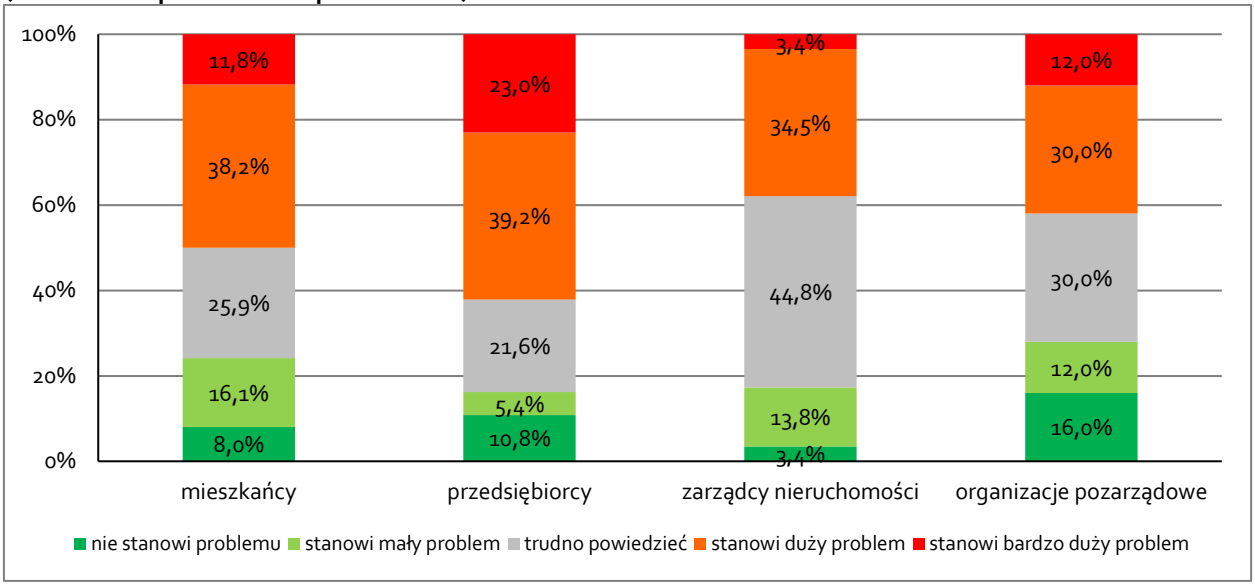


źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Słabo oceniany jest także dostęp do przestrzeni publicznych (ryc. 59). Dotyczy to szczególnie przedsiębiorców, wśród których ponad 62% badanych uznało brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych

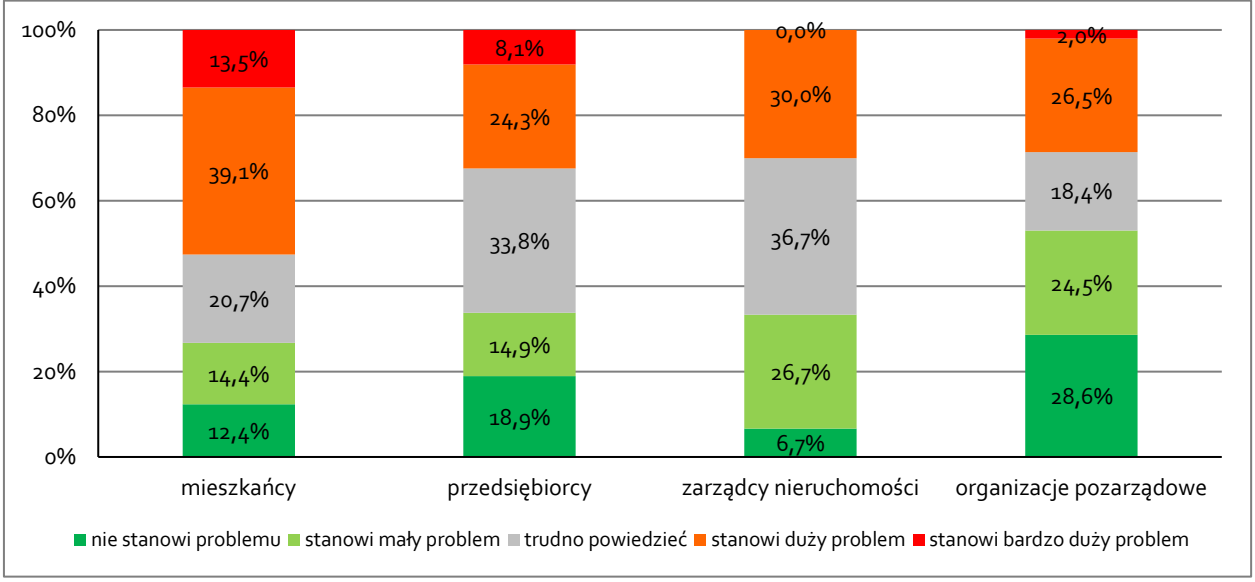
za duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji. Podobnego zdania jest 50% ankietowanych mieszkańców. Nieco lepiej przestrzeń publiczną oceniają przedstawiciele organizacji pozarządowych i zarządcy nieruchomości. W tej drugiej grupie ok. 38 % badanych uznało dostęp do atrakcyjnych przestrzeni publicznych za duży lub bardzo duży problem.

Rycina 59. Dostępność do atrakcyjnych przestrzeni publicznych w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Rycina 60. Dostępność odpowiedniej liczby miejsc do siedzenia w przestrzeniach publicznych (ławek) w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)

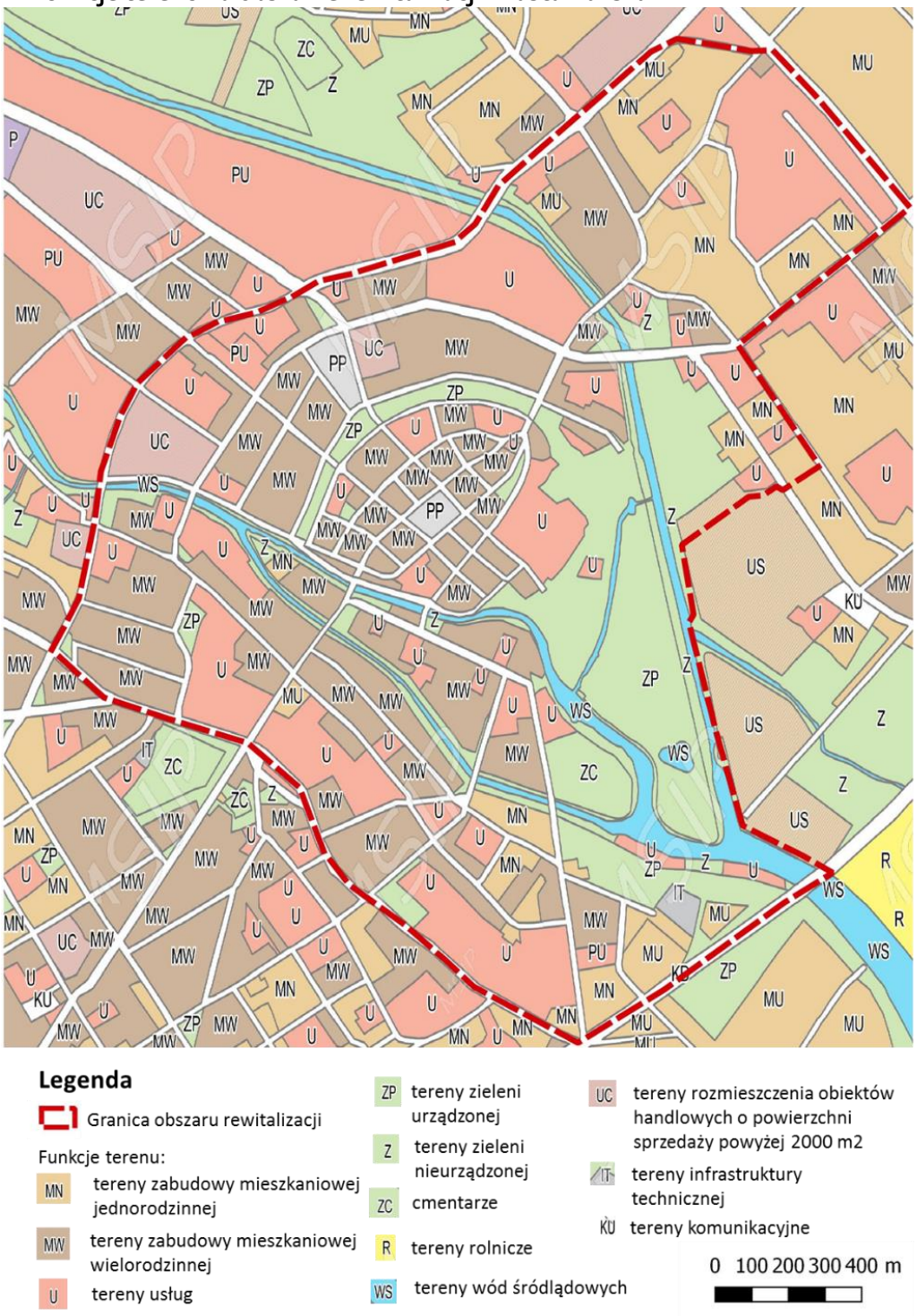


źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Różnie oceniany jest dostęp do odpowiedniej liczby miejsc do siedzenia w przestrzeniach publicznych (ryc. 60). Wśród przedstawicieli organizacji pozarządowych przeważa zdanie, że zagadnienie to nie stanowi problemu lub stanowi mały problem w przestrzeni publicznej obszaru rewitalizacji (ponad

53% odpowiedzi). Wśród przedsiębiorców i zarządców nieruchomości zdania są podzielone. Najgorzej dostępność do miejsc do siedzenia oceniana jest przez mieszkańców. Ponad 52% badanych z tej grupy uznało ich brak za duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji.

Rycina 61. Funkcje terenu na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza

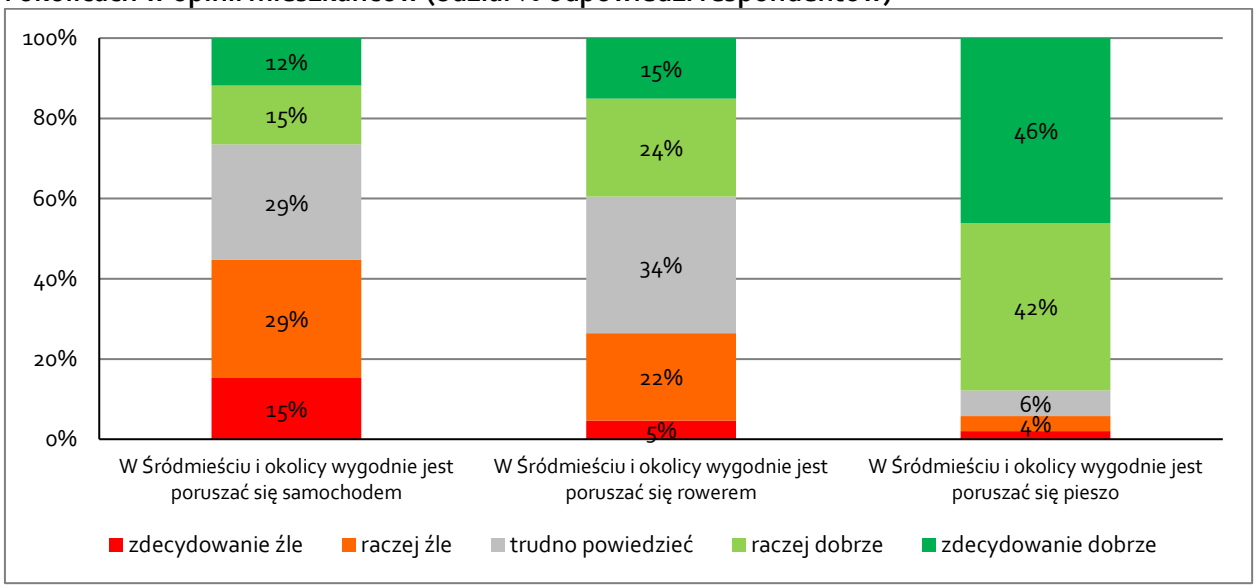


źródło: opracowanie własne.

Kolejnym poruszanym zagadnieniem przestrzenno-funkcjonalnym jest niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru. Przez rozwiązania urbanistyczne rozumie się aktualne zagospodarowanie przestrzenne występujące na danym obszarze. Zostało ono opisane we wcześniejszej części rozdziału, poprzez analizę: funkcji budynków i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i społeczną, charakterystykę dostępu do podstawowych usług komercyjnych, opis poziomu obsługi komunikacyjnej oraz ocenę jakości terenów publicznych. Dalsze kierunki, w jakich powinno zmierzać zagospodarowanie obszaru rewitalizacji zostały przedstawione na ryc. 61. Ich podstawą były wytyczne wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar rewitalizacji ma być terenem wielofunkcyjnym, na którym współwystępować będą tereny mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z licznymi terenami usługowymi, w tym również usługami wielkopowierzchniowymi. Śródmieście będzie terenem, na którym zieleń będzie odgrywała istotną rolę, jako przestrzeń wypoczynku i rekreacji. Jednocześnie będzie to przestrzeń wolna od terenów produkcyjnych. W rezultacie przy modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych należy dążyć do realizacji wymienionych funkcji.

Mieszkańcy obszaru rewitalizacji wysoko oceniają aktualne zagospodarowanie w zakresie możliwości poruszania się pieszo (ponad 87% pozytywnych odpowiedzi – zob. ryc. 62). Dużo gorzej wypada ocena wygody poruszania się rowerem (ponad 39% pozytywnych odpowiedzi), a szczególnie samochodem (ponad 26% pozytywnych odpowiedzi). Najbardziej uciążliwym środkiem transportu jest jednak samochód. Źle lub zdecydowanie źle możliwości poruszania się nim po obszarze rewitalizacji ocenia ponad 44% respondentów.

