



**Diagnoza uwarunkowań
społeczno – gospodarczo – przestrzennych
Gminy Oborniki służąca delimitacji obszaru
zdegradowanego i obszaru rewitalizacji**

w związku z art. 11 ust. 2, zgodnie art. 4 ust. 1 pkt 1
ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji
(Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, ze zm.)

Niniejszy opracowanie w związku z art. 11 ust. 2 oraz zgodnie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, ze zm.) przedstawia diagnozę uwarunkowań społeczno – gospodarczo – przestrzennych Gminy Oborniki służącą delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Oborniki.

Prezentowane opracowanie, jako element zmierzający do wykonania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Oborniki, zostało sporządzone przez Burmistrza Gminy Oborniki, Tomasza Szramę, którego opracowanie powierzył zespołowi Armageddon Biuro Projektowe z Poznania, w skład którego wchodził:

Główny projektant:

Robert Barełkowski, prof. ZUT, UTP dr hab. inż. arch. – Generalny Projektant

Zespół projektowy:

Łukasz Wardęski, mgr inż. – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego, zagadnienia ekonomiczne, koordynacja

Katarzyna Barełkowska, mgr inż. arch. – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego

Zbigniew Barełkowski, mgr inż. – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia infrastrukturalne

Leszek Chlasta, mgr inż. arch. – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia ekonomiczne

Bartosz Wojtyra, mgr inż. – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia demograficzne i społeczne

SPIS TREŚCI

I	WPROWADZENIE	3
1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
II	DIAGNOZA SPOŁECZNO – GOSPODARCZO – PRZESTRZENNA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI	4

I WPROWADZENIE

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do prowadzenia prac nad procesem rewitalizacji stała się Krajowa Polityka Miejska przyjęta 20 października 2015 roku uchwałą nr 198 Rady Ministrów, w której wskazano, iż rewitalizacja jest najbardziej zaawansowanym procesem przemian realizowanym na obszarach zdegradowanych. Realizacja procesu rewitalizacji powinna odnosić się do wyznaczonego w oparciu o obiektywne kryteria terytorium oraz w wyniku wspólnych wysiłków różnych podmiotów spowodować trwałe ożywienie społeczne i gospodarcze obszaru, zwiększać jego atrakcyjność dla mieszkańców i przedsiębiorców oraz poprawiać jakość życia.

Z kolei zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, ze zm.) przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne. W przypadku gdy gmina zamierza realizować przedmiotowe zadania własne rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (art. 8 ust. 1).

W związku z podjęciem przez Gminę Oborniki działań zmierzających do prowadzenia rewitalizacji na jej obszarze wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest pierwszym etapem procesu rewitalizacji i równocześnie elementem niezbędnym do przygotowania Gminnego Programu Rewitalizacji dla gminy Oborniki, który jest dokumentem koniecznym w przypadku ubiegania się o dofinansowanie projektów w zakresie rewitalizacji.

W opracowaniu, w związku z art. 11 ust. 2 oraz zgodnie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o rewitalizacji, przedstawiono diagnozę uwarunkowań społeczno – gospodarczo – przestrzennych Gminy Oborniki, potwierdzającą spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek do ich wyznaczenia.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania jest wskazanie dla projektowanego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w tym ich podobszarów przesłanek do ich wyznaczenia. Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku gdy znajduje się on:

w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,

oraz:

w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub

- 2) *środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub*
- 3) *przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności 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, lub*
- 4) *technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz нефункционowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.*

Ponadto art. 9 ust. 2 Ustawy o rewitalizacji wskazuje że:

Obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia na każdym z podobszarów występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Z kolei zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy o rewitalizacji obszar rewitalizacji wyznacza się jako:

Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (...), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

II DIAGNOZA SPOŁECZNO – GOSPODARCZO – PRZESTRZENNA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

Zgodnie z wytycznymi Ustawy o rewitalizacji przedstawia się potwierdzenie spełnienia przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek do ich wyznaczenia.

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji obejmuje po 15 podobszarów cechujących się zróżnicowanym spektrum koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz występowania negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy też technicznych (zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy).

