

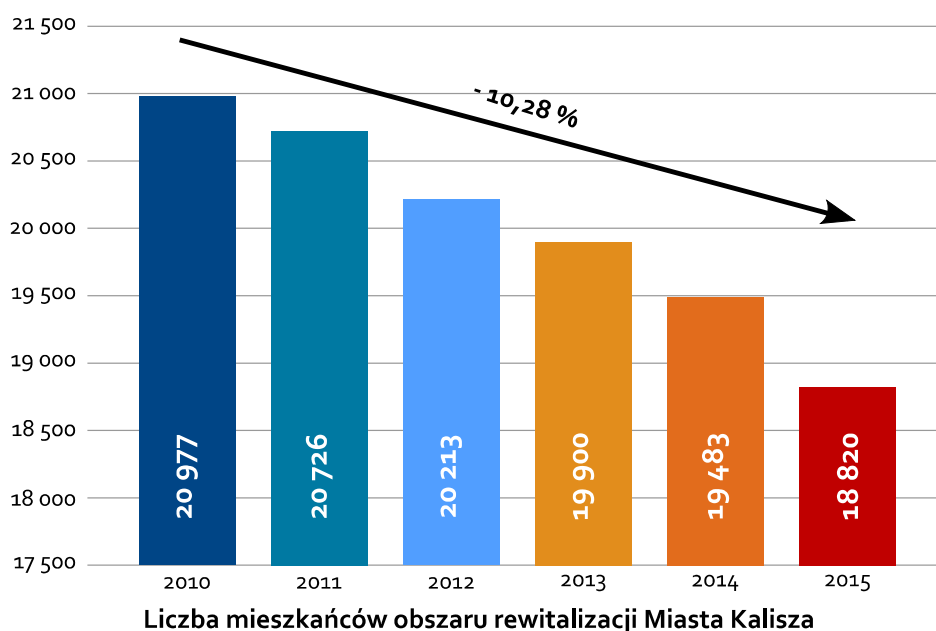
ANEKS do Załącznika nr 2 - POGŁĘBIONA DIAGNOZA OBSZARU REWITALIZACJI- Raport podsumowujący uzupełnienie części diagnostycznej

Przy opracowaniu Gminnego Programu Rewitalizacji zdiagnozowano problemy, które przy wyznaczeniu celów i kierunków działań uznano za szczególnie ważne dla obszaru rewitalizacji. W ramach aktualizacji Programu tematyka ta została pogłębiona. Uzupełniono dane wskaźnikowe o informacje niezbędne dla wykazania wagi problemów i doprecyzowania wniosków w zakresie potrzeb obszaru rewitalizacji.

1. Aspekt społeczny

W latach 2010-2015 liczba mieszkańców zamieszkujących na obszarze rewitalizacji w Kaliszu zmalała z 20 977 do 18 820 osób (dane meldunkowe z zasobu Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Kaliszu). Jest to zatem spadek o ponad 10%. Głównymi przyczynami zmniejszenia się liczby mieszkańców są procesy związane z migracją do większych ośrodków miejskich oraz do innych dzielnic miasta. W Kaliszu daje się też zaobserwować silne efekty procesu suburbanizacji. Widoczny jest znaczny rozrost gmin podmiejskich i powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych na obrzeżach miasta.