Rycina 62. Ocena dostosowania rozwiązań urbanistycznych w Śródmieściu miasta Kalisza i okolicach w opinii mieszkańców (udział % odpowiedzi respondentów)

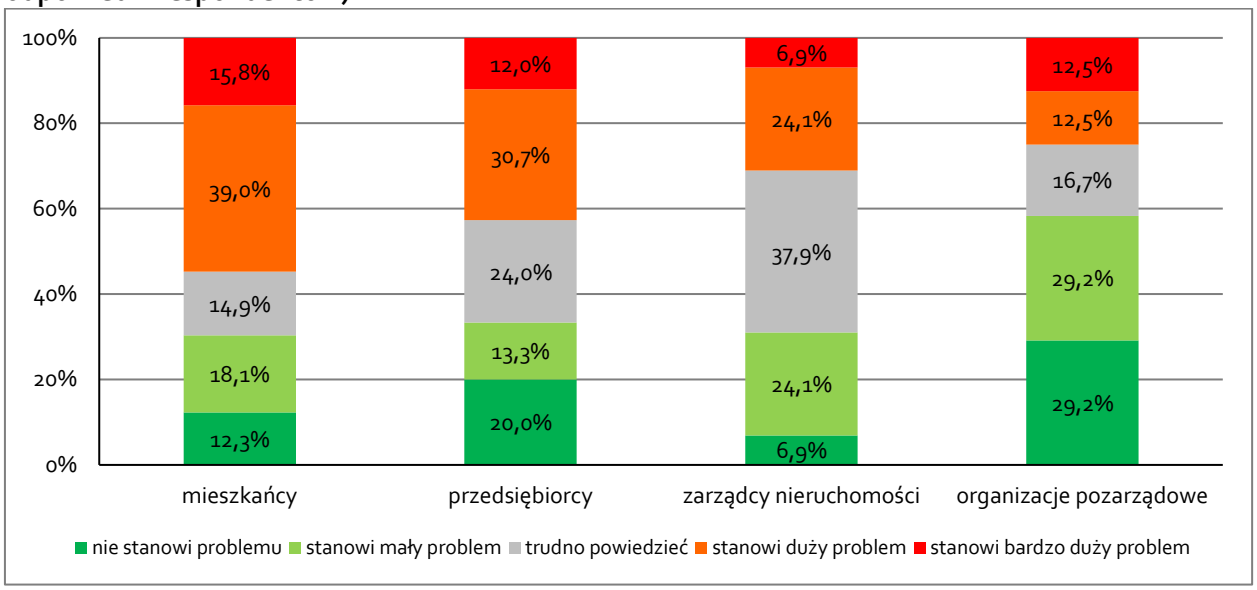


źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Dostępność do ścieżek rowerowych jest różnie odbierana przez ankietowanych (ryc. 63). Szczególnie wysoko jest ona oceniana wśród przedstawicieli organizacji pozarządowych – ponad 58% badanych uznało, że dostępność do ścieżek rowerowych nie stanowi problemu, lub stanowi mały problem obszaru rewitalizacji. Wśród pozostałych grup zdanie w tym względzie jest podzielone. Najsilniej brak

ścieżek odczuwają mieszkańcy, wśród których ok 45% badanych uznało to zagadnienie za duży lub bardzo duży problem obszaru rewitalizacji.

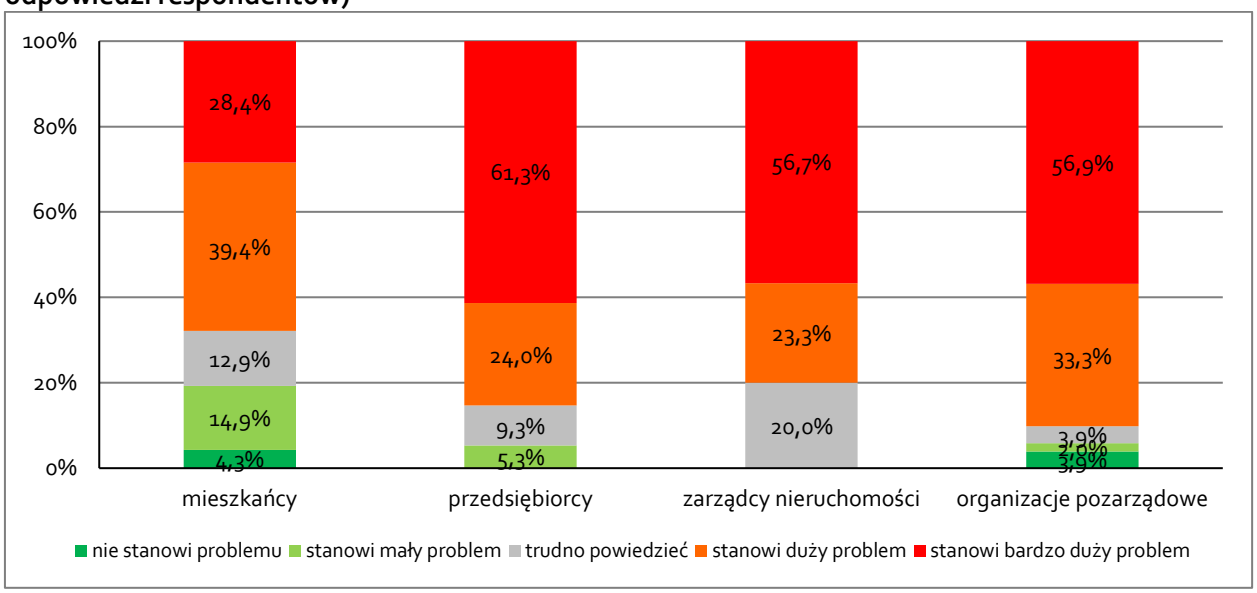
Rycina 63. Dostępność do ścieżek rowerowych miasta w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Zdecydowanie najgorzej ocenianym aspektem sfery przestrzenno-funkcjonalnej obszaru rewitalizacji jest dostępność do miejsc parkingowych. Za duży lub bardzo duży problem uznaje go ponad 90% przedstawicieli organizacji pozarządowych, ponad 85% przedsiębiorców, 80% zarządców i ponad 67% mieszkańców. W opinii wszystkich badanych grup poprawa dostępności do miejsc parkingowych jest zatem zdecydowanym priorytetem działań rewitalizacyjnych w sferze przestrzenno-funkcjonalnej.

Rycina 64. Dostępność miejsc parkingowych w opinii różnych grup społecznych (udział % odpowiedzi respondentów)



źródło: opracowanie własne na podstawie badań ilościowych.

Główne problemy w aspekcie przestrzenno-funkcjonalnym:

1. **Słaby dostęp do sieci ciepłowniczej,** w rezultacie duża część budynków ogrzewana jest piecami węglowymi, które wpływają na złą kondycję powietrza atmosferycznego na obszarze rewitalizacji.
2. **Niedobór obiektów infrastruktury społecznej w północno-zachodniej części obszaru rewitalizacji**.
3. **Niewystarczający dostęp do komunikacji publicznej** obszaru w sąsiedztwie ul. Łaziennej – miejsca koncentracji usług kulturalnych.
4. **Duże natężenie ruchu drogowego** na ulicach stanowiących podstawę układu komunikacyjnego całego miasta, w tym także obszaru rewitalizacji.
5. **Brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych** na obszarze rewitalizacji.
6. **Niewystarczająca liczba ścieżek rowerowych** na obszarze rewitalizacji utrudniająca efektywne wykorzystywanie tego środka transportu.
7. **Brak terenów przestrzeni publicznej w północnej i południowo-zachodniej części obszaru rewitalizacji,** dających możliwości integracji mieszkańców.
8. **Niska jakość istniejących przestrzeni publicznych** na obszarze rewitalizacji, w tym przede wszystkim Targowiska i placu przy skrzyżowaniu ul. Ułańskiej i Nowy Świat. Ponadto zły stan dróg i chodników, a także niewystarczająca liczba miejsc do siedzenia.

Główne potencjały w aspekcie przestrzenno-funkcjonalnym:

1. **Wysoka jakość świadczonych usług w zakresie infrastruktury technicznej,** która może potencjalnie zachęcić do zasiedlania obszaru rewitalizacji przez nowych mieszkańców.
2. **Bardzo dobre wyposażenie obszaru rewitalizacji w infrastrukturę społeczną,** w tym w obiekty edukacyjne, kulturalne i związane z ochroną zdrowia, co podnosi komfort życia na tym obszarze.
3. **Bardzo dobry dostęp do usług komercyjnych** tj. sklepów, kawiarni, restauracji, co może stanowić dodatkowy atut przy podejmowaniu decyzji o zamieszkaniu na obszarze rewitalizacji.
4. **Jasne kierunki przekształceń obszaru rewitalizacji,** zmierzające do eliminacji funkcji uciążliwych dla mieszkańców (dotyczy to szczególne terenów produkcyjnych).

4.5 Aspekt techniczny

Aspekt techniczny zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji jest ukierunkowany w szczególności na analizę stopnia degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz identyfikację stopnia dysfunkcji rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska (art. 9, ust. 1, pkt. 4).

Diagnoza i delimitacja obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w aspekcie technicznym opiera się na wartościach dwóch wskaźników. Są to: liczba awarii instalacji gazowych na 1 km^2 powierzchni jednostki oraz liczba pożarów na 1 km^2 powierzchni jednostki. Analizując ich wartości, za obszary szczególnie dotknięte problemami technicznymi uznano w pełni (znaczne przekroczenie wartości obu wskaźników)

dwie jednostki urbanistyczne, z których jedną (Śródmieście) uznano wraz z południową częścią osiedla Chmielnik oraz zachodnimi częściami osiedli: Tyniec, Rajsków i Rypinek za obszar rewitalizacji.

Wyjątkowość Śródmieścia (które stanowi znaczną część obszaru rewitalizacji) pod względem aspektu technicznego polega z jednej strony na fakcie, że jest ono jedynym obszarem w całości położonym na obszarze założenia urbanistycznego miasta Kalisza uznanego za zabytek. W konsekwencji, w granicach obszaru rewitalizacji zlokalizowana jest największa liczba budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w przeliczeniu na 1 km^2. Z drugiej strony w:

> „…Śródmieściu średni wiek obiektów ujętych w tej ewidencji wynosi 130 lat. Budynki te charakteryzują się bardzo często złym stanem technicznym oraz słabym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną – brak sanitariatów, przestarzałe piece węglowe używane do ogrzewania lokali, niska efektywność energetyczna…" (*Diagnoza. Delimitacja…* 2016, s. 74).

Nie zmienia to jednak faktu, że Śródmieście, pomimo jego problemów w sferze technicznej, posiada swój potencjał rozwojowy i pozostaje nadal atrakcyjną dla mieszkańców częścią miasta. Około ¼ kaliszan deklaruje chęć zamieszkania w tej dzielnicy, a wśród najbardziej atrakcyjnych przestrzeni w mieście wskazuje na Śródmieście, Rynek oraz Ratusz (*Jakość życia…*, 2013). Warto jednak podkreślić, że opinii tej nie podzielają właściciele i zarządcy nieruchomości, którzy w większości (63%) twierdzą, że Śródmieście i jego okolice są złym lub raczej złym miejscem do życia w Kaliszu. W rezultacie nie widzą oni również potencjału w Śródmieściu jako miejscu do zamieszkania (aż 90% respondentów podziela taki pogląd). Z tak radykalnym stanowiskiem nie zgadzają się jednak w pełni przedsiębiorcy – 30% z nich wskazuje na potencjał Śródmieścia jako miejsca do zamieszkania. Zidentyfikowane prawidłowości podkreślają wewnętrzne zróżnicowanie ocen w przedmiotowym zakresie i zwracają uwagę na zmienną strukturę ich uwarunkowań z punktu widzenia poszczególnych interesariuszy, która powinna być obiektywnie identyfikowana i uwzględniona w procesie tworzenia Gminnego programu rewitalizacji.

Zasoby mieszkaniowe zlokalizowane w granicach obszaru rewitalizacji w znacznym stopniu stanowią częściową własność miasta Kalisza, co utrudnia zarządzanie nimi (skomplikowane zależności własnościowe). Stan techniczny tych zasobów jest na ogół zły, a stopień dekapitalizacji determinuje bardzo wysokie koszty remontów. Dotyczy to zarówno wymiaru technicznego stanu budynków, jak również stopnia dysfunkcji infrastruktury zapewniającej ich właściwe użytkowanie. W zasobach mieszkaniowych miasta Kalisza, które aglomerują się przestrzennie w Śródmieściu, przeważają najstarsze budynki w mieście (patrz ryc. 65), które wymagają remontów ze względu na (*Wieloletni Program…*, 2015):

- potrzebę utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania (konserwacja instalacji wspólnych oraz wymiana pokryć dachowych),
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

Pilną potrzebą jest również przeprowadzenie prac związanych z likwidacją zewnętrznych toalet oraz zmianą źródła ogrzewania, które obecnie w przeważającej liczbie lokali opiera się na spalaniu paliw

stałych w indywidualnych instalacjach grzewczych o niskim poziomie sprawności energetycznej (piece kaflowe i kuchnie węglowe) (*Wieloletni program…*, 2015).

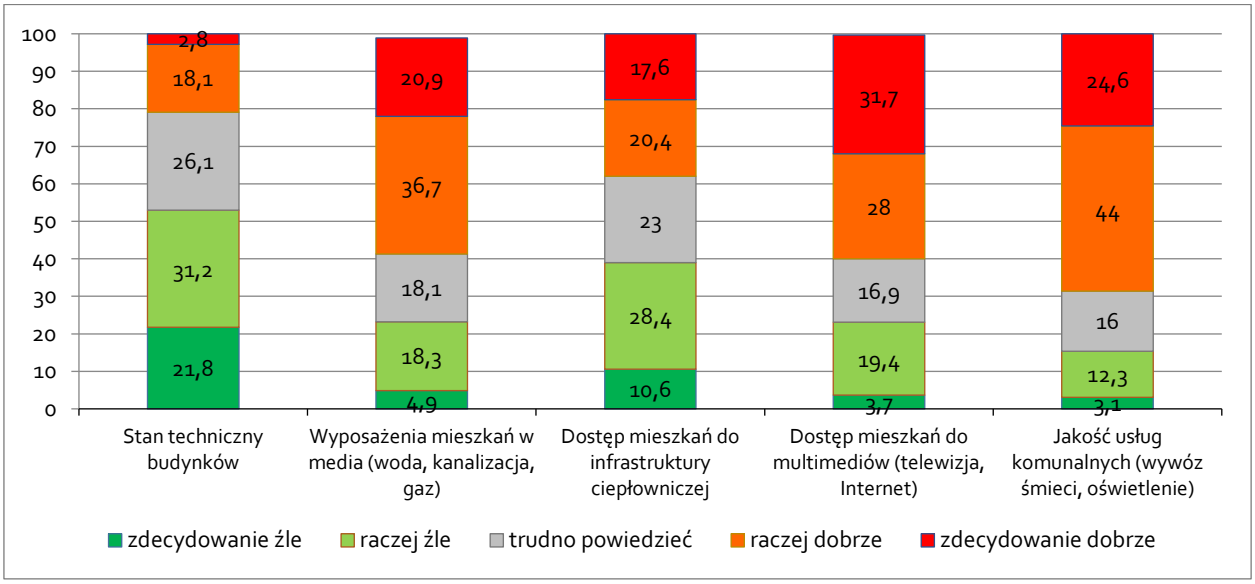
Rycina 65. Rozkład przestrzenny i struktura budynków według wieku

źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miejski w Kaliszu.