PODOBSZARY OBSZARU ZDEGRADOWANEGO (OZ) i PODOBSZARY OBSZARU REWITALIZACJI (OR) NA TERENIE GMINY OBORNIKI wraz wskazaniem występujących w ich granicach negatywnych zjawisk, o jakich mowa w art. 9 ust. 1 Ustawy o Rewitalizacji

1. OZ - OBORNIKI 1 – „OSIEDLE LEŚNE I REJON OBRZYCKIEJ”

lokalizacja: obszar położony w zachodniej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa granicą administracyjną miasta przebiegającą wzdłuż środkowego biegu rzeki Warty,

od zachodu ul. Przylesie oraz zachodnią granicą działki o nr ewid. 2093 na wysokości której to, kończy się istniejąca struktura zabudowy mieszkaniowej położonej przy ul. Obrzyckiej w Obornikach. Z kolei od północy obszar ograniczony jest ul. Droga Leśna i w części ul. Kruszki a od wschodu ul. Szarych Szeregów i jej przedłużeniem w kierunku południowym aż do rzeki Warty

Negatywne zjawiska

- społeczne:
- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
 - niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym
- gospodarcze:
- deficyt usług o charakterze publicznym
- środowiskowe:
-
- przestrzenno
- funkcjonalne:
- substandard nowo wznoszonych budynków
 - mieszanie się struktur mieszkaniowych i przemysłowych
 - niska ilość, w stosunku do liczby mieszkańców, przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
 - wysoka gęstość zabudowy
 - zbyt niska ilość miejsc parkingowych w stosunku do zapotrzebowania
 - brak przestrzeni wypoczynkowo-rekreacyjnych – parki, skwery
 - odwrócenie się od Warty
- techniczne:
-

OR - OBORNIKI 1 – „REJON OBRZYCKIEJ”

Obszar obejmujący część wyznaczonego obszaru zdegradowanego OBORNIKI 1 – „OSIEDLE LEŚNE I REJON OBRZYCKIEJ”

- lokalizacja:
- obszar położony w zachodniej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa granicą administracyjną miasta przebiegającą wzdłuż środkowego biegu rzeki Warty, od zachodu zachodnią granicą działki o nr ewid. 2093 na wysokości której to, kończy się istniejąca struktura zabudowy mieszkaniowej położonej przy ul. Obrzyckiej w Obornikach. Z kolei od północy obszar ograniczony jest ul. Obrzycką i ul. Łazarewicza, a od wschodu linią stanowiącą przedłużenie ul. Szarych Szeregów w kierunku południowym aż do rzeki Warty

Negatywne zjawiska

- społeczne:
- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
 - niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym

- gospodarcze: - deficyt usług o charakterze publicznym
- środowiskowe: -
- przestrzenno
- funkcjonalne: - substandard nowo wznoszonych budynków
- mieszanie się struktur mieszkaniowych i przemysłowych
- niska ilość, w stosunku do liczby mieszkańców, przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
- brak przestrzeni wypoczynkowo-rekreacyjnych – parki, skwery
- odwrócenie się od Warty
- techniczne: -

2. OZ i OR - OBORNIKI 2 – „REJON CZARNKOWSKIEJ”

- lokalizacja: obszar położony w środkowej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa środkowym biegiem rzeki Warty, od zachodu zachodnią granicą działek o nr ewid. 1968 (w tym jej przedłużeniem do rz. Warty), 1862/2, 1862/1, 1847, 1821/2, północną i wschodnią granicą dz. 1821/3, przebiegiem linii odsuniętej w kierunku północnym od ul. Droga Leśna i Tartaczna o ok. 40m, a także ograniczony jest od zachodu przebiegiem ul. Czarnkowskiej. Z kolei od północy obszar ograniczony jest trasą po której przebiegała nieczynna dziś linia kolejowa, a od wschodu przebiegiem rzeki Wełny.