Ryc. 1. Liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji Miasta Kalisza

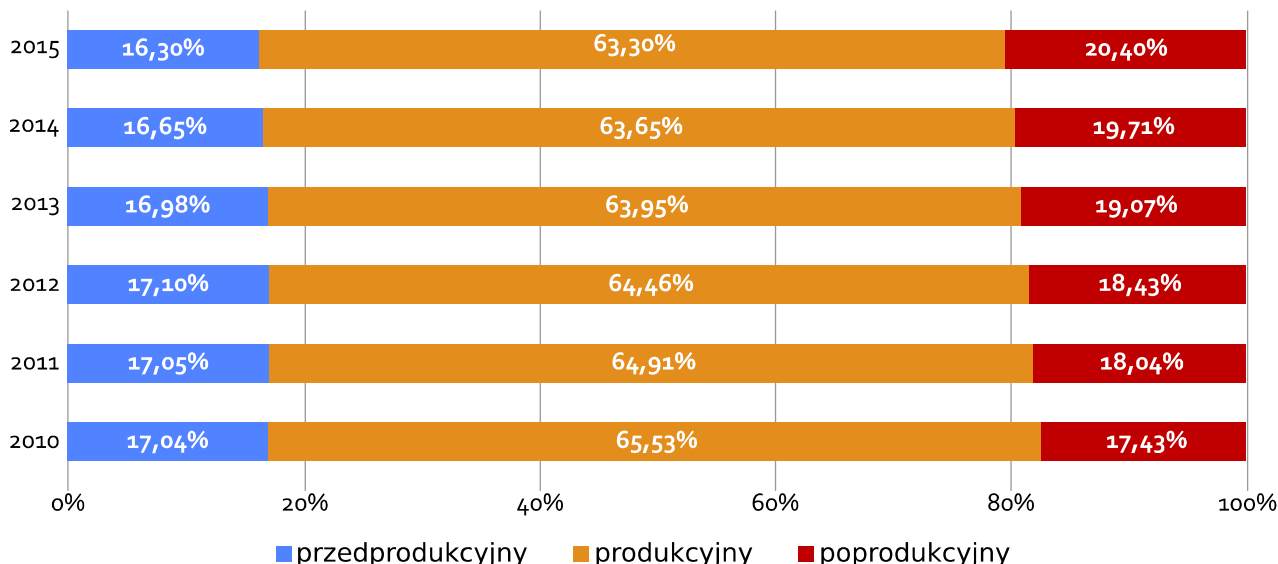


Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Kaliszu.*

W analizowanym okresie zmieniła się również struktura wiekowa społeczności zamieszkującej obszar rewitalizacji. Zauważyć można przede wszystkim wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym (kobiety w wieku pow. 60 roku życia, mężczyźni powyżej 65 roku życia). W 2015 roku na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym przypadały średnio **32 osoby** w wieku poprodukcyjnym. Dla porównania w 2010 roku wartość ta wynosiła prawie **27 osób**. Jest to spowodowane zarówno wzrostem liczby osób w wieku poprodukcyjnym, jak i spadkiem liczby osób w wieku produkcyjnym.

W badanym okresie nastąpił również spadek liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym, choć spadek ten był proporcjonalnie mniejszy: z 17,04% do 16,30%. Na podstawie powyższych danych można wyciągnąć wnioski, że z obszaru rewitalizacji migrują głównie osoby młode, w wieku produkcyjnym, w tym rodziny z dziećmi. Ponadto spadek ten może być również spowodowany niską dzietnością, o czym wspomniano w rozdziale 4.1. *Pogłębionej diagnozy*.

Ryc. 2. Struktura wieku mieszkańców obszaru rewitalizacji Miasta Kalisza



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Kaliszu.

Problem starzenia się społeczeństwa analizowany w rozdziale 4.1. *Pogłębionej diagnozy*, jest zauważany przez wszystkie ankietowane grupy (tj. mieszkańców, właścicieli i zarządców nieruchomości, przedsiębiorców oraz przedstawicieli organizacji pozarządowych). Wśród badanych przeważają odpowiedzi określające ten problem jako duży lub bardzo duży (odsetek ten w różnych grupach waha się od 40% do 70%).

Powyzsza analiza pozwala stwierdzić, że przy programowaniu zmian na obszarze rewitalizacji należy z jednej strony dostosować działania do potrzeb osób starszych, z drugiej zaś należy skupić się na zatrzymaniu odpływu osób młodych, zwłaszcza rodzin z dziećmi. Przemiany te powinny dotyczyć zarówno dostosowania przestrzeni publicznej do ich potrzeb, jak i wzbogacenia oferty usługowej – usług społecznych, oraz poszerzenia gamy możliwości spędzania wolnego czasu itp.