Ocena stanu technicznego budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji potwierdza wskazane wcześniej fakty podkreślając jednak zauważalne zróżnicowania w strukturze odpowiedzi badanych respondentów (patrz ryc. 66 i ryc. 67). Mieszkańcy i właściciele oraz zarządcy nieruchomości zgodnie, przeważnie negatywnie oceniają stan techniczny budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji. Zwraca jednak uwagę relatywnie bardziej krytyczna ocena mieszkańców niż właścicieli i zarządców budynków, co może wynikać z faktu współodpowiedzialności tych drugich za oceniany stan

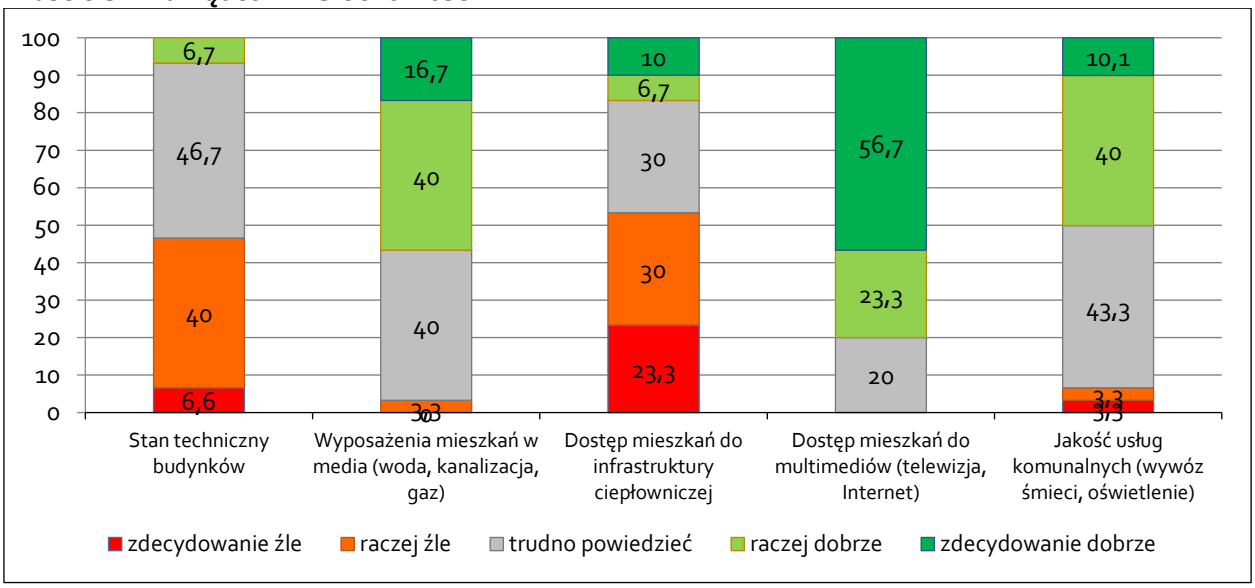
nieruchomości. Znaczenie tego uwarunkowania potwierdza też blisko dwukrotnie wyższy udział respondentów niepodejmujących decyzji na temat swojej oceny jaki występuje w grupie właścicieli i zarządców (trudno powiedzieć: 46,7%). Pomimo wskazanej powściągliwości w wyrażaniu krytycznych ocen przez właścicieli i zarządców nieruchomości, ta grupa respondentów jednoznacznie negatywnie (63%) ocenia dotychczasowe działania władz miasta na rzecz poprawy stanu technicznego budynków. Należy jednak pokreślić, że obecny stan prawny uniemożliwia władzom miejskim realizację inwestycji w nieruchomościach stanowiących w większości własność prywatną.

Rycina 66. Ocena stanu technicznego budynków Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii mieszkańców



źródło: opracowanie własne na badania kwestionariuszowego mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Rycina 67. Ocena stanu technicznego budynków Śródmieścia miasta Kalisza i okolic w opinii właścicieli i zarządców nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania kwestionariuszowego właścicieli i zarządców nieruchomości.

Relatywnie lepiej od stanu technicznego budynków respondenci oceniają ich wyposażenie i dostęp do infrastruktury sieciowej oraz usług komunalnych. W tym zakresie opinie mieszkańców i właścicieli oraz zarządców nieruchomości są prawie zgodne. Wyjątek stanowi ocena dostępu do infrastruktury ciepłowniczej, która jest relatywnie bardziej negatywna w grupie właścicieli i zarządców nieruchomości niż w grupie mieszkańców. Z kolei ocena dostępu zasobów mieszkaniowych do multimediów, pomimo przewagi ocen pozytywnych, jest bardziej krytyczna wśród mieszkańców. Właściciele i zarządcy nieruchomości stwierdzają nawet, że:

> „...stan i standard lokali mieszkaniowych w Śródmieściu i okolicach jest porównywalny do pozostałych dzielnic miasta, jednak wartością samą w sobie jest lokalizacja nieruchomości w Śródmieściu i okolicach..." (*Kalisz. Rewitalizacja...*, 2016, s.89).

Wskazane zróżnicowania w odpowiedziach badanych grup interesariuszy nie zmieniają faktu, że wszyscy zgodnie wskazują na zły stan techniczny budynków jako jeden z podstawowych problemów występujących w granicach obszaru rewitalizacji miasta Kalisza.

Warto w tym miejscu podkreślić, że czynnikiem najbardziej wpływającym:

> „...na ocenę warunków bytowych wśród mieszkańców Śródmieścia i okolic jest ich status ekonomiczny i sytuacja finansowa, co przekłada się na warunki mieszkaniowe. Dobra sytuacja materialno-finansowa badanych umacnia w nich przekonanie o dobrych warunkach bytowych, które panują w Śródmieściu i okolicach. Warto w tym miejscu zauważyć, że analiza odpowiedzi wskazuje na dość duże zróżnicowanie badanego obszaru pod względem warunków bytowych, w jakich żyją mieszkańcy..." (Kalisz. Rewitalizacja..., 2016, s. 38).

W raporcie z badań ilościowych i jakościowych pogłębiających ustalenia poczynione na etapie delimitacji obszaru rewitalizacji charakteryzuje się on dużym zróżnicowaniem warunków mieszkaniowych:

> „...Uwidaczniają się dwie wyraźnie różnicujące się grupy, które często w odmienny sposób postrzegają badany obszar. Jedną z nich są mieszkańcy mniej zamożni, często mieszkający w lokalach przydzielonych, zamieszkujący w dużej mierze centrum Śródmieścia. Druga grupa to osoby będące w lepszej sytuacji finansowej, mający mieszkania własnościowe lub na wynajem. Pierwsza grupa respondentów gorzej ocenia stan techniczny budynków mieszkalnych w Śródmieściu i okolicach oraz możliwość spędzania czasu wolnego w przestrzeni publicznej. Druga grupa badanych ocenia te kwestie zdecydowanie bardziej pozytywnie. Największym problemem badanego obszaru w zakresie warunków mieszkaniowych jest stan techniczny budynków, które wymagają remontów oraz dostęp lokali mieszkalnych do zbiorczego źródła ogrzewania..." (*Kalisz. Rewitalizacja...*, 2016, s. 53-54)

Specyfika obszaru rewitalizacji w aspekcie technicznym, jak już wspomniano, wynika również z genezy historycznej tego obszaru i związanej z nią bardzo dużej liczby obiektów objętych ochroną konserwatorską. Ochrona konserwatorska znacząco ogranicza swobodę inwestora w zakresie prowadzonych prac budowalnych i remontowych. Dotyczy to zarówno prac odnoszących się *stricte* do obiektów zabytkowych, jak i ich bezpośredniego otoczenia. Zdaniem większości (60%) właścicieli i zarządców nieruchomości uczestniczących w badaniu ilościowym, ograniczenia te na terenie miasta Kalisza nie mają jednak charakteru obiektywnych barier w realizacji inwestycji remontowo-budowlanych prowadzonych na tego rodzaju obiektach. Obiekty zabytkowe są wręcz postrzegane przez tę grupę respondentów jako istotny potencjał determinujący rozwój Śródmieścia i okolic (70%). Obszar

rewitalizacji stanowi ścisłe centrum historyczne miasta obejmując średniowieczny układ miasta lokacyjnego.

Tabela 7. Najważniejsze obiekty zabytkowe na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza.

KATEGORIA	WYSZCZEGÓLNIENIE
Historyczne układy urbanistyczne, ruralistyczne i założenia przestrzenne	– historyczny układ urbanistyczny miasta Kalisza, – założenie urbanistyczne Alei Wolności.
Historyczne zespoły budowlane	– zespół zabudowań Kolegium Jezuickiego, późniejszego Korpusu Kadetów, – zespół Klasztoru Pobernardyńskiego, obecnie OO. Jezuitów, – zespół Klasztoru Poreformackiego, obecnie SS. Nazaretanek.
Obiekty architektury sakralnej	– Kościół Franciszkański p.w. Św. Stanisława Biskupa Męczennika, – Kościół Katedralny p.w. Św. Mikołaja, – Bazylika Kolegiacka p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, – Kościół Pojezuicki pw. Św. Wojciecha i Stanisława, obecnie Garnizonowy, – Kościół Pobernardyński pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny, obecnie OO. Jezuitów, – Kościół Poreformacki pw. Św. Józefa i Piotra z Alkantary, obecnie parafialny pw. Św. Rodziny, – Cerkiew Prawosławna pw. Św. Piotra i Pawła.
Obiekty architektury użyteczności publicznej	– Ratusz, – Teatr, – Trybunał (obecnie Sąd Rejonowy), – Komisja Wojewódzka (obecnie Starostwo Powiatowe), – Szkoła Wojewódzka (obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. A. Asnyka), – Budynki więzienia, – Rogatka Wrocławska, – Przytułek dla starców (obecnie centrum targowe u zbiegu ulic Nowy Świat i Śródmiejska), – Sala Musztry i Kaplica oraz Budynek Administracyjny w kompleksie Korpusu Kadetów, – Koszary wojskowe (obecnie Starostwo Powiatowe), – Kasa Guberialna (obecnie Muzeum Okręgowe Ziemi Kaliskiej), – Szkoła Realna (obecnie III Liceum Ogólnokształcące im. M. Kopernika), – Narodowy Bank Polski, – Kaliskie Towarzystwo Wzajemnego Kredytu (obecnie Bank PKO BP – al. Wolności).
Obiekty architektury mieszkalnej	– Kamienica Puchalskiego, pl. Jana Kilińskiego 4, – Budynki mieszkalne: Kadry Oficerskiej Korpusu Kadetów; ul. Kadecka 1 i Łazienna 13; tzw. „Koszary Godebskiego"; ul. Babina 16; ul. Babina 1, 2, 9; ul. Garbarska 3 i Kanonicka 6; ul. Grodzka 11; pl. Św. Józefa 1; ul. Kanonicka 1, 4; ul. Jana Kilińskiego 2; ul. Tadeusza Kościuszki 9; ul. Mostowa 4; ul. Niecała 5, 8; pl. Nowy Rynek 5; ul. Nowy Świat 8, 10, 12; ul. Podgórze 8; ul. Kazimierz Puławskiego 16, 18, 24; Główny Rynek 3, 4; Św. Stanisława 1-3, 6, 9; ul. Stawiszyńska 16,33; ul. Śródmiejska 13, 14, 33; ul. Warszawska 8; ul. Wolności 4, 9a, 16, 19, 21; ul. Zamkowa 9, 13, 14, 21.
Obiekty budownictwa obronnego	– Relikty miejskich murów obronnych: fragment muru z basztą zw. „Dorotką" przy pl. św. Józefa, fragment muru przy ul. Łaziennej z zachowaną basteją artyleryjską, fragment przy ul. Kanonickiej, fragment przy ul. Kazimierzowskiej, fragment przy ul. Narutowicza 2 i Śródmiejskiej 25, fragment przy ul. Kadeckiej 1 i Łaziennej 15, fragment przy ul. Piskorzewskiej 15, Kanonickiej i Parczewskiego, fragment przy ul. Szklarskiej i Parczewskiego 2, 3, 4,
Zabytki techniki	– Most Aleksandryjski, tzw. „kamienny" – Fabryka Fortepianów Arnolda Fibigera – Most Trybunalski

źródło: opracowanie własne na podstawie *Gminnego program opieki nad zabytkami dla miasta Kalisza na lata 2013-2016*. Uchwała Nr XXXIV/474/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 kwietnia 2013 r. Kalisz. s.102-119.

„...Obszar charakteryzuje się długą historią, przez stulecia pełnił najważniejszą funkcję w mieście..." (*Aktualizacja zintegrowanego...*, 2015).

Należy także pamiętać, że:

> „…bogactwo zabytków w Kaliszu – najstarszym mieście w Polsce – przede wszystkim sztuki sakralnej, stanowi bardzo dobre zaplecze edukacyjne i turystyczne miasta…" (*Gminny program…*, 2013, s.61).

Stan techniczny zabytków warunkuje możliwość ich wykorzystania we wskazanym zakresie. Wybór najważniejszych obiektów zabytkowych, o cennych walorach zróżnicowanych stylów architektonicznych prawie wszystkich epok, w tym przede wszystkim: klasycyzmu, gotyku, baroku, neoklasycyzmu, neogotyku, neorenesansu, neobaroku, eklektyzmu, modernizmu oraz secesji zlokalizowanych w granicach obszaru rewitalizacji przedstawia tabela 7 (*Gminny program…*, 2013).

Jak wynika z danych udostępnionych przez Urząd Miejski w Kaliszu łączna liczba obiektów wpisanych do ewidencji zabytków na obszarze rewitalizacji wynosi 698. Zbiór ten uzupełniają obiekty wpisane do rejestru zabytków w liczbie 95. Biorąc pod uwagę powierzchnię obszaru rewitalizacji wynoszącą 2,59 km², skutkuje to bardzo wysokimi wartościami wskaźnika gęstości, który w przypadku obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wynosi aż 270 obiektów/km², a w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków osiąga wartość 36 obiektów/km². Należy podkreślić, że liczba i gęstość obiektów wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków wykazuje istotne zróżnicowania w strukturze wewnętrznej, w układzie dziewięciu jednostek analitycznych obszaru rewitalizacji. Najwięcej tego typu obiektów zlokalizowanych jest w obszarze 1 „Centrum Sukiennicza", obszarze 2 „Centrum Kanonicka" oraz obszarze 4 „Chmielnik i okolice". Pod względem gęstości analizowanych obiektów na 1 km², największe zagęszczenie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków charakteryzuje obszary: 2 „Centrum Kanonicka", 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" oraz 7 „Śródmiejska". W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków obszar 2 „Centrum Kanonicka", charakteryzuje się dwukrotnie wyższymi wartościami gęstości tego rodzaju obiektów w stosunku do pozostałych obszarów (patrz tab. 8).

Tabela 8. Liczba i struktura obiektów wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza

Jednostka	Powierzchnia [km²]	Obiekty wpisane do ewidencji zabytków:		Obiekty wpisane do rejestru zabytków:	
		liczba	gęstość [liczba na 1 km²]	liczba	gęstość [liczba na 1 km²]
Obszar 1 „Centrum Sukiennicza"	0,40	113	286,07	26	65,82
Obszar 2 „Centrum Kanonica"	0,11	99	905,35	13	118,88
Obszar 3 „3 maja"	0,29	55	188,35	16	54,79
Obszar 4 „Chmielnik i okolice"	0,58	97	167,09	6	10,34
Obszar 5 „Złota"	0,22	60	271,39	4	18,09
Obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze"	0,13	82	611,71	1	7,46
Obszar 7 „Śródmiejska"	0,22	79	366,05	12	55,60
Obszar 8 „Wyspa"	0,21	51	245,93	11	53,04
Obszar 9 „Ułańska-UAM"	0,43	62	143,60	6	13,90
razem	**2,59**	**698**	**269,81**	**95**	**36,72**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego Kalisza.