Negatywne zjawiska

- społeczne: - niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym
- wysoki poziom przestępczości
- gospodarcze: - niska przedsiębiorczość
- środowiskowe: - przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach
- przestrzenno
- funkcjonalne: - substandard nowo wznoszonych budynków
- niekontrolowane i degradująco wpływające na przestrzeń mieszanie się struktur mieszkaniowych, przemysłowych i usługowych, w tym o charakterze publicznym
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych z rzeką Wartą i terenami przyległymi
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego
- techniczne: - zły stan techniczny dróg

3. **OZ i OR - OBORNIKI 3 – „STARE MIASTO”**

lokalizacja: obszar położony w środkowej części miasta Oborniki obejmujący część starego miasta. Ograniczony od południa środkowym biegiem rzeki Warty, od zachodu przebiegiem rzeki Welny, od północy północną częścią kompleksu terenu Szkoły Podstawowej Nr 2 w Obornikach, północną granicą działek o nr ewid. 1585 i 1586, fragmentarycznie ul. Piłsudskiego oraz ul. Garażową. Z kolei od wschodu ogranicza go przebieg drogi krajowej – ul. 11 listopada.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- wysoki poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe przekładające się na dużą liczbę osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej
- wysoki poziom przestępczości
- alkoholizm

gospodarcze: –

środowiskowe: - przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach

przestrzenno

funkcjonalne:

- degradowane przestrzennie tereny miejskie o dużym potencjale tradycji historycznej
- brak wzmocnienia funkcji centrowczych miasta i nadania reprezentacyjnego charakteru przestrzeniom publicznym
- chaotyczna zabudowa komercyjna
- degradacja wizualna przestrzeni publicznych – reklamy
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych z rzeką Wartą i terenami przyległymi
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego, ze względu na brak obwodnicy
- zbyt niska ilość miejsc parkingowych w stosunku do zapotrzebowania
- nierozwinięta lub mało rozwinięta sieć komunikacji pieszej i rowerowej,

techniczne:

- zły stan techniczny przepraw przez rzekę Wartę
- zły stan techniczny dróg

4. **OZ i OR - OBORNIKI 4 – „CENTRUM”**

lokalizacja: obszar położony w środkowej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa środkowym biegiem rzeki Warty, od zachodu drogą krajową – ul. 11 listopada, ul. Garażową, fragmentarycznie ul. Piłsudskiego, północną granicą działek o nr ewid. 1585 i 1586, północną częścią kompleksu terenu Szkoły Podstawowej Nr 2 w Obornikach oraz przebiegiem rzeki Welny, od północy trasą po której przebiegała

nieczynna dziś linia kolejowa, fragmentem ul. Piłsudskiego oraz ul. Staszica, z kolei od wschodu przebiegiem linii kolejowej relacji Poznań-Szczecin.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- wysoki poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe przekładające się na dużą liczbę osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej
- wysoki poziom przestępczości
- alkoholizm

gospodarcze:

–

środowiskowe:

- przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach i przy terenach kolejowych

przestrzenno

funkcjonalne:

- niespójne kształtowanie centrum,
- brak wzmocnienia funkcji centrotwórczych miasta i nadania reprezentacyjnego charakteru przestrzeniom publicznym
- wielkopowierzchniowe jednokondygnacyjne obiekty handlowe, z znacznymi terenowymi powierzchniami parkingowymi, zlokalizowane w rejonie obszarów wskazanych do kształtowania centrów dzielnicowych i lokalnych, z rozwojem usług o charakterze publicznym
- chaotyczna zabudowa komercyjna
- degradacja wizualna przestrzeni publicznych – reklamy
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych z rzeką Wartą i terenami przyległymi
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego, ze względu na brak obwodnicy
- niezagospodarowane tereny rekreacyjne
- zbyt niska ilość miejsc parkingowych w stosunku do zapotrzebowania
- brak prawidłowego wykształcenia baz obsługi komunikacji publicznej – dworzec autobusowy, dworzec kolejowy,
- nierozwinięta lub mało rozwinięta sieć komunikacji pieszej i rowerowej,

techniczne:

- zły stan techniczny dróg

5. OZ i OR - OBORNIKI 5 – „POŁUDNIE WARTY”

lokalizacja:

obszar położony w południowej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa ul. Gołaszyńską, ul. Sportową, północną granicą działki o nr ewid. 2216 na której to zlokalizowany jest Obornicki Ośrodek Kultury oraz przedłużeniem granicy tej działki aż do ul. Wymysłowskiej. Od zachodu obszar ograniczony jest fragmentem ul.

Wymysłowskiej, ul. Szamotulskiej i zachodnią granicą działki o nr ewid. 2241 przebiegając do środkowej części rzeki Warty która to jednocześnie ogranicza teren od północy. Północna granica przebiega tu aż do wysokości działki o nr ewid. 944, której to zachodnia granica stanowi wschodnią granicę omawianego terenu zdegradowanego.