Jednym z mierników pozwalających określić kondycję ekonomiczną mieszkańców obszaru rewitalizacji jest skala ubóstwa. Oprócz wskaźników już przeanalizowanych w *Pogłębionej diagnozie* w rozdziale 4.1. zobrazowaniu tego problemu służy także wskaźnik określający liczbę osób zamieszkujących na obszarze rewitalizacji pobierających zasiłki stałe, okresowe i celowe. Jak wynika z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kaliszu w 2015 r. 6,4% mieszkańców (1.197 osoby) obszaru rewitalizacji korzystało z tego rodzaju pomocy. Natomiast w odniesieniu do

całego miasta wskaźnik ten wynosił 5,3% (5.372 osób). Oznacza to, że ponad 22% wszystkich zasiłków jest pobierane przez mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Innym wskaźnikiem mogącym zobrazować kondycję ekonomiczną osób zamieszkujących obszar rewitalizacji jest ilość osób korzystających ze świadczenia wychowawczego 500 Plus na pierwsze dziecko. Wg stanu na 2016r. z Programu na obszarze rewitalizacji korzystało 1.413 osób, co stanowi 7,66% ludności obszaru. W przeciwieństwie do świadczenia 500 Plus na drugie i kolejne dziecko, w przypadku pierwszego dziecka brane jest pod uwagę kryterium dochodowe. Możliwość uzyskania świadczenia na pierwsze dziecko istnieje w przypadku, gdy dochód rodziny w przeliczeniu na osobę nie przekracza 800 zł, a w sytuacji gdy przynajmniej jedno z dzieci jest osobą niepełnosprawną – dochód rodziny w przeliczeniu na osobę nie przekracza 1 200 zł.

Jak wynika z powyższych danych również i te wskaźniki potwierdzają złą kondycję finansową mieszkańców obszaru rewitalizacji. W związku z tym należy podjąć kroki mające na celu przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu zarówno pod kątem rozwoju osobistego, zawodowego, jak i społecznego.

Bardzo istotnym problemem społecznym obok starzenia się społeczeństwa i ubóstwa jest problem niepełnosprawności. W Kaliszu prawie 18 % społeczeństwa to osoby niepełnosprawne. Wg danych Powiatowego Zespołu ds Orzekania o Niepełnosprawności z grudnia 2017r. w Kaliszu zamieszkuje 17.948 osób niepełnosprawnych.

Tab. 1. Liczba osób niepełnosprawnych w Kaliszu – stan na grudzień 2017 r.

Liczba osób niepełnosprawnych, w tym:	Liczba osób niepełnosprawnych do 16 roku życia	Liczba osób niepełnosprawnych pow. 16 roku życia	Razem
Ogólna liczba osób niepełnosprawnych:	16.931	1.017	17.948
Liczba osób niepełnosprawnych ze schorzeniami utrudniającymi poruszanie się	11.666	265	11.931
Liczba osób niepełnosprawnych ze schorzeniami słuchu	1.920	106	2.026
Liczba osób niepełnosprawnych ze schorzeniami wzroku	736	155	891
Liczba osób niepełnosprawnych z innymi schorzeniami	2.609	491	3.100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Zespołu ds Orzekania o Niepełnosprawności w Kaliszu

Miejsca użyteczności publicznej powinny być dostosowywane do potrzeb osób o obniżonej sprawności ruchowej, do których zaliczamy osoby z różnego rodzaju niepełnosprawnościami. Szczególnie z myślą o nich należy w miarę możliwości usuwać wszelkie bariery architektoniczne. W zamian za to należy wprowadzać równe nawierzchnie, pochylnie i inne udogodnienia wyrównujące szanse mniej sprawnych osób. Nowo kreowane przestrzenie powinny uwzględniać

zasady projektowania uniwersalnego, a co za tym idzie urządzenia i elementy małej architektury należy projektować z myślą o najłabszych uczestnikach życia społecznego (osoby niepełnosprawne, ludzie starsi, małe dzieci).

Tak ukształtowana przestrzeń będzie użyteczna dla wszystkich uczestników życia publicznego w mieście i zarazem nikomu nie ograniczy możliwości dostępu do obszaru i jego oferty.

Równie ważnym czynnikiem w diagnozowaniu aspektu społecznego jest aktywność społeczności lokalnej, która może mierzona m.in. na podstawie funkcjonowania organizacji pozarządowych. W latach 2010-2015 liczba podmiotów zainteresowanych współpracą z Miastem Kalisz wykazywała trend spadkowy. Z poniższych statystyk wynika, że tylko około 1/3 zarejestrowanych w Kaliszu organizacji pozarządowych wykazywała wolę podjęcia współpracy przy realizowaniu zadań publicznych. Wprawdzie w latach 2012-2013 pula środków przeznaczonych z budżetu Miasta Kalisza na współpracę była mniejsza, jednak fakt ten nie zmienia zauważalnego zmniejszonego zainteresowania organizacji pozarządowych współpracą z miastem. Jak wspomniano w rozdziale 4.1. *Pogłębionej diagnozy* również przedstawiciele kaliskich organizacji pozarządowych sceptycznie oceniają rozwój III sektora w Kaliszu.