Fakt istotnego zagęszczenia obiektów zabytkowych w granicach obszaru rewitalizacji skutkuje dużym jego pokryciem strefami ochrony konserwatorskiej, w tym strefy A - pełnej ochrony układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych obejmującej trzy podstrefy (*Studium uwarunkowań…*, 2009):

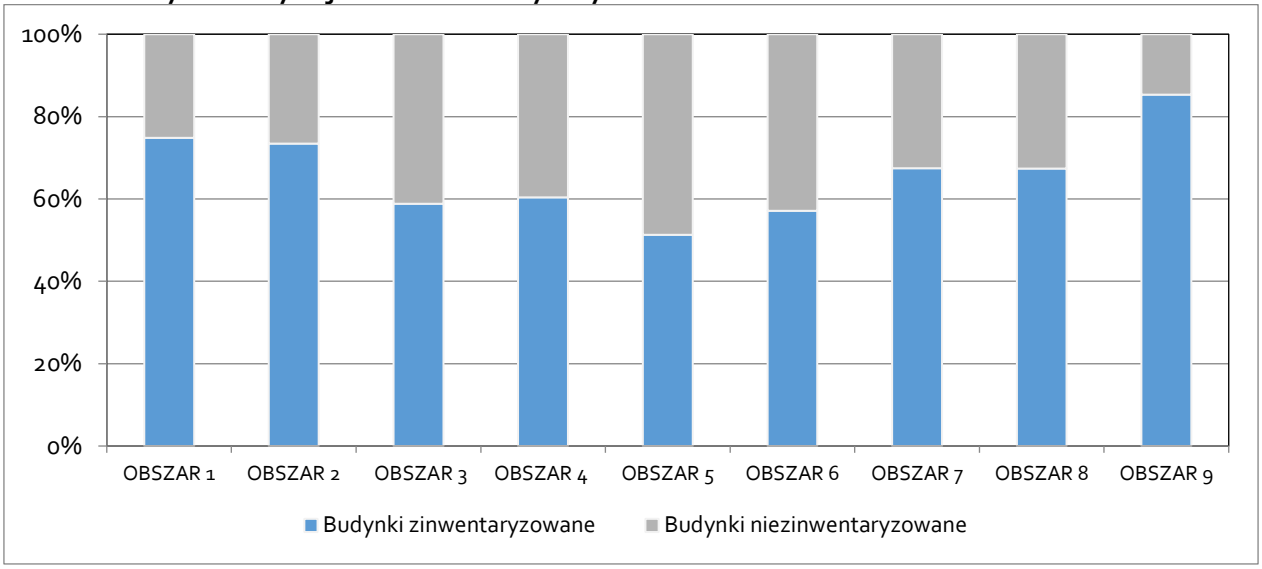
- A1: Miasto Lokacyjne w linii fortyfikacji średniowiecznych ze szczególnym uwzględnieniem Głównego Rynku z ratuszem, z uwagi na znaczną koncentrację wartości kulturowych o podstawowym znaczeniu dla obrazu miasta, jego postrzegania przez samych mieszkańców i przyjezdnych. Przy Placu Jana Pawła II zlokalizowane są relikty zamku średniowiecznego,
- A2: Park Miejski stanowiący unikatowy kompleks parkowy o istotnych walorach przyrodniczych i kulturowych,
- A3: Wyspa z założeniem urbanistycznym Alei Wolności ze względu na potrzebę silniejszego niż dotąd zaakcentowania jego wartości kompozycyjnych i urbanistyczno-architektonicznych, założenia alejowego wraz z zabudową.

W granicach tej strefy przewiduje się stosowanie zasady bezwzględnej ochrony historycznej substancji i rozplanowania sieci ulicznej, a także objęcie tego obszaru

> „...specjalną polityką urbanistyczno-architektoniczną. Dotyczy to fragmentów między innymi następujących ciągów ulicznych, które sukcesywnie powinny być weryfikowane lub uzupełniane: Kościuszki, Jabłkowskiego, Podgórze, Harcerska, ..., Czaszkowska - Łączna, ..., Ułańska, ..., Nowy Świat..." (*Studium uwarunkowań...*, 2009, s.69).

Analiza w aspekcie technicznym została uzupełniona inwentaryzacją urbanistyczną uwzględniającą następujące czynniki: liczba budynków, typ budynków, liczba kondygnacji, geometria dachu, kolor elewacji, stan techniczny.

Rycina 68. Udział budynków objętych inwentaryzacją na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych



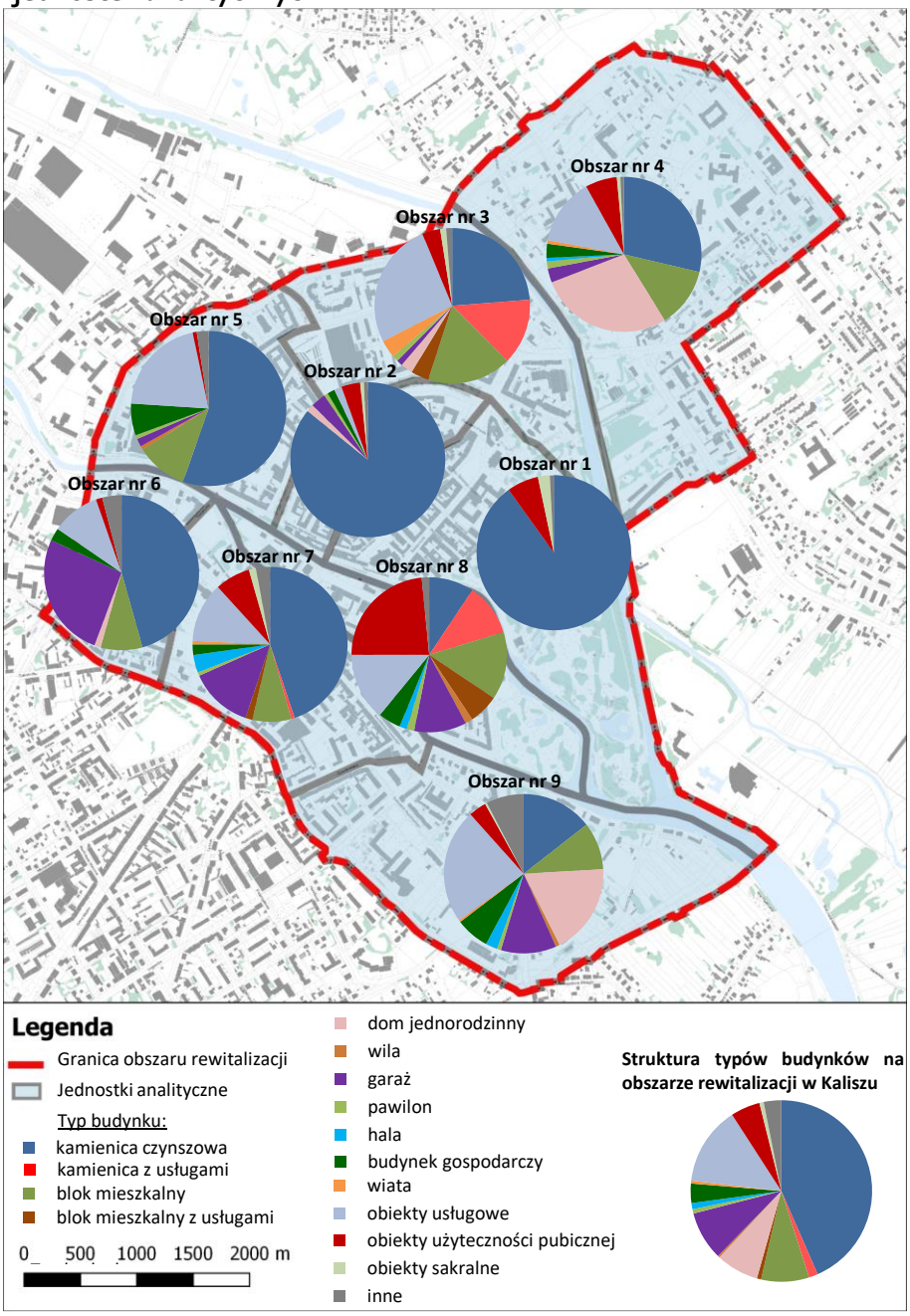
źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Łącznie na obszarze rewitalizacji zidentyfikowano 1791 budynków. Z tej ogólnej liczby 1190 budynków (66%) poddano inwentaryzacji urbanistycznej[5], zachowując jednak w każdej jednostce analitycznej udział budynków poddanych inwentaryzacji na poziomie co najmniej 50% (patrz ryc. 68). Ze

[5] Inwentaryzacja urbanistyczna objęła najważniejsze budynki w każdym z wyróżnionych obszarów, do których był swobodny dostęp umożliwiający identyfikację wszystkich analizowanych elementów.

względu na specyfikę zabudowy (zabudowa zwarta, wielokondygnacyjna z dużym udziałem terenów zielonych) relatywnie najmniejsza liczba budynków zlokalizowana jest w ścisłym Centrum, tj. obszarach 1 „Centrum Sukiennicza", 2 „Centrum Kanonicka", 3 „3 maja", i 8 „Wyspa". Największą liczbą budynków charakteryzuje się obszar 9 „Ułańska-UAM" cechujący się dużą powierzchnią przy niskim udziale terenów zielonych z udziałem rozproszonego budownictwa jednorodzinnego oraz dużą aglomeracją przestrzenną obiektów o funkcjach usługowych.

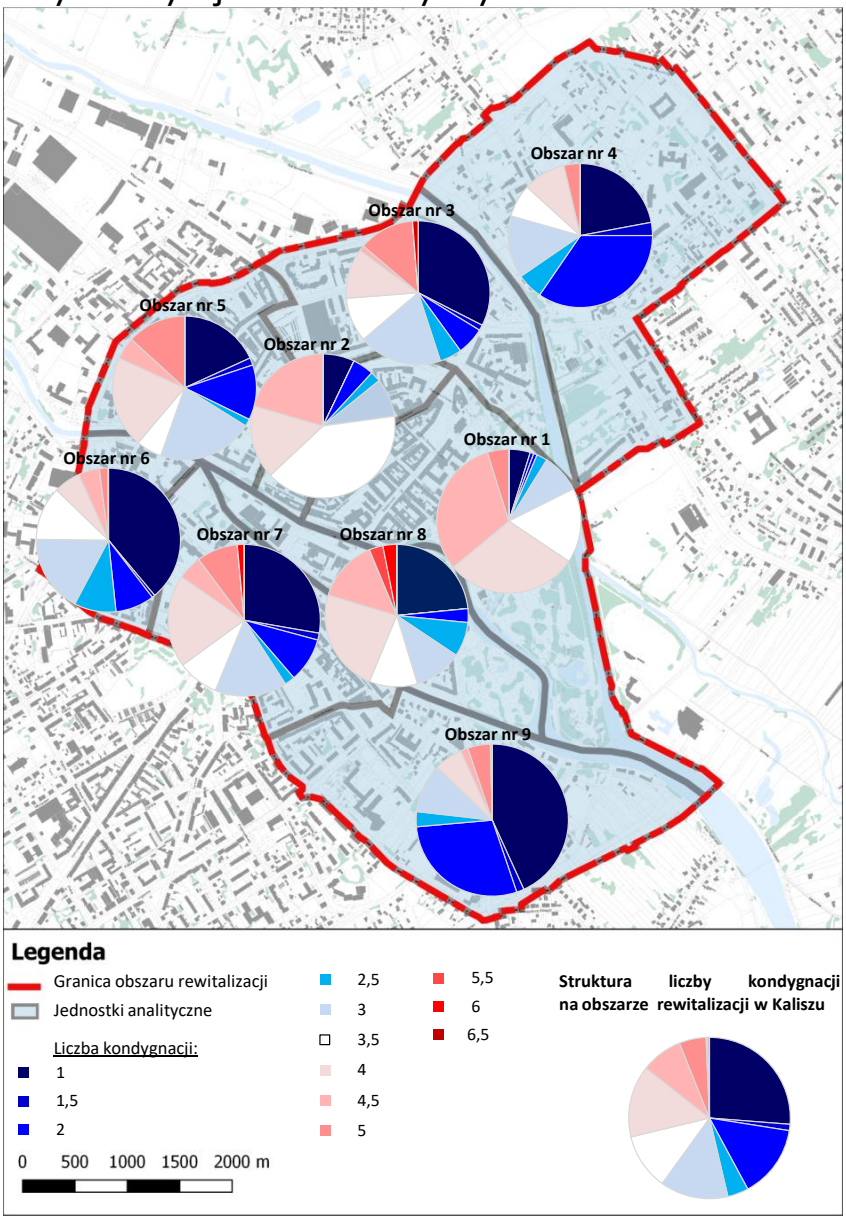
Rycina 69. Struktura typów budynków na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Specyfikę obszaru rewitalizacji dobrze obrazuje struktura budynków zlokalizowanych w jego granicach. Największy udział w ogólnej liczbie budynków posiadają kamienice czynszowe (43%) oraz obiekty usługowe (14%). Drugi typ budynków, którego udział waha się od 8 do 9% stanowią: bloki mieszkalne i garaże (po 9%) oraz domy jednorodzinne (8%). Pozostałe wyróżnione typy budynków osiągają poziom udziału niższy od 5% ogólnej liczebności obiektów uwzględnionych w inwentaryzacji. Struktura budynków według typów charakteryzuje się istotnymi różnicami w układzie badanych jednostek analitycznych (patrz ryc. 69).