Negatywne zjawiska

- społeczne: - niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- gospodarcze: -
- środowiskowe: - przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach
- zagrożenie dla wód otwartych (w szczególności dla rzeki Warty) poprzez przedostawanie się zanieczyszczeń pochodzących z terenów produkcyjnych i magazynowych oraz z terenów dróg
- przestrzenno
- funkcjonalne: - brak powiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz brak powiązań widokowych z centralną, położoną na północ od Warty częścią miasta
- lokalizacja obiektów przemysłowych w bliskim sąsiedztwie rzeki Warty
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych z rzeką Wartą i terenami przyległymi,
- akumulacja ruchu komunikacyjnego
- degradacja wizualna przestrzeni publicznych – reklamy
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego, ze względu na brak obwodnicy
- nierozwinięta lub mało rozwinięta sieć komunikacji pieszej i rowerowej,
- techniczne: - zły stan techniczny przepraw przez rzekę Wartę
- zły stan techniczny dróg

6. UZ i OR - OBORNIKI 6 – „OŚRODEK KULTURY”

lokalizacja: obszar położony w południowej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa południową granicą działki o nr ewid. 2218/2, od zachodu działką o nr ewid. 2206/1 aż do wysokości stadionu, dalej w kierunku zachodnim działką o nr ewid. 2198 aż do wysokości Skweru Czabana, którego przedłużenie tworzy północną granicę opracowania. Z kolei wschodnią granicę opracowania wyznacza ul. Objeziarska.

Negatywne zjawiska

- społeczne: - niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na słabo rozwiniętą ofertą kulturalną i zdegradowaną zabudowę kulturalną i sportową
- gospodarcze: -
- środowiskowe: -

przestrzenno

funkcjonalne:

- zdegradowane obiekty i przestrzenie pełniące rolę kulturalną i sportową
- brak prawidłowo rozwiązanego układu funkcjonalno-przestrzennego
- brak „otwarcia” na przestrzeń miasta – otoczenia, co czyni że obszar nie zachęca do korzystania
- słabo rozwinięty system zieleni publicznej

techniczne:

–

7. OZ i OR - OBORNIKI 7 – „REJON STASZICA”

lokalizacja:

obszar położony w północnej części miasta Oborniki. Ograniczony od południa ul. Kowanowską i Towarową, od zachodu przebiegiem linii kolejowej relacji Poznań-Szczecin, ul. Staszica i linią przebiegającą przez tyły działek położonych przy ul. Rzemieślniczej, od północy granicą lasu, a od wschodu zachodnią granicą działek o nr ewid. 673, 676/2, 676/4, ul. Staszica i ul. Polną.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego oraz wynikająca z zamieszkania wśród terenów przemysłowych
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym

gospodarcze:

- zatracanie funkcji gospodarczej wzmacniającej bazę ekonomiczną miasta – pojawianie się terenów poindustrialnych (związanych również z wykorzystaniem transportu kolejowego), z jednoczesnym brakiem wykorzystania ich przez nowe podmioty

środowiskowe:

- przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach i linii kolejowej
- przedostawanie się do ziemi, wód i powietrza zanieczyszczeń pochodzących z niemodernizowanych obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz z terenów dróg
- brak uaktywnienia biologicznego, dotychczas niezagospodarowanych i niezabudowanych terenów aktywizacyjnych mogących spełniać rolę buforów środowiskowych i wizualnych

przestrzenno

funkcjonalne:

- tereny poprzemysłowe stanowią źródło problemów estetycznych i strukturalno-przestrzennych
- mieszanie się struktur mieszkaniowych, przemysłowych i o charakterze publicznym
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego, ze względu na brak obwodnicy
- niewykorzystywane tereny kolejowe

- brak prawidłowego wykształcenia baz obsługi komunikacji publicznej – dworzec kolejowy
 - akumulacja ruchu komunikacyjnego
 - degradacja wizualna przestrzeni publicznych – reklamy
- techniczne:
- zły stan techniczny dróg