Tab. 2. Aktywność organizacji pozarządowych w latach 2010 – 2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba podmiotów zainteresowanych realizacją zadań publicznych we współpracy z Miastem Kalisz	110	117	77	79	95	89
Wysokość środków finansowych przeznaczonych z budżetu Miasta Kalisza na realizację zadań publicznych	6.071.357,98	6.147.925,00	4.864.041,40	5.217.952,80	5.573.669,60	5.594.695,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań z realizacji wieloletniego programu współpracy Miasta Kalisza z organizacjami pozarządowymi za lata 2010-2015

2. Aspekt gospodarczy

Problemy gospodarcze mogą dotyczyć zarówno niskiego poziomu atrakcyjności gospodarczej obszaru, jak i słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw. Mała atrakcyjność jest mierzona m.in. liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy, na przykład na potrzeby prowadzenia działalności usługowej.

Tab. 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy

	2013	2014	2015
Obszar rewitalizacji	8	12	11
Miasto Kalisz	93	158	90

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury UM w Kaliszu

W latach 2013-2015 w obszarze rewitalizacji wydano 31 takich decyzji, podczas gdy w całym mieście 341. Zatem decyzje wydane na obszarze rewitalizacji stanowią jedynie 9% puli miejskiej. Stanowi to niewielki procent biorąc pod uwagę, że jest to centralny fragment miasta, gdzie koncentracja działalności gospodarczej powinna być dominująca z uwagi na jej funkcje centrotwórcze.

W 2011 roku Miasto Kalisz wprowadziło instrument wsparcia rozwoju przedsiębiorczości w miejskich lokalach użytkowych – ulga start-up. Polega ona na obniżeniu czynszu przy pierwszym wynajmie miejskiego lokalu użytkowego. W latach 2013-2015 z ulgi tej skorzystało jedynie 29 przedsiębiorców. Świadczy to o niskim zainteresowaniu prowadzeniem działalności gospodarczej w Śródmieściu.

W latach 2013-2015 ¼ podmiotów gospodarczych działających w lokalach użytkowych, będących w zasobach MZBM na obszarze rewitalizacji została udzielona ulga czynszowa. Ulga ta została wprowadzona przez Miasto na wniosek przedsiębiorców, którzy pod wpływem zmieniającej się na rynku sytuacji gospodarczej (m. in. powstawanie galerii handlowych) poczuli się zagrożeni i zgłaszali niepokojące zjawisko odpływu klientów z centrum Kalisza, a zarazem zmniejszających się obrotów.

Tab. 4. Ulgi czynszowe dla podmiotów gospodarczych w lokalach z zasobów MZBM położonych na obszarze rewitalizacji

Lp.		2013	2014	2015
1.	Liczba wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach MZBM na obszarze rewitalizacji	292	292	310
2.	Liczba wynajętych lokali użytkowych będących w zasobach MZBM na obszarze rewitalizacji	284	284	298
3.	Liczba korzystających z ulg czynszowych	81	68	68
4.	Liczba przyznanych ulg – start-up	15	5	9

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych UM w Kaliszu*

Najbardziej oczekiwanymi zmianami w zakresie poprawy warunków prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze rewitalizacji jest, oprócz funkcjonujących już mechanizmów ekonomicznych, poprawa szeroko rozumianej dostępności przestrzeni oraz modernizacja obiektów tutaj zlokalizowanych. Również różnorodna i szeroka oferta wydarzeń o charakterze kulturalnym, czy rozrywkowym organizowanych w tym obszarze, przyczyniających się do podniesienia jego atrakcyjności mogą mieć wpływ na wzmocnienie przedsiębiorczości w śródmieściu.