Rycina 70. Struktura budynków pod względem liczby kondygnacji na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych – obszarów

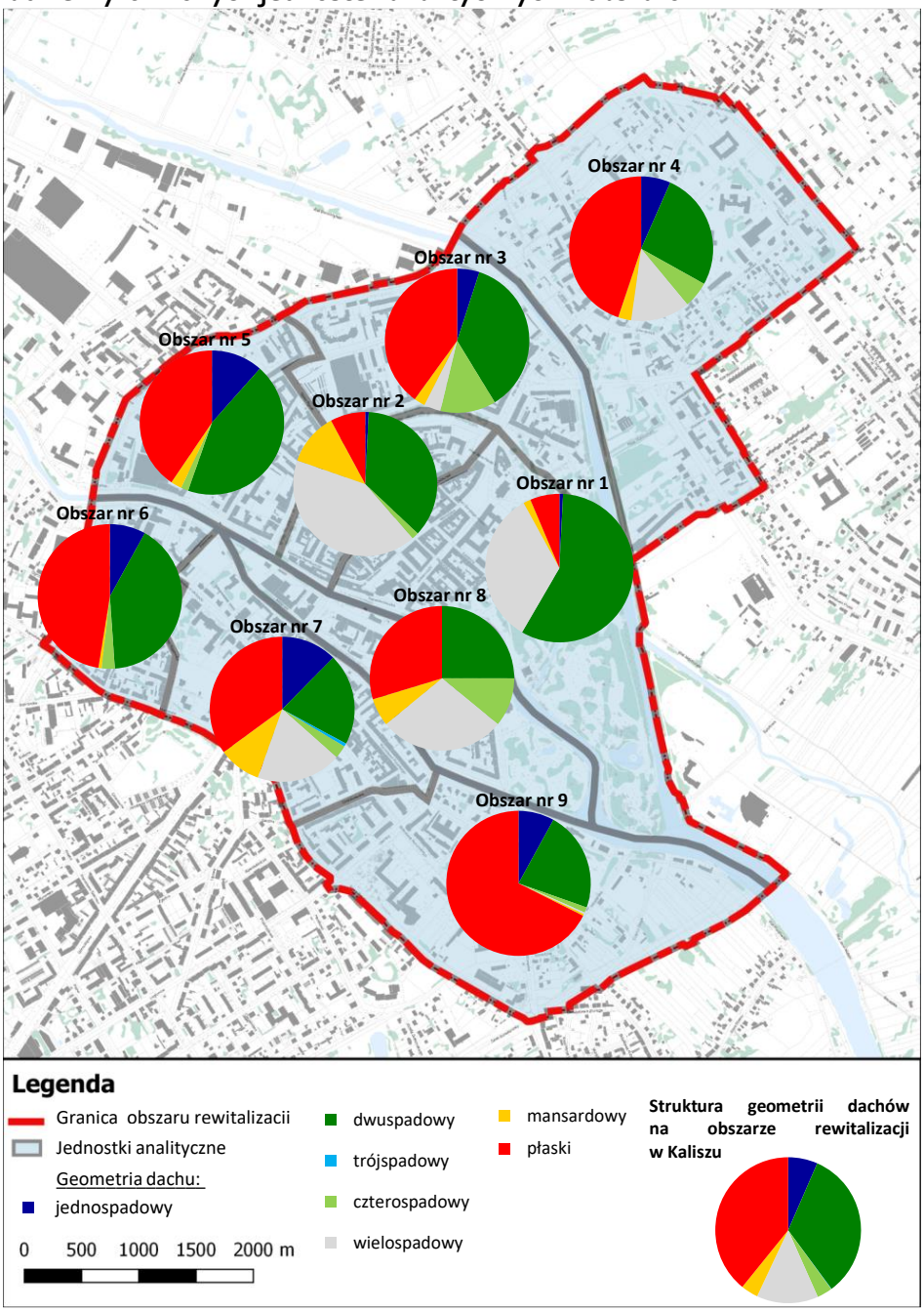


źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Za szczególne z punktu widzenia sfery technicznej procesu rewitalizacji uznać należy obszar 1 „Centrum Sukiennicza" oraz obszar 2 „Centrum Kanonicka", w przypadku których udział kamienic

czynszowych w ogólnej liczbie obiektów przekracza 85%. Największy udział bloków w ogólnej liczebności budynków występuje natomiast w przypadku obszaru 3 „3 maja". Z kolei budownictwo jednorodzinne zaznacza swoją obecność w relatywnie największym stopniu w obszarze 4 „Chmielnik i okolice". Nie zmienia to jednak faktu, że w większości z wyróżnionych jednostek analitycznych udział kamienic czynszowych nie jest niższy od 25% wskazując na podstawowe wyzwanie związane z remontami i modernizacją tkanki mieszkaniowej analizowanego obszaru rewitalizacji.

Rycina 71. Struktura budynków pod względem geometrii dachów na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych – obszarów



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Zabudowa obszaru rewitalizacji charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem liczby kondygnacji. Najwięcej budynków stanowią obiekty jednokondygnacyjne (26%), a 86% budynków nie ma więcej niż 4 kondygnacje. Wyższe budynki występują pojedynczo. Budynki 5-kondygnacyjne poza obszarem 3 „3 maja" oraz obszarem 5 „Złota" nie stanowią więcej niż 10% (patrz ryc. 70). Budynki 6-kondygnacyjne w łącznej liczbie zaledwie 5 obiektów występują jedynie w obszarach 2 „Centrum Kanonicka", 7 „Śródmiejska" i 8 „Wyspa". Obserwowane prawidłowości potwierdzają, że obszary o relatywnie dużym udziale domów jednorodzinnych oraz obiektów usługowych charakteryzują się wysokimi udziałami budynków 1- i 2-kondygnacyjnych (np. obszary 3 „3 maja" i 4 „Chmielnik i okolice"). Obszary ścisłego Śródmieścia, z dominującą zabudową w formie kamienic czynszowych, cechuje przewaga budynków 4-kondygnacyjnych (np. obszary 1 „Centrum Sukiennicza" i 2 „Centrum Kanonicka"). W kwartałach miasta o największym udziale innych funkcji (obszar 9 „Ułańska-UAM") dominuje zabudowa niska, do dwóch kondygnacji (patrz aspekt przestrzenno-funkcjonalny).

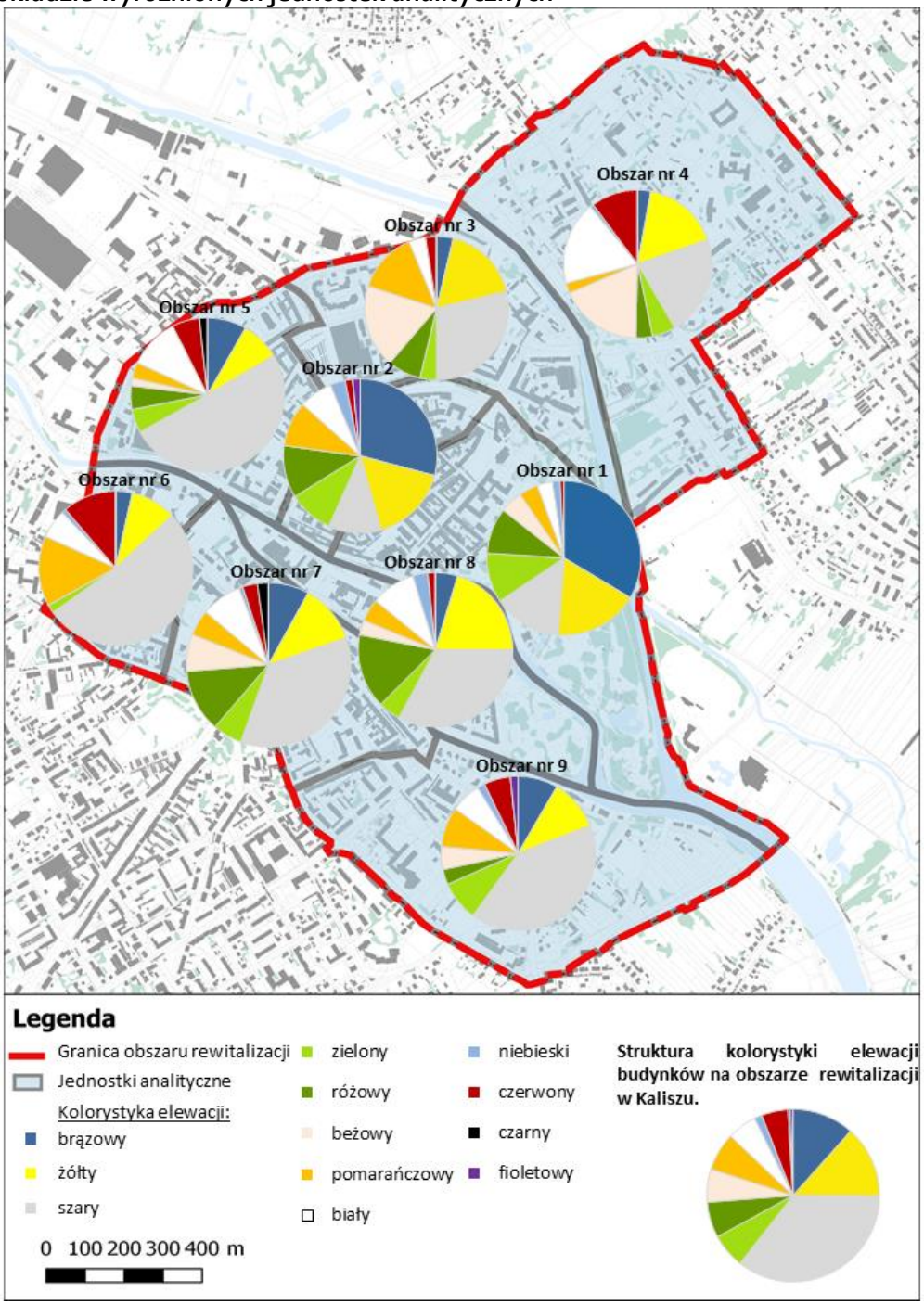
Ważnym czynnikiem uwzględnianym w inwentaryzacji urbanistycznej jest geometria dachów. Budynki w obszarze rewitalizacji charakteryzują się w większości dachami płaskimi (39%), dwuspadowymi (33%) oraz wielospadowymi (14%). Inne pokrycia dachów należą do rzadziej spotykanych, wykazując jednak pewne prawidłowości występowania w układzie wyznaczonych jednostek analitycznych (patrz ryc. 71). Budynki z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi wyraźnie dominują w ścisłym centrum Starego Miasta (obszary 1 „Centrum Sukiennicza" i 2 „Centrum Kanonicka"). Obszary w granicach, których zlokalizowane są osiedla wielorodzinnych domów mieszkalnych (bloki) oraz obiektów usługowych charakteryzują się natomiast wyraźnie zaznaczającymi się udziałami budynków z dachami płaskimi (np. obszary 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" i 9 „Ułańska-UAM").

Najczęściej używanymi przez właścicieli i zarządców kolorami elewacji budynków w obszarze rewitalizacji są kolor szary (35%), żółty (13%) oraz brązowy (11%). Udział budynków posiadających inne kolory elewacji nie przekracza w przypadku każdego z kolorów 10% pozostałych budynków. Podobnie jak w odniesieniu do innych analizowanych czynników kolory elewacji cechuje zauważalne zróżnicowanie w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych (patrz ryc. 72). Trudno jednak wskazać w przedmiotowym zakresie jednoznaczne tendencje. Jedyną zaznaczająca się prawidłowością jest wyraźnie większy udział elewacji o kolorze brązowym w obszarze 1 „Centrum Sukiennicza" oraz w obszarze 2 „Centrum Kanonicka", a także zaznaczająca się dominacja szarych kolorów elewacji w obszarach 5 „Złota" i 6 „Jabłkowskiego-Podgórze".

Większość budynków zlokalizowanych w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji charakteryzuje się umiarkowanym, raczej złym lub bardzo złym stanem technicznym (58%). Jedynie stan techniczny 14% budynków można uznać za bardzo dobry. Średni stan techniczny budynków należy uznać za umiarkowany (wartość średniej 3,3) (patrz tabela 9). Sytuacja w analizowanym zakresie wykazuje istotne zróżnicowanie w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych (patrz ryc. 73). Za obszary dotknięte bardzo dużą aglomeracją przestrzenną budynków o relatywnie najgorszym stanie technicznym uznać należy obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" (najniższy średni stan techniczny – 2,6 (raczej zły)) oraz obszar 4 „Chmielnik i okolice" (średni stan techniczny poniżej średniej dla obszaru rewitalizacji – 3,0 (umiarkowany)). W granicach drugiej ze wskazanych jednostek analitycznych znajduje się m.in. ulica Stawiszyńska o punktowej aglomeracji przestrzennej podobnych do wskazanych wcześniej problemów, skutkujących w tym przypadku zauważalnym udziałem pustostanów. Wskazane ciągi ulic wraz z ulicą Ciasną (obszar 5 „Złota"), ulicą Piskorzewską (obszar 2 „Centrum Kanonicka"), ulicą Parkową (obszar 9

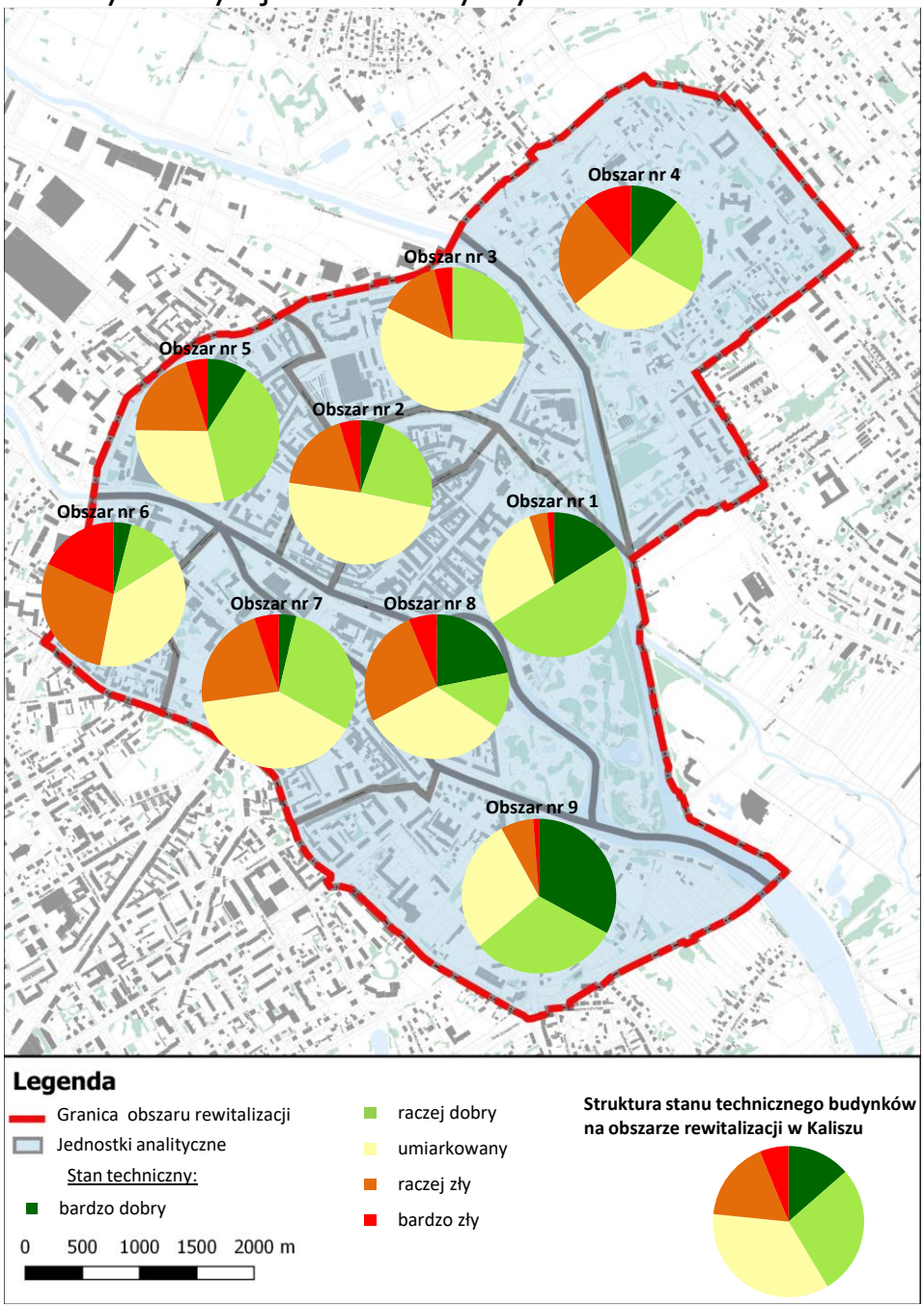
„Ułańska-UAM") stanowią główne obszary problemowe charakteryzujące się najgorszym stanem technicznym budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji. Na tym tle najlepsza sytuacja w zakresie stanu technicznego budynków występuje w obszarze 1 „Centrum Sukiennicza" oraz w obszarze 9 „Ułańska-UAM".