8. OZ i OR - OBORNIKI 8 – „WSCHÓD”

lokalizacja: obszar położony w wschodnio-południowej części miasta Oborniki z fragmentem położonym w granicach sołectwa Łukowo. Ograniczony od południa południową granicą działki nr 10186/11 w Łukowie, jej przedłużeniem do rzeki Warty i środkowym biegiem rzeki Warty, od zachodu linia kolejową relacji Poznań-Szczecin, od północy ul. Kowanowską, a od wschodu granicą administracyjną miasta z przedłużeniem do południowej granicy działki nr 10186/11 w Łukowie.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego oraz wynikająca z zamieszkania wśród terenów przemysłowych
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym

gospodarcze:

- zatracanie funkcji gospodarczej wzmacniającej bazę ekonomiczną miasta – pojawianie się terenów poindustrialnych (związanych również z wykorzystaniem transportu kolejowego), z jednoczesnym brakiem wykorzystania ich przez nowe podmioty

środowiskowe:

- przekroczenie poziomu hałasu na niektórych terenach położonych przy drogach i linii kolejowej
- przedostawanie się do ziemi, wód i powietrza zanieczyszczeń pochodzących z niemodernizowanych obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz z terenów dróg
- brak uaktywnienia biologicznego, dotychczas niezagospodarowanych i niezabudowanych terenów aktywizacyjnych mogących spełniać rolę buforów środowiskowych i wizualnych

przestrzenno

funkcjonalne:

- tereny poprzemysłowe stanowią źródło problemów estetycznych i strukturalno-przestrzennych
- mieszanie się struktur mieszkaniowych, przemysłowych i o charakterze publicznym
- duże natężenie ruchu samochodowego, w tym tranzytowego, ze względu na brak obwodnicy
- niewykorzystywane tereny kolejowe
- akumulacja ruchu komunikacyjnego

- degradacja wizualna przestrzeni publicznych – reklamy

techniczne:

- zły stan techniczny dróg

9. **OZ i OR - OBJEZIERZE**

lokalizacja:

obszar obejmujący całość wsi Objezierze wraz z przyległymi od zachodu terenami rolnymi – aż do rzeki Samicy oraz fragmentem terenu otaczającym odcinek drogi łączącej Objezierze ze Ślepuchowem

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym

gospodarcze:

- znaczne i w dużej mierze niewykorzystywane obszary i obiekty byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych
- rezygnacja z produkcji rolnej na rzecz innych funkcji – głównie mieszkalnictwa i rekreacji

środowiskowe:

–

przestrzenno

funkcjonalne:

- brak mechanizmów pozwalających zabezpieczyć strukturę przestrzenną wsi przez degradacją funkcjonalną i estetyczną,
- wyraźna fragmentacja stref funkcjonalnych,
- brak prawidłowo wykształconych i zamykanie dotychczasowych osi widokowych

techniczne:

- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, brak lub słabo rozwinięty system drogowy – jezdnia, chodniki,

10. **OZ i OR - OCIESZYN**

lokalizacja:

obszar obejmujący całość głównej, położonej na zachód od linii kolejowej relacji Poznań-Szczecin, części wsi Ocieszyn wraz z przyległymi od zachodu, północy i południa terenami rolnymi, a także położonym na zachód (przy ul. Jesionowej) od zwartej tkanki wsi kompleksu obszarów i obiektów byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na brak przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
- wysoki poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe

gospodarcze:

- niewykorzystywane obszary i obiekty byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych

- rezygnacja z produkcji rolnej na rzecz innych funkcji – głównie mieszkalnictwa i rekreacji
- niski poziom aktywności gospodarczej mieszkańców

środowiskowe:

–

przestrzenno

funkcjonalne:

- brak czytelnej struktury wsi która pozwoliłaby wykształcić podstawowe powiązania funkcjonalno-przestrzenne
- substandard nowo wznoszonych budynków
- przebieg, stanowiących barierę przestrzenną i wizualną czy wprowadzających uciążliwości akustyczne, linii kolejowej oraz drogi krajowej
- degradacja zespołu dworsko-parkowego i zatracenie jego roli w strukturze przestrzennej wsi, z jednoczesnym zamknięciem stref widokowych
- brak mechanizmów pozwalających zabezpieczyć strukturę przestrzenną wsi przez degradacją funkcjonalną i estetyczną
- wyraźna fragmentacja stref funkcjonalnych
- brak prawidłowo wykształconych i zamykanie dotychczasowych osi widokowych

techniczne:

- zabudowa zdegradowana lub zagrożona degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, brak lub słabo rozwinięty system drogowy – jezdnia, chodniki

11. OZ i OR - NIECZAJNA

lokalizacja:

obszar obejmujący całość wsi Nieczajna wraz z przyległymi terenami rolnymi, a także położonym na północ od założenia dworsko-parkowego kompleksu obszarów i obiektów byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na brak przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
- wysoki poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe

gospodarcze:

- rezygnacja z produkcji rolnej na rzecz innych funkcji – głównie mieszkalnictwa i rekreacji
- niski poziom aktywności gospodarczej mieszkańców

środowiskowe:

–

przestrzenno

- funkcjonalne:
- brak czytelnej struktury wsi która pozwoliłaby wykształcić podstawowe powiązania funkcjonalno-przestrzenne
 - niszczenie wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego
 - brak mechanizmów pozwalających zabezpieczyć strukturę przestrzenną wsi przez degradacją funkcjonalną i estetyczną
- techniczne:
- zabudowa zdegradowana lub zagrożona degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań
 - słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, brak lub słabo rozwinięty system drogowy – jezdnia, chodniki

12. OZ i OR - WARGOWO

lokalizacja: obszar obejmujący historyczną zurbanizowaną tkankę wsi Wargowo wraz z przyległymi od wschodu i zachodu terenami rolnymi.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
- niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na brak przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
- wysoki poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe

gospodarcze:

- niewykorzystywane obszary i obiekty byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych
- rezygnacja z produkcji rolnej na rzecz innych funkcji – głównie mieszkalnictwa i rekreacji

środowiskowe: –

przestrzenno

funkcjonalne:

- substandard nowo wznoszonych budynków
- rozpraszanie zabudowy

techniczne:

- zabudowa zdegradowana lub zagrożona degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, brak lub słabo rozwinięty system drogowy – jezdnia, chodniki

13. OZ i OR - KISZEWO

lokalizacja: obszar obejmujący całość głównej, położonej przy drodze powiatowej, części wsi Kiszewo wraz z fragmentem rzeki Warty i fragmentem terenu położonego na południe od rzeki Warty na wysokości byłej przeprawy przez rzekę.

Negatywne zjawiska

- społeczne:
- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
 - niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na brak przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
- gospodarcze:
- rezygnacja z produkcji rolnej na rzecz innych funkcji – głównie mieszkalnictwa i rekreacji
- środowiskowe:
-
- przestrzenno
- funkcjonalne:
- brak czytelnej struktury wsi która pozwoliłaby wykształcić podstawowe powiązania funkcjonalno-przestrzenne
 - przeważna część zabudowy zlokalizowana przy głównej, jedynej w tej części gminy drodze łączącej Oborniki z Obrzyckiem
 - substandard nowo wznoszonych budynków
 - rozpraszanie zabudowy
 - brak mechanizmów pozwalających zabezpieczyć strukturę przestrzenną wsi przez degradacją funkcjonalną i estetyczną
- techniczne:
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna – brak dostępu do sieci kanalizacyjnej
 - braki w sieci komunikacyjnej – brak przeprawy drogowej przez Wartę, co jednocześnie uniemożliwia bezpośrednią komunikację między północno-zachodnią, a południowo-zachodnią częścią gminy (dojazd z Kiszewa, do najbliższej przeprawy przez Wartę w Obornikach, wynosi ponad 11km)

14. OZ i OR - KOWANÓWKO – MIŁOWODY

- lokalizacja:
- obszar ograniczony drogą krajową – ul. Obornicką, historycznym przebiegiem byłej bocznicą kolejowej, ul. Miłowody, północną granicą zabytkowego parku Miłowody oraz ul. Przyjaciół Dzieci, która to przebiega wzdłuż wschodniej granicy zabytkowego parku.