3. Aspekt przestrzenno-funkcjonalny

Jednym z głównych kryteriów kształtowania przestrzeni publicznej jest dostosowanie jej dla wszystkich uczestników życia publicznego, a w szczególności tych o obniżonej sprawności ruchowej. Wyznacznikiem powinno być zwiększenie dostępności obszaru dla osób niepełnosprawnych, starszych oraz rodzin z małymi dziećmi. Dotyczy to zarówno technicznej

strony – np. równe chodniki, pochylnie, niwelowanie krawężników, eliminacja nielegalnych parkingów, jak i właściwego gospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego.

Obecnie centrum Kalisza zawarte w obszarze rewitalizacji wykazuje wyraźne niedostosowanie do potrzeb w/w grup mieszkańców. Punktem wyjścia do stworzenia przyjaznej przestrzeni jest takie kształtowanie systemu komunikacji w środowisku zabudowanym, by ruch pieszy posiadał bezwzględny priorytet (nad komunikacją rowerową, publiczną oraz szczególnie indywidualną samochodową), co sprawi, że przestrzeń będzie bardziej bezpieczna. Priorytet ten dotyczy również uniemożliwienia zajmowania przez samochody przestrzeni do tego nieprzewidzianej (m. in. nieprawidłowości w parkowaniu).

Jak już wspomniano w ramach badań ankietowych ponad 65% respondentów uważa, że ruch samochodowy w śródmieściu Kalisza jest zbyt duży. Samochody zawłaszczają przestrzeń dla pieszych, blokują wąskie śródmiejskie ulice i przyczyniają się do zanieczyszczania powietrza.

W ramach przeprowadzonej **Ekspertyzy w zakresie rozwiązań transportowych na obszarze rewitalizacji** dokonano w maju 2017r. analizy natężenia ruchu samochodowego na ulicach wjazdowych do śródmieścia Kalisza oraz zajętości parkingów.

Największe natężenie odnotowano dla punktu badawczego na ul. Śródmiejskiej (ulica jednokierunkowa), gdzie w badanym czasie (w dni powszednie, w godzinach 7.00-18.00) spomiarowano przejazd blisko 7200 pojazdów. Najmniejsze natężenie odnotowano z kolei w punkcie przy ul. Żłotej (przy wjeździe od ul. Aleja Wojska Polskiego), gdzie ruch pojazdów był ponad 5-krotnie mniejszy niż w punkcie przy ul. Śródmiejskiej oraz był zauważalnie niższy niż we wszystkich pozostałych lokalizacjach.

Tab. 5. Zbiorcze wyniki badań natężenia ruchu drogowego – kierunek do centrum miasta

Przekrój/interwał	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	Łącznie
Śródmiejska	690	716	640	681	584	507	597	643	765	696	673	7 192
Częstochowska	617	490	444	449	472	379	509	484	525	432	341	5 142
Sukiennicza	470	482	476	500	449	459	463	516	570	394	298	5 077
Warszawska	442	474	447	468	434	411	429	466	420	424	375	4 790
Majkowska	326	380	390	397	436	420	432	406	529	380	394	4 490
Ułańska	369	303	438	424	418	342	389	401	449	440	367	4 340
Stawiszyńska	398	357	375	351	262	291	329	337	370	377	385	3 832
Żłota	124	119	115	127	118	106	114	108	145	141	121	1 338
Total	3 436	3 321	3 325	3 397	3 173	2 915	3 262	3 361	3 773	3 284	2 954	36 201

Źródło: *Ekspertyzy w zakresie rozwiązań transportowych na obszarze rewitalizacji*, BLUE OCEAN, Kalisz – czerwiec 2017

Tab. 6. Zbiorcze wyniki badań natężenia ruchu drogowego – kierunek od centrum miasta.

Przekrój/interwał	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	Łącznie
Sukiennicza	468	511	523	555	482	534	489	549	674	444	331	5 560
Warszawska	285	343	404	416	383	464	516	660	507	622	611	5 211
Majkowska	354	439	409	454	470	498	493	489	501	417	455	4 979
Ułańska	552	307	461	543	389	344	358	496	522	533	433	4 938
Częstochowska	379	358	374	405	390	423	456	462	626	489	426	4 788
Stawiszyńska	225	266	259	266	259	281	305	318	393	362	300	3 234

Złota	113	97	106	93	75	69	88	110	127	102	100	1 080
Łącznie	2 376	2 321	2 536	2 732	2 448	2 613	2 705	3 084	3 350	2 969	2 656	29 790