Rycina 72. Struktura budynków pod względem koloru elewacji na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Rycina 73. Struktura budynków pod względem stanu technicznego na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych



źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Tabela 9. Średnia wartość stanu technicznego budynków na obszarze rewitalizacji miasta Kalisza w układzie wyróżnionych jednostek analitycznych

Jednostka	1	2	3	4	5	6	7	8	9	RAZEM
Średnia	3,8	3,1	3,0	3,0	3,3	2,6	3,0	3,2	3,9	3,3

źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Przeprowadzona analiza pozwala na dokonanie syntetycznej charakterystyki badanych jednostek analitycznych wyróżnionych w granicach obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w zakresie czynników mających istotny wpływ przy identyfikacji stanu zasobów pod względem ich walorów technicznych odpowiadających procesowi rewitalizacji:

- obszar 1 „Centrum Sukiennicza" – obszar obejmujący południowo-wschodnią część ścisłego Śródmieścia wraz z terenami Parku Miejskiego, charakteryzujący się największą liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków, o wyraźnej dominacji w strukturze zabudowy kamienic czynszowych, z przewagą budynków do 4-ech kondygnacji, o cztero- i wielospadowych dachach, zauważalnej przewadze elewacji w kolorach brązowym, żółtym i szarym oraz o raczej dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym, o jednej z najwyższych wartości średniej – 3,8.
- obszar 2 „Centrum Kanonicka" – obszar obejmujący północno-zachodnią część ścisłego Śródmieścia, stanowiący najmniejszą część obszaru rewitalizacji, charakteryzujący się bardzo dużą liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków, o wyraźnej dominacji w strukturze zabudowy kamienic czynszowych, z przewagą budynków do 3,5 kondygnacji, o cztero- i wielospadowych dachach, zauważalnej przewadze elewacji w kolorach brązowym, żółtym i szarym oraz o umiarkowanym, raczej złym i bardzo złym stanie technicznym budynków (średnia wartość – 3,1). W granicach jednostki znajduje się ulica Piskorzewska z wyraźną aglomeracją przestrzenną budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego Śródmieścia, którą należy zaliczyć do głównych obszarów problemowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w aspekcie technicznym.
- obszar 3 „3 maja" – obszar położony na północ od ścisłego Śródmieścia, charakteryzujący się przeciętną liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków, o wyraźnym udziale w strukturze zabudowy domów wielorodzinnych (bloki) oraz obiektów usługowych, o zróżnicowanej pod względem liczby kondygnacji strukturze zabudowy, z dużym udziałem budynków z dachami płaskimi i czterospadowymi, o zauważalnej przewadze elewacji w kolorach szarym, beżowym i żółtym oraz o umiarkowanym, raczej złym i bardzo złym stanie technicznym budynków (średnia wartość – 3,0).
- obszar 4 „Chmielnik i okolice" – obszar położony na północny-wschód od ścisłego Śródmieścia, o największej powierzchni w strukturze wyróżnionych obszarów strefy rewitalizacji, stanowiący poszerzenie jednostki urbanistycznej I – Śródmieście o część jednostki urbanistycznej V, stanowiąc wraz z nią docelowy obszar rewitalizacji miasta Kalisza, charakteryzujący się relatywnie dużą liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków, o zróżnicowanym typie zabudowy, charakteryzujący się zróżnicowaniem budynków pod względem liczby kondygnacji, z dużym udziałem budynków z dachami płaskimi i czterospadowymi, zauważalnej przewadze elewacji w kolorach szarym, beżowym i białym oraz o zrównoważonej strukturze stanu technicznego budynków (średnia wartość – 3,0). W granicach jednostki znajduje się ulica Stawiszyńska z wyraźną aglomeracją przestrzenną budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym, częściowo niezamieszkanych (pustostany), którą należy zaliczyć do głównych obszarów problemowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w aspekcie technicznym.
- obszar 5 „Złota" – obszar położony na zachód od ścisłego Śródmieścia, charakteryzujący się jedną z najmniejszych liczebności obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków

zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji, o wyraźnym udziale w strukturze zabudowy kamienic czynszowych oraz obiektów usługowych, o dominacji budynków do 2-óch kondygnacji z dużym udziałem budynków z dachami płaskimi i czterospadowymi, zauważalnej przewadze elewacji w kolorze szarym oraz z relatywnie wysokim udziałem budynków o raczej złym i bardzo złym stanie technicznym (średnia wartość – 3,3). W granicach jednostki znajduje się ulica Ciasna z wyraźną aglomeracją przestrzenną budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym, którą należy zaliczyć do głównych obszarów problemowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w aspekcie technicznym.

- obszar 6 „Jabłkowskiego-Podgórze" – obszar położony na zachód od ścisłego Śródmieścia, będący drugim najmniejszym z obszarów strukturalnych strefy rewitalizacji, charakteryzujący się przeciętną liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji, o przeważającym udziale w strukturze zabudowy kamienic czynszowych oraz obiektów innych (garaże), z jednym z największych udziałów budynków jednokondygnacyjnych, z dużym udziałem budynków z dachami płaskimi i czterospadowymi, z największym udziałem w stosunku do pozostałych obszarów udziału budynków o elewacji w kolorze szarym oraz o blisko 50% udziale budynków o raczej złym i bardzo złym stanie technicznym, przy najniższej wartości średniej - 2,6. W granicach jednostki znajdują się dwie ulice: Jabłkowskiego i Podgórze stanowiące kwartał z największą aglomeracją przestrzenną budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym zlokalizowanych w wyznaczonym obszarze rewitalizacji miasta Kalisza, które należy zaliczyć do głównych obszarów problemowych tego obszaru w aspekcie technicznym.
- obszar 7 „Śródmiejska" – obszar położony na południowy-zachód od ścisłego Śródmieścia, charakteryzujący się znaczną liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji, o przeważającym udziale w strukturze zabudowy kamienic czynszowych oraz obiektów usługowych, z przewagą budynków niskich do 2-óch kondygnacji oraz pojedynczymi budynkami wysokimi (w tym 6-cio kondygnacyjnymi), o zróżnicowanej strukturze budynków pod względem zarówno geometrii dachów (największy udział dachów płaskich), jak i koloru elewacji (największy udział koloru szarego) oraz o przeważającym udziale budynków o przeciętnym i raczej dobrym stanie technicznym (średnia wartość – 3,0).
- obszar 8 „Wyspa" – obszar położony na południe od ścisłego Śródmieścia, charakteryzujący się relatywnie niską liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji, o największym zróżnicowaniu typów budynków, z najmniejszym udziałem budynków mieszkalnych, z przewagą obiektów 3-y i 4-o kondygnacyjnych oraz największym relatywnym udziale budynków wysokich, w tym 6-cio kondygnacyjnych, z przewagą budynków o dachach płaskich, dwu – i wielo- spadowych, z dominującymi trzema kolorami elewacji: szarym, żółtym i filetowym oraz charakteryzujący się przeważającym udziałem budynków o przeciętnym i raczej złym stanie technicznym (średnia wartość – 3,2).
- obszar 9 „Ułańska-UAM" – obszar położony na południowy-wschód od ścisłego Śródmieścia, drugi pod względem wielkości z wydzielonych obszarów strefy rewitalizacji, charakteryzujący się relatywnie niską liczbą obiektów zabytkowych i wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji, o dużym zróżnicowaniu typów, z wyraźną dominacją obiektów 2-u

kondygnacyjnych, z przewagą budynków o dachach płaskich i dominującym szarym kolorem elewacji oraz o przeważającym udziale budynków o raczej dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym i najwyższej wartości średniej stanu technicznego – 3,9. W granicach jednostki znajduje się ulica Parkowa z wyraźną aglomeracją przestrzenną budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym, którą należy zaliczyć do głównych obszarów problemowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza w aspekcie technicznym.

Główne problemy w aspekcie technicznym:

1. **Zły stan techniczny budynków**, w tym budynków mieszkalnych postrzegany jako podstawowy problem rozwojowy przez mieszkańców, właścicieli i zarządców nieruchomości oraz przedsiębiorców,
2. **Ograniczony dostęp mieszkań do infrastruktury ciepłowniczej** wskazywany przede wszystkim przez właścicieli i zarządców nieruchomości jako istotny problem w aspekcie technicznym,
3. **Występowanie w granicach obszaru rewitalizacji obszarów problemów** w aspekcie technicznym związanych z koncentracją obiektów charakteryzujących się największym stopniem dekapitalizacji infrastruktury skutkującym trwałą jej dysfunkcją, w tym występowaniem pustostanów. Do najważniejszych obszarów problemowych w aspekcie technicznym zaliczyć należy:
    a. **ulica Jabłkowskiego i ulica Podgórze** w granicach jednostki analitycznej – obszaru 6 „Jabłkowskiego-Podgórze",
    b. **ulica Stawiszyńska** w granicach jednostki analitycznej – obszaru 4 „Chmielnik i okolice",
    c. **ulica Ciasna** w granicach jednostki analitycznej – obszaru 5 „Złota",
    d. **ulica Parkowa** w granicach jednostki analitycznej – obszaru 9 „Ułańska-UAM",
    e. **ulica Piskorzewska** w granicach jednostki analitycznej – obszaru 2 „Centrum Kanonicka",
4. **Istotne zróżnicowanie stanu technicznego budynków i infrastruktury** zapewniającej jej optymalne wykorzystanie zarówno w układzie wydzielonych jednostek analitycznych – obszarów, jak i ich struktury wewnętrznej: od relatywnie najlepszego w jednostce analitycznej – obszarze 9 „Ułańska-UAM" do relatywnie najgorszego w jednostce analitycznej – obszarze 6 „Jabłkowskiego-Podgórze", skutkujące koniecznością programowania i realizacji działań interwencyjnych zgodnie z podejściem zorientowanym terytorialnie (uwzględniającym charakter i skalę identyfikowanych różnic),
5. **Duży udział obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską** skutkujący ograniczeniem swobody działań inwestycyjnych oraz wpływający na podniesienie ich kosztów.

Główne potencjały w aspekcie technicznym:

1. **Pozytywne opinie mieszkańców na temat postrzegania Śródmieścia** i jego okolic jako miejsca atrakcyjnego do zamieszkania,

2. **Dobre warunki mieszkaniowe w grupach ludności o średnich i wyższych dochodach** potwierdzające możliwość adaptacji stanu infrastruktury mieszkaniowej do oczekiwań zgłaszanych przez obecnych i przyszłych mieszkańców oraz pełnego wykorzystania jej walorów wynikających z położenia w strukturze przestrzennej miasta,
3. **Duży udział obiektów zabytkowych** oceniany przez właścicieli i zarządców nieruchomości oraz przedsiębiorców jako potencjał rozwojowy Śródmieścia i jego okolic,
4. **Występowanie w strukturze wydzielonych jednostek analitycznych – obszarów kwartałów zabudowy o relatywnie dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym**, w tym zlokalizowanych bezpośrednio w Śródmieściu (jednostka analityczna - obszar 1 „Centrum Sukiennicza", których obecnych stan stanowi konsekwencję wcześniejszych działań interwencyjnych ukierunkowanych na ochronę obiektów zabytkowych oraz poprawę stanu technicznego zabudowy Centrum miasta Kalisza wraz z przywróceniem jej pierwotnych funkcji mieszkaniowo-usługowych,
5. **Wysoki udział obiektów zabytkowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków postrzegany przez niektóre grupy interesariuszy** (właściciele i zarządcy nieruchomości) jako istotny potencjał rozwojowy obszaru rewitalizacji miasta Kalisza,
6. **Potencjalne możliwości montażu programowego i finansowego działań interwencyjnych w aspekcie technicznym** wynikające z funkcji pełnionych przez obszary Śródmieścia i jego okolic, których przywracanie i wzmacnianie stanowi priorytet interwencji wspierającej procesy reurbanizacji przeciwdziałające tendencjom do kurczenia się miasta.

5 Synteza pogłębionej diagnozy

Najczęstszym narzędziem stosowanym w celu syntezy diagnozy wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań funkcjonowania jednostek samorządu terytorialnego jest **analiza SWOT** (Parysek 1997; Dutkowski 2004; Miszczuk 2007; Dziemianowicz i in. 2012). Polega ona na podsumowaniu diagnozy poprzez określenie mocnych stron (*Strengths*), słabych stron (*Weaknesses*), szans (*Opportunities*) i zagrożeń (*Threats*) mogących wpłynąć na sytuację rozwojową danego obszaru. Różnice pomiędzy tymi czterema elementami są często przedmiotem dyskusji i powodem wielu nieporozumień metodycznych (zob. Dutkowski 2003). Nie budzi wątpliwości, że mocne strony oraz szanse to pewne pozytywne czynniki, natomiast słabe strony i zagrożenia – negatywne. Problem pojawia się jednak przy definiowaniu różnic między mocnymi stronami i szansami oraz między słabymi stronami i zagrożeniami. W tym celu można zastosować trzy rozróżnienia. Pierwsze z nich odróżnia mocne i słabe strony od szans i zagrożeń z uwzględnieniem miejsca ich powstania – tym sposobem można wyodrębnić te czynniki, które identyfikujemy w obrębie danej jednostki (czynniki wewnętrzne) oraz te, które identyfikujemy w jej otoczeniu (czynniki zewnętrzne). Drugie z nich (nazywane analizą instytucjonalną) definiuje szanse i zagrożenia jako czynniki, na które miasto (jako podmiot administracji publicznej) nie ma bezpośredniego wpływu, natomiast mocne i słabe strony leżą w obszarze jego oddziaływania. Trzecim sposobem jest analiza dynamiczna, w świetle której czynnikiem różnicującym silne strony i szanse oraz słabe strony i zagrożenia jest czas ich występowania, tj. szanse i zagrożenia dotyczą przyszłości, natomiast mocne i słabe strony – teraźniejszości. Ten trzeci sposób postępowania przyjęto w syntezie pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji miasta Kalisza. Tym samym przyjęto następujące ustalenia definicyjne:

- Mocne strony – wszystko to, co stanowi atut, przewagę, zaletę (aktualna sytuacja obszaru rewitalizacji);
- Słabe strony – wszystko to, co stanowi słabość, barierę, wadę (aktualna sytuacja obszaru rewitalizacji);
- Szanse – wszystko to, co stwarza szansę korzystnej zmiany (perspektywa zmiany obszaru rewitalizacji);
- Zagrożenia – wszystko to, co stwarza niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej (perspektywa zmiany obszaru rewitalizacji).

Stosując powyższe założenia i interpretując wyniki pogłębionej diagnozy stanu obszaru rewitalizacji bazującej na analizie statystycznej oraz analizie jakościowej i ilościowej danych uzyskanych w drodze badań społecznych oraz pozostałych wykorzystanych informacji zidentyfikowano 8 mocnych stron, 15 słabych stron, 9 szans oraz 9 zagrożeń.