Negatywne zjawiska

- społeczne:
- niska jakość życia mieszkańców charakteryzująca się niewystarczającym poziomem kapitału społecznego
 - niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym z uwagi na brak przestrzeni i obiektów ogniskujących życie społeczne
 - trudne warunki mieszkaniowe
- gospodarcze:
-
- środowiskowe:
- nadmiar odłogowanych gruntów powodujący zarastanie dużych powierzchni mało wartościowymi gatunkami krzewów i drzew oraz małą liczbą gatunków roślin

przestrzenno

-funkcjonalne:

- degradacja zespołu dworsko-parkowego
- niszczenie wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego
- brak prawidłowo wykształconych i zamykanie dotychczasowych osi widokowych
- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura zespołu szkół – brak przestrzeni towarzyszących, parkingi, ścieżki piesze, przejścia dla pieszych, brak elementów zapewniających bezpieczeństwo

techniczne:

- zabudowa zdegradowana lub zagrożona degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, brak lub słabo rozwinięty system drogowy – jezdnia, chodniki

15. OZ i OR - KOWANÓWKO – SZPITAL

lokalizacja:

obszar położony przy ul. Sanatoryjnej 34 w północnej części wsi Kowanówko, obejmujący w swych granicach działkę o nr ewid. 413/9 na której znajduje się zespół budynków Szpitala Rehabilitacyjno – Kardiologicznego wraz z przyległym parkiem.

Negatywne zjawiska

społeczne:

- z uwagi na zły stan techniczny obiektów i infrastruktury zespołu Szpitalnego niewykorzystanie potencjału, zatem zaniżenie w stosunku do możliwości, jakości standardów leczenia i rehabilitacji społeczeństwa – pacjentów szpitala
- z uwagi na zły stan zespołu parkowego niewykorzystanie potencjału w zakresie wspomaganie leczenia i rehabilitacji pacjentów szpitala oraz dostępu do parku lokalnej społeczności umożliwiając przy tym jej integrację

gospodarcze:

–

środowiskowe:

–

przestrzenno

-funkcjonalne:

- degradacja zespołu parkowego – niszczenie wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego
- zdegradowane obiekty i przestrzenie pełniące rolę rekreacyjną, wypoczynkową
- brak prawidłowo wykształconych i zamykanie dotychczasowych osi widokowych
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych z rzeką Wełną i terenami przyległymi

techniczne:

- zły stan techniczny obiektów zespołu Szpitalnego
- zły stan lub słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, w tym zły stan techniczny dróg wewnętrznych

16. OZ i OR - ROŻNOWO - ZESPÓŁ PARKOWO-PALACOWY

lokalizacja:

obszar zespołu parkowo-palacowego w Rożnowie - położony w rejonie ul. Żernickiej i Skrzetuskiego

Negatywne zjawiska

- społeczne: - z uwagi na zły stan techniczny obiektów, infrastruktury i zagospodarowania zespołu parkowo-pałacowego niewykorzystanie potencjału obszaru który umożliwiłby integrację społeczną
- gospodarcze: –
- środowiskowe: –
- przestrzenno
- funkcjonalne: - degradacja zespołu parkowo-pałacowego – niszczenie wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego
- zdegradowane obiekty i przestrzenie pełniące rolę rekreacyjną, wypoczynkową
- brak prawidłowo wykształconych i zamykanie dotychczasowych osi widokowych
- brak nawiązań funkcjonalno-przestrzennych
- techniczne: - zły stan techniczny obiektów
- zły stan lub słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, w tym zły stan techniczny dróg wewnętrznych

17. OZ i OR - ROŻNOWO - KOŚCIÓŁ

- lokalizacja: obszar przynależny do Parafii św. Katarzyny w Rożnowie zlokalizowany w rejonie ul. Kościelnej i Franciszka Mickiewicza

Negatywne zjawiska

- społeczne: - z uwagi na zły stan zagospodarowania zespołu przykościelnego niewykorzystanie potencjału obszaru który umożliwiłby korzystanie z obiektów kultu religijnego i terenów do niego przynależnych, w tym również umożliwiłby integrację społeczną
- gospodarcze: –
- środowiskowe: –
- przestrzenno
- funkcjonalne: - niszczenie wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego
- niewystarczające przestrzenie umożliwiające obsługę komunikacyjną - parkingi
- techniczne: - zły stan lub słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, w tym zły stan techniczny dróg

Niniejszym wyznaczone obszary rewitalizacji stanowią obszary spełniające wymogi Ustawy o Rewitalizacji i tym samym mogą być wyznaczone w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Oborniki jako objęte działaniami interwencyjnymi dążącymi do poprawy jakości życia mieszkańców, jakości przestrzeni, środowiska czy infrastruktury.