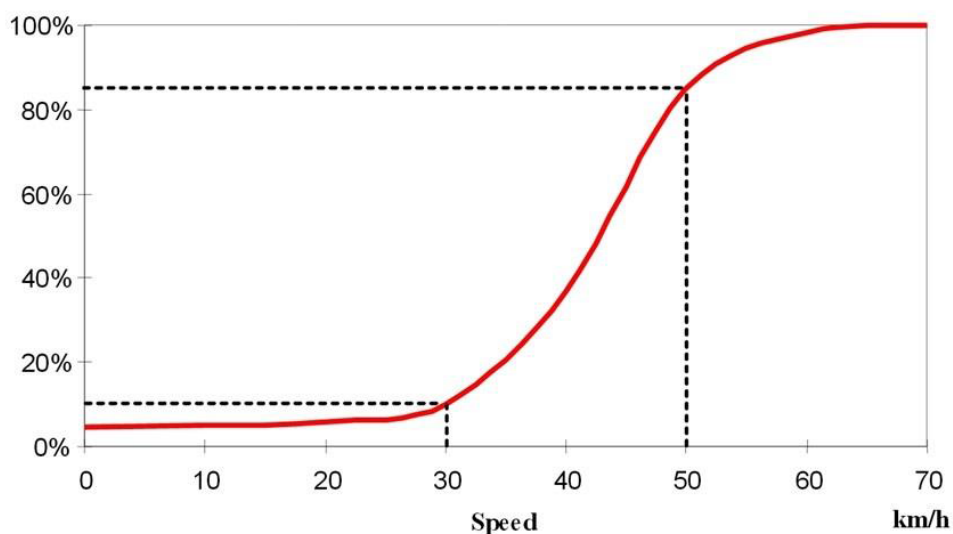
Źródło: *Ekspertyzy w zakresie rozwiązań transportowych na obszarze rewitalizacji, BLUE OCEAN, Kalisz – czerwiec 2017*

Bardzo duże natężenie ruchu zaobserwowano w trakcie trwania popołudniowego szczytu komunikacyjnego w godzinach 14:00-16:00. W tym czasie poddana badaniu przestrzeń jest szczególnie niebezpieczna i nieprzyjazna dla pieszych. Zwłaszcza dla osób starszych i rodzin z dziećmi, które to grupy są najbardziej narażone na zagrożenia w przestrzeni publicznej wynikające z dużego natężenia ruchu oraz dużej prędkości pojazdów.

W śródmieściu Kalisza nie stosuje się powszechnie strefowych ograniczeń prędkości, co negatywnie wpływa na percepcję przestrzeni w kontekście jej bezpieczeństwa. Poza kilkoma ulicami nie stosuje się również odcinkowych ograniczeń prędkości. Wszystko to sprawia, że samochody w centrum Kalisza na znacznym obszarze mogą jeździć z prędkością do 50 km/h. Taka prędkość w obszarach znacznego ruchu pieszego sprawia, że obszar ten jest szczególnie zagrożony kolizjami i wypadkami z udziałem pieszych. Jest to tym większe zagrożenie, że prawdopodobieństwo trwałego uszczerbku na zdrowiu w przypadku kolizji z samochodem jadącym z prędkością 50 km/h jest bardzo wysokie.

Ryc. 3. Prawdopodobieństwo śmierci pieszego w przypadku kolizji z samochodem według prędkości samochodu.

Figure 2.5. **Probability of fatal injury for a pedestrian colliding with a vehicle**



Źródło: *Wykorzystywanie uspokojenia ruchu w poprawie bezpieczeństwa drogowego na przykładzie Rzeszowa i Łodzi, 2014.*

W śródmieściu Kalisza, podobnie jak w innych historycznych centrach miast, występuje duży problem z parkowaniem pojazdów. Centra miast w czasie swojego powstawania nie były projektowane dla potrzeb samochodów, dlatego też przestrzeń jest bardzo ograniczona. Potrzeby parkingowe zaś rosną wraz z postępującym procesem suburbanizacji i rozlewaniem się miast.

W ramach przeprowadzonych badań wykazano, że w wielu miejscach zajętość parkingów jest niemal 100%. W kilku sytuacjach średnia liczba zaparkowanych aut przekraczała maksymalną liczbę miejsc, co należy interpretować jako niewłaściwe parkowanie i zajmowanie przestrzeni dla

pieszych, co jest niedopuszczalne, zwłaszcza w kontekście grup potencjalnie „defaworyzowanych przestrzennie” – osób starszych, niepełnosprawnych i rodzin z dziećmi.