Do mocnych stron obszaru rewitalizacji miasta Kalisza zaliczono:

1. Wysoki poziom tożsamości lokalnej na poziomie całego miasta,
2. Stosunkowo wysoki poziom bezpieczeństwa,
3. Determinację przedsiębiorców do działania,
4. Rzekę Prosnę i tereny zieleni,
5. Dobrą dostępność do infrastruktury społecznej,
6. Dobry dostęp do usług,
7. Dobre rozmieszczenie przystanków transportu publicznego,

8. Zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego.

Zidentyfikowane słabe strony obszaru rewitalizacji stanowi katalog następujących słabości, barier oraz wad:

1. Starzenie się społeczeństwa,
2. Bezrobocie skutkujące wysokim poziomem ubóstwa w wybranych obszarach,
3. Niski poziom samoorganizacji i aktywności społecznej,
4. Koncentracja „niekorzystnych" punktów usługowych (sklepy z alkoholem, pożyczki w formie tzw. „chwilówek", gry i hazard),
5. Niski poziom ruchu turystycznego,
6. Zły stan powietrza atmosferycznego,
7. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych,
8. Przekroczenie norm hałasu,
9. Niewystarczający dostęp do sieci ciepłowniczej,
10. Brak dostatecznej liczby miejsc parkingowych,
11. Brak spójnej sieci ścieżek rowerowych,
12. Duże natężenie ruchu samochodowego,
13. Niska jakość części przestrzeni publicznych,
14. Zły stan techniczny budynków,
15. Niski poziom współpracy między poszczególnymi grupami interesariuszy.

W ramach analizy przyszłościowych, korzystnych zmian określono 9 szans:

1. Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania działań rewitalizacyjnych związanych z nową polityką miejską,
2. Wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni,
3. Właściwy kierunek przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych określony w dokumentach polityki przestrzennej,
4. Możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych,
5. Wzmocnienie interwencji środowiskowej w polityce krajowej i unijnej związanej z zanieczyszczeniem powietrza w miastach,
6. Zmiany prawne i społeczne związane z partycypacją interesariuszy rewitalizacji,
7. Współpraca w ramach aglomeracji kalisko-ostrowskiej,
8. Przekształcenia funkcjonalne wybranych obszarów (nowe obiekty i inwestycje w pustostanach, na terenach Calisii lub byłego Zakładu Karnego),
9. Rozwój sektora srebrnej gospodarki (usługi dla osób starszych).

Natomiast w grupie możliwych do wystąpienia w przyszłości zmian negatywnych wskazano na 9 zagrożeń:

1. Zagrożenia demograficzne,
2. Konflikty między interesariuszami rewitalizacji,
3. Ekspansja centrów handlowych i wyprowadzanie handlu poza Śródmieście,
4. Zagrożenie zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza (wskutek niskiej emisji i dużego ruchu samochodowego),
5. Wysokie koszty remontów i inwestycji w związku z ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych,

6. Wzrost obciążeń zadaniowych samorządów lokalnych powodujące zmniejszenie możliwości inwestycyjnych,
7. Problemy własnościowe i ograniczone możliwości wsparcia publicznego nieruchomości prywatnych,
8. Postępujący proces suburbanizacji i przenoszenia aktywności inwestycyjnej poza granice miasta,
9. Potencjalne zjawisko gentryfikacji i wzrostu czynszów wskutek realizacji działań rewitalizacyjnych.

Tabela 10. Macierz wynikowa SWOT obszaru rewitalizacji miasta Kalisza

SILNE STRONY	waga	SŁABE STRONY	waga
Zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego	0,38	Zanieczyszczenie powietrza	0,19
Bliskość Parku Miejskiego, Rzeka Prosna i tereny zieleni	0,31	Zły stan techniczny budynków	0,18
Koncentracja miejsc świadczenia usług publicznych	0,15	Koncentracja problemów społecznych (ubóstwo, przestępczość, bezrobocie)	0,18
Liczne imprezy kulturalne	0,05	Duże natężenie ruchu samochodowego i niewystarczająca liczba miejsc parkingowych	0,17
Silne więzi społeczne	0,05	Zanik działalności handlowo-usługowej, brak określonych usług i handlu	0,11
Prestiż dzielnicy „salon" miasta – szczególnie rynek)	0,05	Starzenie się społeczeństwa	0,11
		Brak infrastruktury ciepłowniczej	0,05
SZANSE	**waga**	**ZAGROŻENIA**	**waga**
Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania	0,25	Przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miast (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji	0,21
Wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni	0,22	Niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych	0,17
Możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych	0,22	Zagrożenia zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza (wskutek niskiej emisji i dużego ruchu samochodowego)	0,15
Zmiany w organizacji ruchu w centrum miasta (zmniejszenie ruchu samochodowego, zwiększenie ruchu pieszego i rowerowego)	0,15	Konflikty między interesariuszami rewitalizacji	0,15
Przekształcenia funkcjonalne wybranych obszarów (nowe obiekty i inwestycje oraz nowe usługi, w tym sektora srebrnej gospodarki)	0,09	Zagrożenia demograficzne	0,14
Wzmocnienie interwencji środowiskowej w polityce krajowej i unijnej związanej z zanieczyszczeniem powietrza w miastach	0,07	Wysokie koszty remontów i inwestycji w związku z ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych	0,11
		Problemy własnościowe i ograniczone możliwości wsparcia publicznego nieruchomości prywatnych	0,06

źródło: opracowanie własne.

Powyższe wyniki poddano weryfikacji w ramach warsztatu z interesariuszami wewnętrznymi i zewnętrznymi pn. *Synteza diagnozy początkiem budowania programu*. Warsztat składał się z trzech zasadniczych etapów zrealizowanych techniką pracy grupowej (uczestników warsztatu podzielono na 3- lub 4-osobowe grupy). Etap pierwszy miał na celu dokonanie systematyzacji indywidualnych opinii i poglądów w ramach grup. Polegał on na pracy grupowej zmierzającej do identyfikacji najważniejszych (od 5 do 7 wskazań w każdym polu macierzy SWOT) mocnych stron i szans oraz słabych stron i zagrożeń

występujących zdaniem uczestników warsztatów w granicach obszaru rewitalizacji. Etap drugi miał na celu dokonanie weryfikacji ustaleń w grupach z wynikami pogłębionej diagnozy i zmierzał do syntezy opierającej się na wyborze najważniejszych czynników SWOT wyprowadzonych z jednej strony ze zbioru zidentyfikowanego na podstawie indywidualnych ocen, a z drugiej strony ze zbioru czynników zidentyfikowanych w rezultacie przeprowadzonego badania diagnostycznego. Wyniki tego etapu były prezentowane i uzasadniane przez reprezentantów każdej grupy. Uzasadnienie obejmowało zarówno wybór najważniejszych czynników, jak również eliminację czynników z macierzy SWOT opracowanej na podstawie wyników diagnozy, które zdaniem interesariuszy nie są uzasadnione. Trzeci etap warsztatu polegał na rangowaniu i syntezie końcowej, które bazowały na katalogu wspólnych czynników określających mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia obszaru rewitalizacji, które uczestnicy wyprowadzili w etapie poprzednim. Proces rangowania polegał na tym, że uczestnicy warsztatów nadawali znaczenie poszczególnym czynnikom poprzez rozdzielenie 100 punktów na każde z czterech pól macierzy – liczba punktów przypisana określonemu czynnikowi oznaczała jego wagę dla rozwoju obszaru rewitalizacji. Po podliczeniu i zsumowaniu wag nadanych przez interesariuszy, uwzględnieniu czynników najczęściej usuwanych jako nieuzasadnione oraz uzupełnieniu oceny Zespołu eksperckiego wyprowadzono końcową macierz SWOT obszaru rewitalizacji miasta Kalisza wraz z wagami określającymi znaczenie poszczególnych czynników (patrz tabela 10). Za najważniejsze silne strony obszaru rewitalizacji miasta Kalisza uznano zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego oraz bliskość Parku Miejskiego, Rzekę Prosnę oraz tereny zieleni. Wśród obecnych najistotniejszych barier rozwojowych obszaru rewitalizacji zidentyfikowano cztery czynniki: zanieczyszczenie powietrza, zły stan techniczny budynków, koncentrację problemów społecznych (ubóstwo, przestępczość, bezrobocie) oraz duże natężenie ruchu samochodowego i niewystarczającą liczbę miejsc parkingowych. Uwzględniając przyszłe, możliwe pozytywne zmiany za najistotniejsze szanse rozwoju obszaru rewitalizacji uznano trzy czynniki: wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania, wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni oraz możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych. Natomiast najważniejszymi zagrożeniami rozwoju tego obszaru są: przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miast (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji oraz niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych.

Ostatnim etapem syntezy ustaleń diagnostycznych jest analiza powiązań TOWS/SWOT. Polega ona na połączeniu podejścia „od wewnątrz na zewnątrz" (SWOT) z podejściem „z zewnątrz do wewnątrz" (TOWS) w dokonywaniu wyborów strategicznych dla obszaru rewitalizacji. Zgodnie z metodologią tworzenia analizy TOWS/SWOT, zostało sporządzonych 8 macierzy relacji pomiędzy zdiagnozowanymi czynnikami rozwoju. Przy tworzeniu każdej z nich ważne były następujące pytania:

- Czy dana mocna strona pozwoli wykorzystać daną szansę?
- Czy dana słabość „zablokuje" wykorzystanie danej szansy?
- Czy dana mocna strona pozwoli na przezwyciężenie danego zagrożenia?
- Czy dana słabość wzmocni negatywny skutek danego zagrożenia?
- Czy dane zagrożenie osłabi daną mocną stronę?
- Czy dana szansa spotęguje daną mocną stronę?
- Czy dane zagrożenie spotęguje daną słabość?

- Czy dana szansa pozwoli przezwyciężyć daną słabość?

W procedurze oceny związku pomiędzy poszczególnymi mocnymi i słabymi stronami oraz szansami i zagrożeniami wykorzystano trzystopniową skalę, obejmującą następujące poziomy: brak zależności (0), słabą zależność (1) oraz silną zależność (2). Po określeniu związku pomiędzy poszczególnymi czynnikami, przyznana wartość została pomnożona przez wagę, jaką nadano danej mocnej i słabej stronie, szansie i zagrożeniu. W ten sposób zidentyfikowano kluczowe związki czynników w oparciu o które powinno się budować strategię rozwoju obszaru rewitalizacji, czyli kluczowe cele, kierunki działań i przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Sposób przeprowadzenia powyższej procedury szczegółowo opisał Obłój (2014: 279-300).

5.1 Mocne strony i szanse

Analiza korelacji poszczególnych czynników macierzy SWOT obszaru rewitalizacji miasta Kalisza wykazała, że najsilniejsze związki występują między silnymi stronami a szansami rozwojowymi tego obszaru (suma korelacji ważonych = 28,87). Wśród tych dwóch grup czynników najintensywniejsze związki występują między (patrz tabela 11):

- zasobami dziedzictwa historyczno-kulturowego (jako mocna strona) i możliwością wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 2,39),
- bliskością Parku Miejskiego, Rzeki Prosny i terenów zieleni (jako mocna strona) oraz wykorzystaniem turystyczno-rekreacyjnym rzeki i terenów zieleni (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 2,15).

Wyżej wymienione relacje identyfikują dwa główne zasoby obszaru rewitalizacji miasta Kalisza, na których powinno się koncentrować dalsze działania interwencyjne. Są nimi: zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego oraz bliskość Parku Miejskiego, Rzeki Prosny i terenów zieleni. Wzmacnianie tych silnych stron w ramach ofensywnej strategii rozwoju obszaru rewitalizacji powinno w maksymalnym stopniu opierać się na wspieraniu możliwości wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych oraz podejmowaniu działań na rzecz wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rzeki i terenów zieleni. Druga grupa najsilniej powiązanych par silnych stron i szans składa się z trzech par:

- zasoby dziedzictwa historyczno kulturowego (jako mocna strona) oraz wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,89),
- zasoby dziedzictwa historyczno kulturowego (jako mocna strona) oraz wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,81),
- bliskość Parku Miejskiego, Rzeka Prosna i tereny zieleni (jako mocna strona) oraz wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,69).

Zidentyfikowane relacje potwierdzają znaczenie dwóch zasadniczych, wskazanych powyżej zasobów obszaru rewitalizacji zwracając uwagę na kluczowe znaczenie w ich pełnym wykorzystaniu dla rozwoju tego obszaru możliwości dostępu do zewnętrznych źródeł finansowania. Wzajemne zależności między tymi zasobami wskazują na potrzebę wspólnego ich rozpatrywania w ramach projektów sprzyjających restytucji funkcji lub wprowadzaniu nowych funkcji oraz zmieniających formę i jakość zagospodarowania obszaru rewitalizacji. Działania podejmowane w tym zakresie muszą uwzględniać pełne wykorzystanie

w planowanej i udzielanej interwencji zewnętrznych środków finansowych. Ostatnią grupę silnie powiązanych czynników tworzą cztery pary:

- bliskość Parku Miejskiego, Rzeka Prosna i tereny zieleni (jako mocna strona) oraz możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,59),
- zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego (jako mocna strona) oraz przekształcenia funkcjonalne wybranych obszarów (nowe obiekty i inwestycje oraz nowe usługi, w tym sektora srebrnej gospodarki) (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,42),
- koncentracja miejsc świadczenia usług publicznych (jako mocna strona) oraz wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,21),
- liczne imprezy kulturalne (jako mocna strona) oraz wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,10).

Tabela 11. Macierz korelacji ważonych strategii ofensywnej obszaru rewitalizacji miasta Kalisza: mocne strony – szanse

Strategia ofensywna 28,87		Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania	Wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni	Możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych	Zmiany w organizacji ruchu w centrum miasta (zmniejszenie ruchu samochodowego, zwiększenie ruchu pieszego i rowerowego)	Przekształcenia funkcjonalne wybranych obszarów (nowe obiekty i inwestycje oraz nowe usługi, w tym sektora srebrnej gospodarki)	Wzmocnienie interwencji środowiskowej w polityce krajowej i unijnej związanej z zanieczyszczeniem powietrza w miastach
		Szanse					
Zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego	**Mocne strony**						
Bliskość Parku Miejskiego, Rzeka Prosna i tereny zieleni							
Koncentracja miejsc świadczenia usług publicznych							
Liczne imprezy kulturalne							
Silne więzi społeczne							
Prestiż dzielnicy („salon" miasta – szczególnie rynek)							

źródło: opracowanie własne.

Zakres tych zależności potwierdza wcześniej zdefiniowane prawidłowości wskazując na dodatkowe zasoby obszaru rewitalizacji (koncentracja miejsc świadczenia usług publicznych i liczne imprezy kulturalne), które stanowią jego mocne strony. Nie zmienia to jednak faktu, że kluczowe znaczenie dla efektywnej i skutecznej zmiany rozwojowej obszaru rewitalizacji miasta Kalisza oraz wzmacniania jego mocnych stron ma dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania będący jego główną szansą rozwojową.

5.2 Słabe strony i zagrożenia

Druga grupę najsilniej skorelowanych czynników obszaru rewitalizacji miasta Kalisza stanowią słabe strony i zagrożenia (suma korelacji ważonych 22,47), których wykorzystanie w działaniach rozwojowych

wiąże się z zastosowaniem strategii defensywnej. W grupie najsilniej powiązanych par czynników w tej grupie identyfikuje się dwie relacje (patrz tab. 12):

- zły stan techniczny (jako słaba strona) oraz przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji (jako zagrożenie) (wskaźnik korelacji ważonej 1,58),
- zanik działalności handlowo-usługowej, brak określonych usług i handlu (jako słaba strona) oraz przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji (jako zagrożenie) (wskaźnik korelacji ważonej 1,32).