Tab. 7. Zajętość miejsc parkingowych przekraczająca 80%

Strefa parkingowa (nr oznacza nr strefy)	Maksymalna liczba miejsc	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	Średnia (nominalnie)	Średnia % zajętość miejsc
3. Krótka	4	5	5	5	5	4	5	5	3	4	2	3	1	3,92	97,92%
32. Kredytowa	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	3	3,75	93,75%
23. Piskorzewska	8	7	8	8	8	8	7	8	7	8	8	6	6	7,42	92,71%
39. Nowy Rynek	85	80	83	83	77	84	85	80	82	77	71	70	64	78,00	91,76%
25. Chodyńskiego	8	6	8	8	8	6	6	8	8	8	7	8	5	7,17	89,58%
8. Sukiennicza	35	30	33	32	34	32	30	31	33	31	32	28	29	31,25	89,29%
22. Kanonicka	23	18	23	22	22	23	21	20	22	20	20	15	16	20,17	87,68%
13. Mariańska	10	9	9	10	10	7	8	8	9	8	10	9	7	8,67	86,67%
20. Przechodnia	6	4	6	6	6	4	5	6	6	5	4	5	5	5,17	86,11%
27. Zamkowa	49	38	42	45	48	44	45	44	42	46	40	35	36	42,08	85,88%
40. Majkowska	24	17	23	22	25	22	18	19	21	18	23	20	19	20,58	85,76%
17. Targowa	35	25	33	34	33	35	32	29	30	27	28	28	24	29,83	85,24%
5. Franciszkańska	9	8	8	6	8	8	7	9	7	8	8	8	7	7,67	85,19%
34. Rumińskiego	9	7	9	9	9	9	8	7	7	7	8	6	6	7,67	85,19%
15. Al. Wolności	143	125	133	137	137	135	137	140	120	111	97	92	90	121,17	84,73%
35. Pułaskiego – Fabryczna „łącznik”	7	5	7	7	5	5	7	7	7	5	5	6	5	5,92	84,52%
9. Browarna	13	9	10	10	8	10	12	13	11	12	12	12	10	10,75	82,69%
21. Garbarska	21	14	20	21	19	20	19	18	18	17	15	15	12	17,33	82,54%
1. pl. Bogusławskiego	34	22	27	30	32	30	33	32	27	27	24	22	22	27,33	80,39%
12. pl. św. Józefa	59	40	50	52	47	48	52	50	53	48	45	43	40	47,33	80,23%

Źródło: Ekspertyzy w zakresie rozwiązań transportowych na obszarze rewitalizacji, BLUE OCEAN, Kalisz – czerwiec 2017

Dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb wszystkich użytkowników można również rozpatrywać w kontekście liczby ławek w przestrzeni publicznej. Są to miejsca odpoczynku, szczególnie ważne dla osób starszych, niepełnosprawnych oraz rodzin z dziećmi. Obecnie w przestrzeni publicznej śródmieścia Kalisza zlokalizowane są 323 ławki, z czego większość zamontowanych jest na terenach zieleni urządzonej – w Parku Miejskim, na Plantach czy w Ogródku Jordanowskim (257 ławek – blisko 80%). Jedynie 66 ławek zamontowanych jest wzdłuż ulic obszaru rewitalizacji.

Tab. 8. Ilość ławek w obszarze rewitalizacji

	Liczba ławek	Liczba ławek / 1 000 mieszkańców
Obszar rewitalizacji, w tym:	323	17,16
zieleni urządzonej	257	13,66
ulice	66	3,50

Przestrzeń przyjazna, to przestrzeń wyposażona w infrastrukturę, która pozwoli na korzystanie z niej osobom o zróżnicowanej kondycji fizycznej i indywidualnych możliwościach. Dla uczynienia śródmieścia bardziej dostępnym miejscem zalecane jest wykreowanie obszaru, na którym oprócz siedzisk dostosowanych do osób o zróżnicowanym poziomie sprawności znajdą się też „oazy” zieleni i odpoczynku, miejsca postoju dla rowerzystów i tym podobne udogodnienia, które umożliwią przemieszczanie się w sposób wygodny dla każdego mieszkańca.

4. Aspekt techniczny

Jak już wspomniano w rozdziale 4.5. *Pogłębionej diagnozy* stan techniczny budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji jest negatywnie oceniany zarówno przez mieszkańców jak i przez właścicieli i zarządców nieruchomości. Ponad połowa ankietowanych w tych grupach wskazała, że budynki są w złym lub bardzo złym stanie (47% właścicieli i zarządców nieruchomości, 54% mieszkańców). W ramach przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej wykazano, że 276 budynków na obszarze rewitalizacji jest w złym lub bardzo złym stanie technicznym, co stanowi 23,5% wszystkich zinwentaryzowanych budynków. Największy odsetek obiektów w złym stanie technicznym zaobserwowano w rejonie ulic Jabłkowskiego i Podgórze.

Techniczne mankamenty budynków z obszaru rewitalizacji mają wpływ na niewielki popyt na mieszkania, który jest zgłaszany przez właścicieli i zarządców nieruchomości. Wśród tej grupy 30% ankietowanych źle i bardzo źle oceniło popyt na zakup mieszkań w centrum Kalisza.

Dodatkowo na atrakcyjność zamieszkania w śródmieściu Kalisza negatywnie wpływa niedostateczny dostęp do sieci ciepłowniczej. Poziom zaopatrzenia w ciepło sieciowe został źle i bardzo źle oceniony przez 53% właścicieli i zarządców nieruchomości biorących udział w badaniu ankietowym.

W ramach przygotowania ***Ekspertyzy w zakresie opłacalności rozwiązań dotyczących infrastruktury ciepłowniczej (systemu ogrzewania) na obszarze rewitalizacji Miasta Kalisza*** przeprowadzono badania, które pozwoliły zidentyfikować, że na obszarze rewitalizacji jedynie 96 budynków z ogólnej liczby około 1 180 budynków jest podłączonych do sieci ciepła systemowego. Oszacowano, że w ten sposób ogrzewane jest jedynie 16,3% powierzchni użytkowej w obiektach na obszarze rewitalizacji. Kolejne 535 budynków jest ogrzewane gazem sieciowym (45,4%), który zgodnie z zapisami w/w ekspertyzy może być tańszy, charakteryzuje się jednak mniejszą użytecznością (jest mniej bezpieczny i może powodować miejscowe emisje pyłów do atmosfery). Pozostałe obiekty ogrzewane są innymi sposobami, w tym paliwami stałymi co bardzo negatywnie wpływa na środowisko naturalne. Warto również zauważyć, że dla osób w starszym wieku, których w centrum Kalisza przybywa i będzie przybywać opalanie może stanowić duży problem, ze względu między innymi na konieczność obsługi kotłów (przynoszenie węgla/drewna) czy też zapewnienie miejsca do magazynowania opału.

Niedostosowanie oferty mieszkaniowej do potrzeb i oczekiwań osób młodych sprawia, że przeprowadzają się one poza centrum miasta, co tym bardziej wpływa na problem starzenia się w centrum miasta. Co za tym idzie pogłębiające się negatywne zjawiska demograficzne związane ze starzeniem się społeczności obszaru rewitalizacji są coraz bardziej widoczne.

Dostępność śródmieścia, które zawiera się w obszarze rewitalizacji powinna zajmować szczególnie istotne miejsce w polityce miejskiej. Jest tu skumulowanych szereg instytucji użyteczności publicznej, które służą mieszkańcom całego miasta nie tylko obszarowi rewitalizacji. Osoby starsze, osoby niepełnosprawne, a także rodziny z dziećmi powinny mieć możliwość korzystania z przestrzeni publicznej na równych prawach z innymi.

Zważając na postępujący proces starzenia się społeczeństwa obszar ten powinien stać się przyjazny dla osób o mniejszej sprawności ruchowej i to ta grupa społeczna powinna być wyznacznikiem w kształtowaniu przestrzeni. Rozwiązania, które będą wygodne dla seniorów, osób niepełnosprawnych i osób z małymi dziećmi, będą też doskonale służyły pozostałym mieszkańcom i gościom korzystających z obszaru rewitalizacji, w którym zawiera się centrum miasta.