Biorąc pod uwagę fakt zbliżonych wartości sumy korelacji ważonych dla strategii ofensywnej i defensywnej należy rekomendować w działaniach rozwojowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza obok interwencji wzmacniającej mocne strony i szanse także oddziaływania obniżające prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożeń, które mogą spotęgować negatywne oddziaływanie słabych stron tego obszaru. Uzyskane wyniki wskazują, że przedmiotowe działania powinny koncentrować się przede wszystkim na przeciwdziałaniu procesowi przenoszenia aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta, co powinno skutecznie ograniczyć pogarszanie się złego stanu budynków oraz zaniku działalności handlowo-usługowej, stanowiących już obecnie istotne słabe strony analizowanego obszaru.

Tabela 12. Macierz korelacji ważonych strategii defensywnej obszaru rewitalizacji miasta Kalisza: słabe strony – zagrożenia[6]

Strategia defensywna 22,47		Przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji	Niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych	Zagrożenie zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza i ruchem samochodowym	Konflikty między interesariuszami rewitalizacji	Zagrożenia demograficzne	Wysokie koszty remontów i inwestycji w związku z ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych	Problemy własnościowe i ograniczone możliwości wsparcia publicznego nieruchomości prywatnych
		Zagrożenia						
Zanieczyszczenie powietrza	**Słabe strony**							
Zły stan techniczny budynków								
Koncentracja problemów społecznych (ubóstwo, przestępczość, bezrobocie),								
Duże natężenie ruchu samochodowego i niewystarczająca liczba miejsc parkingowych								
Zanik działalności handlowo-usługowej, brak określonych usług i handlu								
Starzenie się społeczeństwa								
Brak infrastruktury ciepłowniczej								

źródło: opracowanie własne.

[6] Barwa poszczególnych pól macierzy jest uzależniona od wartości wskaźnika tzw. korelacji ważonej. Im ciemniejsza barwa zielona, tym wyższa wartość wskaźnika.

5.3 Słabe strony i szanse

Trzecią grupę najsilniej skorelowanych czynników obszaru rewitalizacji miasta Kalisza tworzą słabe strony i szanse (suma korelacji ważonych 19,15), których wykorzystanie w procesach rozwojowych w literaturze przedmiotu określa się mianem strategii konkurencyjnej. W tej grupie zidentyfikowano trzy najsilniejsze relacje czynników (patrz tab. 13):

- zanik działalności handlowo-usługowej, brak określonych usług i handlu (jako słaba strona) oraz możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,33),
- koncentracja problemów społecznych (ubóstwo, przestępczość, bezrobocie) (jako słaba strona) oraz wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,20),
- zły stan techniczny budynków (jako słaba strona) oraz możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych (jako szansa) (wskaźnik korelacji ważonej 1,19).

Tabela 13. Macierz korelacji ważonych strategii konkurencyjnej obszaru rewitalizacji miasta Kalisza: słabe strony – szanse

Strategii konkurencyjna 19,15		Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania	Wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne rzeki i terenów zieleni	Możliwość wykorzystania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych	Zmiany w organizacji ruchu w centrum miasta (zmniejszenie ruchu samochodowego, zwiększenie ruchu pieszego i rowerowego)	Przekształcenia funkcjonalne wybranych obszarów (nowe obiekty i inwestycje oraz nowe usługi, w tym sektora srebrnej gospodarki)	Wzmocnienie interwencji środowiskowej w polityce krajowej i unijnej związanej z zanieczyszczeniem powietrza w miastach
		Szanse					
Zanieczyszczenie powietrza	**Słabe strony**						
Zły stan techniczny budynków							
Koncentracja problemów społecznych (ubóstwo, przestępczość, bezrobocie),							
Duże natężenie ruchu samochodowego i niewystarczająca liczba miejsc parkingowych							
Zanik działalności handlowo-usługowej, brak określonych usług i handlu							
Starzenie się społeczeństwa							
Brak infrastruktury ciepłowniczej							

źródło: opracowanie własne.

Uzyskane wyniki prowadzą do wniosku, że stosując strategię konkurencyjną rozwoju obszaru rewitalizacji miasta Kalisza należy skupić się na maksymalnym wykorzystaniu szans związanych z możliwościami zagospodarowania turystycznego i kulturowego obiektów zabytkowych oraz nadania

nowych funkcji turystyczno-rekreacyjnych obszarom nadrzecznym i terenom zieleni. Należy jednak pamiętać, że udzielana w tym zakresie interwencja będzie istotnie osłabiana zanikiem działalności handlowo-usługowej, koncentracją problemów społecznych oraz złym stanem budynków występujących w granicach obszaru rewitalizacji.

5.4 Mocne strony i zagrożenia

Grupę najsłabiej powiązanych czynników obszaru rewitalizacji miasta Kalisza tworzą mocne strony i zagrożenia, budujące podstawę dla strategii konserwatywnej (suma korelacji ważonych 11,5). W przypadku wykorzystania w działaniach prorozwojowych obszaru rewitalizacji powiązań mocnych stron i zagrożeń należy zwrócić uwagę na dwie pary relacji (patrz tab. 14):

- zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego (jako mocna strona) oraz przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji (jako zagrożenie) (wskaźnik korelacji ważonej 1,19),
- prestiż dzielnicy („salon" miasta – szczególnie rynek)(jako mocna strona) oraz przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji (jako zagrożenie) (wskaźnik korelacji ważonej 1,06).

Działania podejmowane zgodnie z założeniami strategii konserwatywnej powinny zatem zmierzać do osłabiania zagrożeń wynikających z przenoszenia aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta poprzez przede wszystkim wykorzystanie zasobów dziedzictwa historyczno-kulturowego oraz wykorzystanie prestiżu dzielnicy stanowiącej swoisty „salon" miasta.

Tabela 14. Macierz korelacji ważonych strategii konserwatywnej obszaru rewitalizacji miasta Kalisza: mocne strony – zagrożenia

Strategia konserwatywna 11,5		Przenoszenie aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) i postępujący proces suburbanizacji	Niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych	Zagrożenie zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza i ruchem samochodowym	Konflikty między interesariuszami rewitalizacji	Zagrożenia demograficzne	Wysokie koszty remontów i inwestycji w związku z ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych	Problemy własnościowe i ograniczone możliwości wsparcia publicznego nieruchomości prywatnych
		Zagrożenia						
Zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego	**Mocne strony**							
Bliskość Parku Miejskiego, Rzeka Prosna i tereny zieleni								
Koncentracja miejsc świadczenia usług publicznych								
Liczne imprezy kulturalne								
Silne więzi społeczne								
Prestiż dzielnicy („salon" miasta – szczególnie rynek)								

źródło: opracowanie własne.

Wyniki przeprowadzonej analizy na podstawie sum korelacji ważonych pozwalają sformułować końcowe rekomendacje w zakresie wyboru jednej z czterech strategii dalszego działania przy opracowywaniu Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Kalisza (patrz tab. 15):

1. **Strategia ofensywna** – cechuje jednostki, które stawiają przede wszystkim na wykorzystanie mocnych stron i nadarzających się szans. Za pomocą swoich atutów wykorzystują one szanse rozwoju, a z kolei nadarzające się okazje przekładają na dalsze wzmocnienie atutów.
2. **Strategia konkurencyjna** – cechuje jednostki, które nastawiają się na wykorzystywanie nadarzających się szans do eliminowania słabych stron i zamieniania ich w atuty.
3. **Strategia konserwatywna** – cechuje jednostki, które planują maksymalnie wykorzystać mocne strony przy jednoczesnym zmniejszaniu znaczenia dla rozwoju nadchodzących zagrożeń.
4. **Strategia defensywna** – cechuje jednostki, które bronią się przed kryzysem, eliminując słabe strony i przeciwstawiając się zagrożeniom.

Tabela 15. Macierz normatywnych strategii działania dla obszaru rewitalizacji miasta Kalisza

	Szanse	**Zagrożenia**
Mocne strony	**strategia ofensywna 28,87**	strategia konserwatywna 11,50
Słabe strony	strategia konkurencyjna 19,15	**strategia defensywna 22,57**

źródło: opracowanie własne.

W konsekwencji przeprowadzonej analizy, w przypadku obszaru rewitalizacji miasta Kalisza, rekomendowaną strategią dalszego działania jest strategia ofensywna ukierunkowana na wykorzystanie szans we wzmacnianiu mocnych stron tego obszaru, która jednak w przypadku wybranych istotnych negatywnych czynników musi uwzględniać elementy strategii defensywnej sprofilowanej na osłabianie zagrożeń mogących wzmacniać słabe strony analizowanego obszaru. Prowadzi to do końcowych wniosków, które można uporządkować w trzech zasadniczych punktach:

- Rekomendowaną strategią dalszego postępowania w procesie tworzenia Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Kalisza jest strategia ofensywna z elementami strategii defensywnej,
- Określając cele i działania rozwojowe obszaru rewitalizacji miasta Kalisza należy bazować na jego głównych zasobach, które stanowią: zasoby dziedzictwa historyczno-kulturowego oraz bliskość Parku Miejskiego, Rzeki Prosny i terenów zieleni. Ich wzmacnianie powinno wzajemnie się przenikać prowadząc do tworzenia nowego zintegrowanego zasobu tego obszaru, którego skuteczna budowa warunkowana jest pełnym wykorzystaniem szansy możliwości dostępu do środków zewnętrznych,
- W działaniach rozwojowych obszaru rewitalizacji miasta Kalisza nie można zapominać o konieczności osłabiania zagrożeń, wśród których najważniejszym pozostaje niebezpieczeństwo dalszego przenoszenia aktywności gospodarczej i inwestycyjnej poza granice miasta (centra handlowe) oraz postępujący proces suburbanizacji. Brak działań w tym zakresie może pogłębić negatywne oddziaływanie słabych stron analizowanego obszaru, w tym pogorszyć zły stan budynków oraz zwiększyć skalę zaniku działalności handlowo-usługowej w granicach obszaru rewitalizacji miasta Kalisza.

6 BIBLIOGRAFIA

Aktualizacja zintegrowanego planu rozwoju obszarów miejskich i poprzemysłowych miasta Kalisza do roku 2020. Uchwała Nr XLII/583/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 2013 r. Kalisz.

Analiza dokumentów strategiczno-programowych w zakresie identyfikacji rekomendacji do Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Kalisza. Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM. Miasto Kalisz. Październik 2016. Poznań – Kalisz.

Buttolph Johnson J., Reynolds H.T., Mycoff J.D., 2010, Metody badawcze w naukach politycznych, Warszawa: PWN.

Cambridge Dictionaries Online, 2014. Desk research (http://dictionary.cambridge.org/dictionary/business-english/desk-research; dostęp: 20.07.2016).

Ciesiółka P., 2014a, „Wpływ funduszy Unii Europejskiej na proces rewitalizacji w Poznaniu na tle największych miast w Polsce", Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, vol. 27/2014, s. 101-121.

Ciesiółka P., 2014b, „Rewitalizacja jako element polityki rozwoju aglomeracji poznańskiej", Kwartalnik Problemy Rozwoju Miast, zeszyt 2/2014, s. 17-30.

Diagnoza. Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Miasto Kalisz. Rewitalizacja. Załącznik nr 2 do Uchwały XXV/313/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 21.06.2016 r. Kalisz.

Dutkowski M., 2003, „Analiza SWOT w badaniach lokalnych i regionalnych – problemy stosowania i główne błędy interpretacji", w: H. Rogacki (red.), Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe, s. 43–49.

Dutkowski M., 2004. Problemy diagnozowania obszarów rozwoju regionalnego i lokalnego w Polsce. Rozprawy i Studia Uniwersytetu Szczecińskiego, t. 551.

Dziemianowicz W., Szmigiel-Rawska K., Nowicka P., Dąbrowska A. 2012, Planowanie strategiczne. Poradnik dla pracowników administracji publicznej, Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego.

Frankfort-Nachmias C., Nachmias D., 2001, Metody badawcze w naukach społecznych, Warszawa: Wydawnictwo Zysk i S-ka.

GIOŚ. Monitoring hałasu. Wskaźniki. 2016. W: http://www.gios.gov.pl/images/dokumenty/pms/monitoring_halasu-/wskazniki.pdf.

Gminny program opieki nad zabytkami dla Miasta Kalisza na lata 2013-2016. Uchwała Nr XXXIV/474/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 kwietnia 2013 r. Kalisz.

Heczko-Hyłowa E., 2009, „Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE 2004-2006 jako wdrażanie europejskiego podejścia systemowego", w: M. Bryx (red.), Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji. Seria Rewitalizacja Miast Polskich, t. 7. Kraków: Instytut Rozwoju Miast, s. 157-186.

Jakość życia w Kaliszu. WYG International Sp. z o.o. 2013. Kalisz.

Kalisz. Rewitalizacja. Do trzech razy sztuka. Raport z badań ilościowych i jakościowych. PZR Consulting. Pracowania Zrównoważonego Rozwoju. Pracowania Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia". Miasto Kalisz. Rewitalizacja. 2016. Kalisz.

Kotus J., 2001, „Badania socjologiczne w poznaniu struktur i procesów społecznych dla potrzeb gospodarki przestrzennej", w: H. Rogacki (red.), Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe, s. 99–108.

Miszczuk A., 2007, „Samorząd terytorialny jako stymulator lokalnego i regionalnego rozwoju gospodarczego", w: A. Miszczuk, M. Miszczuk, K. Żuk (red.), Gospodarka samorządu terytorialnego, Warszawa: PWN, s. 161–198.

Obłój K., 2014. Strategia organizacji. Wydanie III, zmienione. Warszawa, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.

Parysek J. J., 1997. Podstawy gospodarki lokalnej. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

Parysek J. J., 2015, „Rewitalizacja miast w Polsce: wczoraj, dziś i być może jutro", Studia Miejskie, 17, s. 9-25.

Pszczołowski T., 1978. Mała encyklopedia prakseologii i teorii organizacji. Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk.

Roberts P., Sykes H. (red.), 2000, Urban Regeneration: a handbook, London: SAGE.

Siejkowska-Koberidze A. 2012, „Studia inwentaryzacji urbanistycznej", w: S. Liszewski (red.), Geografia Urbanistyczna, Warszawa: PWN, s. 409-428.

Siemiński W., Topczewska T. 2009, Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004-2008, Warszawa: Wydawnictwo Delfin.

Sierpowska I., 2014. Pomoc społeczna. Komentarz do Ustawy. Wyd. Wolters Kluwer.

Starzenie się społeczeństwa polskiego i jego skutki, 2011. Opracowania tematyczne, 601. Kancelaria Senatu, Biuro Analiz i Dokumentacji, Zespół Analiz i Opracowań Tematycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza. Uchwała nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. Kalisz.

Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji. D.U. 2015, poz. 1777.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza na lata 2015-2020. Uchwała nr XV/175/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 października 2015 r. Kalisz.

Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020, 2016. Warszawa, Ministerstwo Rozwoju.

Zasady programowania i wsparcia rewitalizacji w ramach WRPO 2014+, 2016. Poznań, Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego.