

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Gniew do roku 2020

opracowanie na zlecenie Gminy Gniew:



AMT Partner sp. z o.o.
ul. Jaśkowa Dolina 16 lok. 3
80-252 Gdańsk
www.amtpartner.pl

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Charakterystyka Miasta	5
Położenie miasta oraz układ komunikacyjny.....	5
Demografia	6
Gospodarka	7
Turystyka	7
3. Delimitacja obszaru zdegradowanego w przestrzeni Miasta	8
Metodyka delimitacji obszarów kryzysowych w jednostkach urbanistycznych.....	8
4. Identyfikacja zróżnicowania wewnętrznego miasta w jednostkach urbanistycznych	19
5. Wyniki delimitacji i wskazanie obszaru zdegradowanego	22
Podsystem społeczny	24
Podsystem gospodarczy	29
Podsystem przestrzenny	33
6. Wybór obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	36

1. Wstęp

Niniejsza *Diagnoza obszarów zdegradowanych i rewitalizacji* stanowi podsumowanie I etapu planowania procesów rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych miasta Gniew.

Dokument zawiera analizę struktury miasta w podsystemach społecznym, gospodarczym i przestrzennym, uwieńczoną wskazaniem obszarów zdegradowanych miasta, na których w sposób szczególny kumulują się negatywne zjawiska społeczno-gospodarcze. Wskazane obszary przeznaczone zostaną do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji, przedstawiającym rozwiązania konkretnych problemów zidentyfikowanych na obszarach zdegradowanych miasta, integrując jednocześnie różne źródła finansowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na poprawę stanu istniejącego zarówno bezpośrednio, jak i w sposób pośredni, w tym:

- środki funduszy strukturalnych;
- środki wsparcia krajowego;
- środki własne miasta.

2. Charakterystyka Miasta

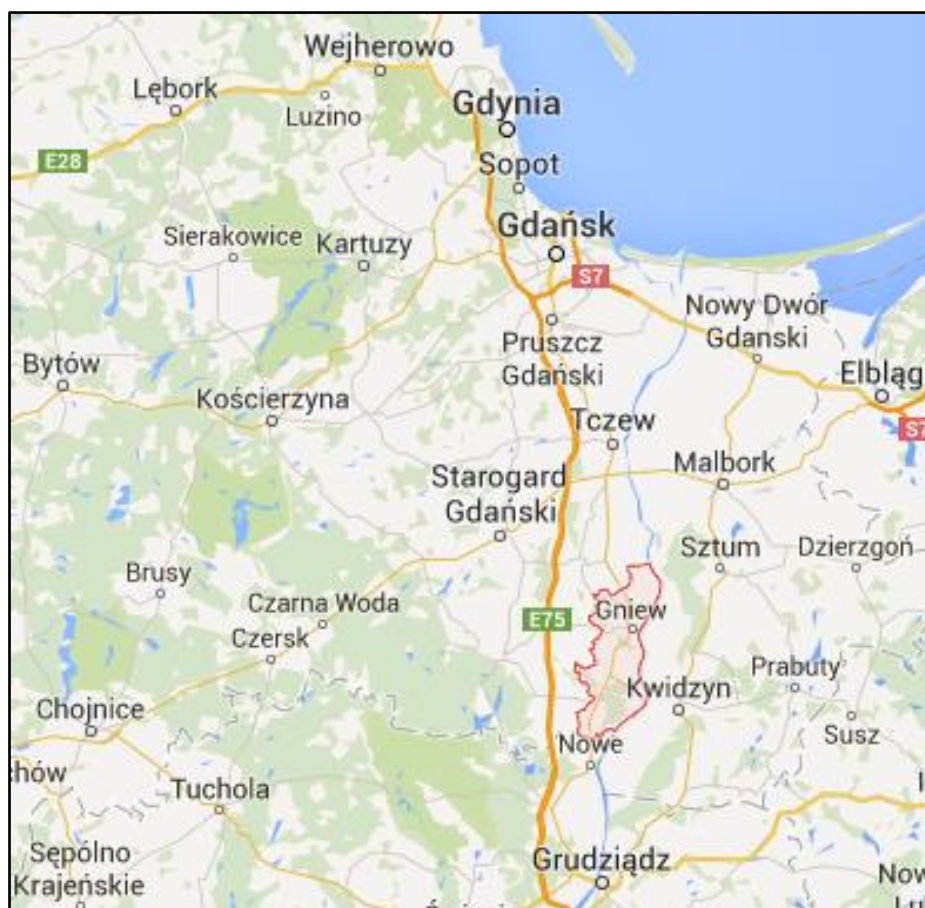
Położenie miasta oraz układ komunikacyjny

Miasto Gniew jest częścią i stolicą gminy Gniew – gminy miejsko-wiejskiej położonej w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie tczewskim, na południe od Aglomeracji Gdańskiej. Gmina Gniew, na terenie której znajduje się miasto, położona jest na lewym brzegu Wisły, przy granicy z województwem kujawsko-pomorskim, zajmując wschodnią część Pojezierza Starogardzkiego i zachodnią część Doliny Kwidzyńskiej.

Odległość miasta od stolicy powiatu – Tczewa to ok. 30 km. W ciągu godziny natomiast można z Gniewu dotrzeć do położonej w odległości ok. 75 km stolicy województwa – Gdańska, jak i ważnych punktów aglomeracji, w tym portu lotniczego i portów morskich.

Położenie miasta Gniew na tle powiatu i regionu przedstawia poniższa mapa.

Rysunek 1 Położenie miasta i gminy Gniew w otoczeniu aglomeracji trójmiejskiej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie map dostępnych w serwisie Mapy Google

Dostępność komunikacyjna Gniewu jest bardzo dobra, gdyż stanowi on istotny węzeł drogowy. Obsługę komunikacyjną miasta i jej otoczenia zapewnia system dróg o znaczeniu krajowym, wojewódzki, powiatowym i lokalnym. Miasto przecina ważna droga krajowa nr 91, natomiast po stronie zachodniej miasta przebiega pomorski odcinek autostrady A1 – obie drogi to najważniejsze szlaki łączące północ z południem kraju. Droga krajowa nr 91 łączy się, przez oddany do użytku w 2013 roku most na Wiśle, z drogą krajową nr 55 w Kwidzynie. Nowe połączenie przez rzekę Wisłę jest

istotne również z turystycznego punktu widzenia, umożliwiając stworzenie "pętli turystycznej", obejmującej cztery miejscowości: Gniew, Malbork, Sztum i Kwidzyn. Sieć drogową otoczenia miasta uzupełniają drogi wojewódzkie nr 230 i 234 oraz drogi lokalne.

Otoczenie komunikacyjne miasta prezentuje poniższa mapa.

Rysunek 2 Otoczenie komunikacyjne miasta Gniew



Źródło: Opracowanie własne na podstawie map z serwisu Google Maps

Gniew z okolicznymi miejscowościami oraz siedzibą powiatu – Tczewem, łączy komunikacja publiczna obsługiwana przez przedsiębiorstwo „Latocha” oraz „PKS Kwidzyn”.

W południowej części miasta znajduje się nieczynna stacja kolejowa. Nie planuje się przywrócenia regularnych połączeń kolejowych na tym szlaku.

Demografia

Miasto Gniew zamieszkuje 6 886 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2014 r.). Gęstość zaludnienia na terenie miasta wynosi 3 064,9 osób/km².

W ujęciu ogólnym liczba mieszkańców miasta, mimo wahań, utrzymuje się na stałym poziomie. Struktura ekonomiczna grup wiekowych w mieście Gniew jest stosunkowo korzystna. Według danych Urzędu Gminy Gniew największą liczbę mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – jest ich 3 696, co stanowi 53,6% ogółu mieszkańców miasta. Kolejną najliczniejszą grupą są mieszkańcy w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej) – 1 902 osoby, co daje 27,6% ogółu ludności. Najmniejszą, choć nadal znaczącą grupę stanowią mieszkańcy w wieku poprodukcyjnym – 1 288 osób, co stanowi 18,8% ogółu mieszkańców miasta. Zauważalne jest postępujące starzenie się

społeczeństwa miasta związane między innymi z odpływem ludności w wieku produkcyjnym do większych miast aglomeracji trójmiejskiej, Tczewa oraz na tereny wiejskie.

Gospodarka

Charakterystyczną cechą sektora produkcyjnego miasta Gniew jest duża aktywność gospodarcza inwestorów prywatnych, zwłaszcza w sferze usług rynkowych. W 2014 roku na terenie miasta zarejestrowanych było 303 podmiotów gospodarki narodowej.

Gniewskie przedsiębiorstwa skutecznie funkcjonują na trójmiejskim rynku usług, co sprawia, iż miasto pełni funkcję zaplecza usługowego dla aglomeracji.

Mimo to, zauważyć należy, iż przeciętna liczba przedsiębiorstw na mieszkańca jest tu niższa od średniej dla regionu.

Do największych i skutecznie działających branż należą:

- budownictwo,
- usługi instalacyjno-budowlane i wodno - kanalizacyjne,
- przetwórstwo spożywcze,
- produkcja i handel,
- składy opałowe,
- warsztaty samochodowe i stacje diagnostyki, obsługa pojazdów.

Turystyka

Turystyka jest istotnym elementem gospodarki Miasta Gniew.

W Gniewie w znacznej części zachowała się dawna średniowieczna kompozycja przestrzenna, widoczna zarówno w planie miasta zawartym wewnątrz linii murów obronnych, jak i w kształcie zabudowy. Do odkrywania historii zachęca przede wszystkim usytuowany na nadwiślańskiej skarpie kompleks pałacowo – zamkowy. Jego sztandarowym elementem jest potężna, gotycka twierdza słynąca z turniejów rycerskich, zaciętych bitew i wspaniałych spektakli. Zamek w Gniewie jest jedną z większych atrakcji turystycznych, nie tylko w mieście, ale w całym regionie – w samym roku 2014 r. zamek odwiedziło 68 095 osób. Do większych atrakcji turystycznych należą również Kościół Św. Mikołaja oraz rynek (Plac Grunwaldzki) wraz z gniewskim ratuszem. Te ostatnie atrakcje cieszą się jednak znacznie mniejszą popularnością wśród turystów, co znacząco wpływa na obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru Starego Miasta i Podzamcza. Zainteresowanie turystów miastem skupia się przede wszystkim na Wzgórzu Zamkowym, a przez to obejmuje jedynie wycinek miasta, ma też zazwyczaj charakter krótkiej, incydentalnej wizyty.

Miasto posiada również bogatą ofertę w zakresie aktywnego wypoczynku i agroturystyki opartej na bazie niepowtarzalnych wartości przyrodniczych tego terenu. Krzyżuje się tu siedem szlaków turystycznych. Okoliczną przyrodę można podziwiać podczas pieszych wędrówek, jazdy konnej lub rowerem oraz z perspektywy kajaka.

3. Delimitacja obszaru zdegradowanego w przestrzeni Miasta

Metodyka delimitacji obszarów kryzysowych w jednostkach urbanistycznych

Obszary zdegradowane wyznaczone są w procesie porównywania wewnętrznego stopnia zróżnicowania poszczególnych wskaźników cząstkowych oraz syntetycznych wskaźników degradacji. Klasyfikacja została skonstruowana tak, by łączyła w sobie trzy najważniejsze, w kontekście założonego celu, cechy terenów miejskich:

- funkcję terenu,
- fizjonomię (jego budowę przestrzenną i charakter zabudowy),
- intensywność użytkowania (poziomą i pionową).

W procesie wyznaczania granic poszczególnych jednostek urbanistycznych wykorzystywane są różnego rodzaju źródła informacji przestrzennych, które pozwolą zbudować podział możliwie intuicyjny dla mieszkańców miasta. Stąd też niezbędne było wykorzystanie takich źródeł danych jak:

- istniejące i historyczne granice dzielnic samorządowych,
- jednostki GUS (obwody spisowe i obręby statystyczne),
- kataster nieruchomości,
- wszystkie dostępne mapy miasta (historyczne i topograficzne),
- numeryczny model terenu,
- struktura tkanki miejskiej,
- wyniki badań literatury i inne.

Wyłonienie kluczowych obszarów predysponowanych do kompleksowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest niezbędne dla zapewnienia odpowiedniej koncentracji środków i działań w tym zakresie rewitalizacji.

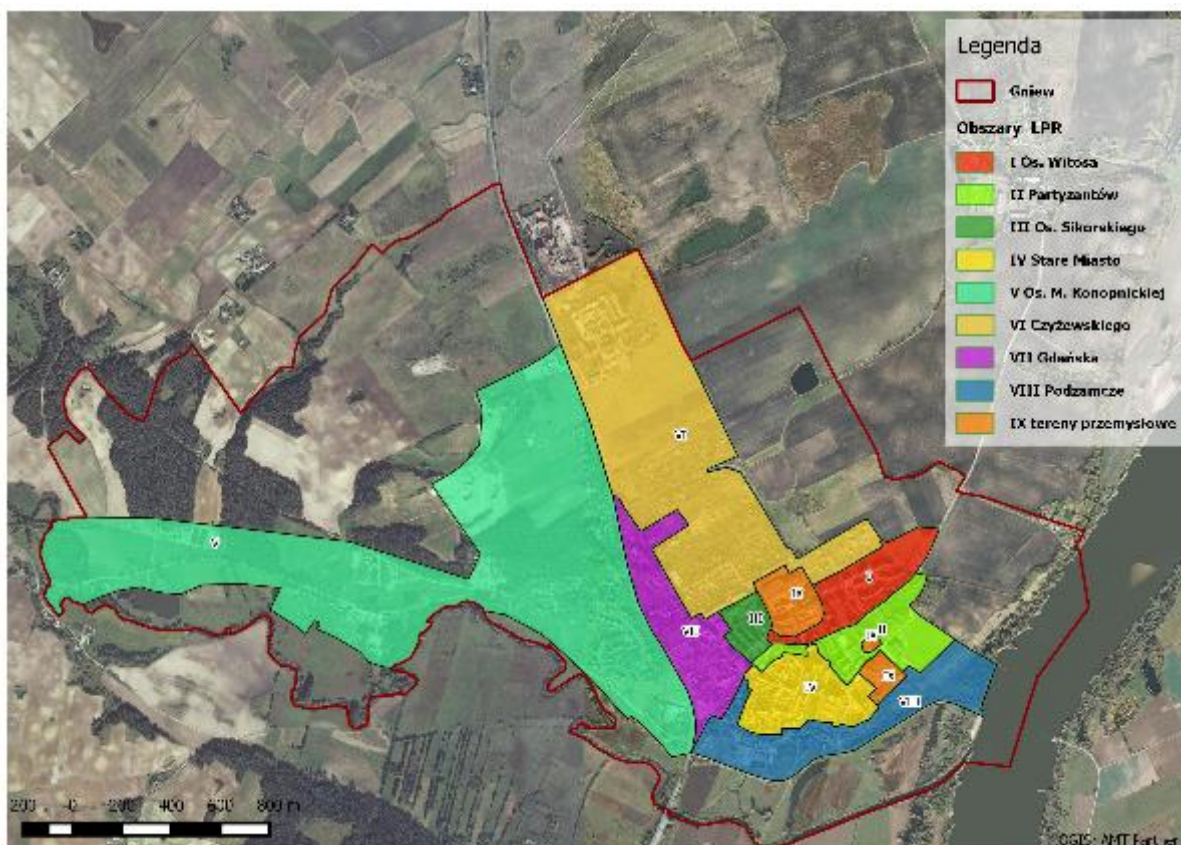
W przedmiotowym przypadku za punkt wyjścia dla procesu wyznaczania jednostek urbanistycznych postanowiono przyjęto podział na osiem jednostek. Zastosowany podział opiera się zarówno na określeniu funkcji poszczególnych jednostek, typie występującej tam zabudowy, a także powszechnie przyjętym i funkcjonującym w społeczeństwie podziale miasta na jego części, głównie w oparciu o charakter zabudowy i czas powstania poszczególnych osiedli.

Wydzielono w ten sposób następujące obszary:

1. Osiedle Witosa
2. Partyzantów
3. Osiedle Sikorskiego
4. Stare Miasto
5. Osiedle M. Konopnickiej
6. Czyżewskiego
7. Gdańska
8. Podzamcze

Mając na uwadze zalecenia dotyczące wytyczania jednostek urbanistycznych na potrzeby delimitacji obszarów problemowych, zdecydowano, iż duży obszar nieurbanizowany znajdujący się w granicach miasta w jego zachodniej, północnej i północno-wschodniej części, a także tereny przemysłowe (roboczo przedstawione jako obszar nr 9) nie będą podlegały dalszej analizie. Wyłączono tym samym obszar o powierzchni ok. 324,66 ha, co stanowi niemal 54% powierzchni miasta.

Zaproponowany podział na obszary przedstawiono również w formie graficznej.



W tabeli poniżej zaprezentowano podstawowe dane dotyczące wyodrębnionych obszarów problemowych.

Lp.	Kryteria	Powierzchnia [ha]	Udział w ogóle powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział w ogóle mieszkańców
	Obszar				
	Gniew - miasto	603,35		6 886	
1	Osiedle Witosa - Obszar I	10,83	1,79%	1 135	16,48%
2	Partyzantów - Obszar II	11,81	1,96%	973	14,13%
3	Osiedle Sikorskiego - Obszar III	3,81	0,63%	1 012	14,70%
4	Stare Miasto - Obszar IV	13,14	2,18%	1 317	19,13%
5	Osiedle M.Konopnickiej - Obszar V	129,17	21,41%	786	11,41%
6	Czyżewskiego - Obszar VI	71,17	11,80%	865	12,56%
7	Gdańska - Obszar VII	17,78	2,95%	500	7,26%
8	Podzamcze Obszar VIII	20,99	3,48%	298	4,33%
9	Obszar wyłączony	324,66	53,81%		

W kolejnych tabelach zaprezentowano skrócony opis poszczególnych obszarów, jego główne cechy i funkcje, a także zidentyfikowane zasoby.

OBSZAR 1 – „Osiedle Witosa”



Zakres (ulice)	Osiedle Witosa, Sidorowicz, Przemysłowa, 27 stycznia (nr domów 3-45)
Funkcja	Mieszkaniowa, edukacyjna
Powierzchnia	10,8 ha
Liczba mieszkańców	1135
Charakterystyka	Obszar we wschodniej części miasta, o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Na terenie obszaru zlokalizowane są m.in.: gimnazjum im. Gen. J Hallera, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zespół opieki Zdrowotnej „Medical”

OBSZAR 2 – „Partyzantów”



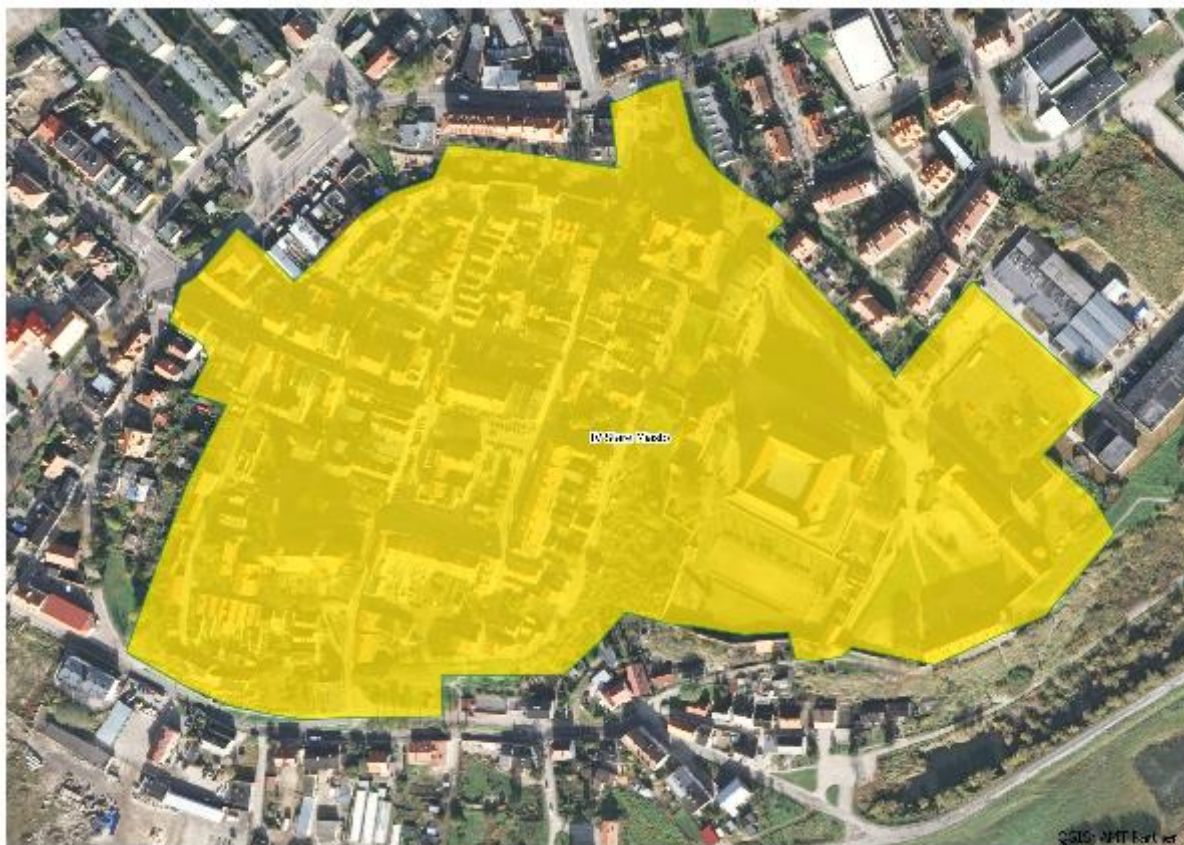
Zakres (ulice)	Kusocińskiego, Partyzantów, 27 Stycznia (nr domów 4A-46)
Funkcja	Mieszkaniowa
Powierzchnia	6,5 ha
Liczba mieszkańców	973
Charakterystyka	Wschodnia część miasta o zabudowie mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej (bloki i kamienice). Obszar sąsiaduje z terenami widokowymi nad brzegiem Wisły oraz Starym Miastem i zamkiem krzyżackim. W granicach obszaru zlokalizowane są liczne punkty handlowe.

OBSZAR 3 – „Osiedle Sikorskiego”



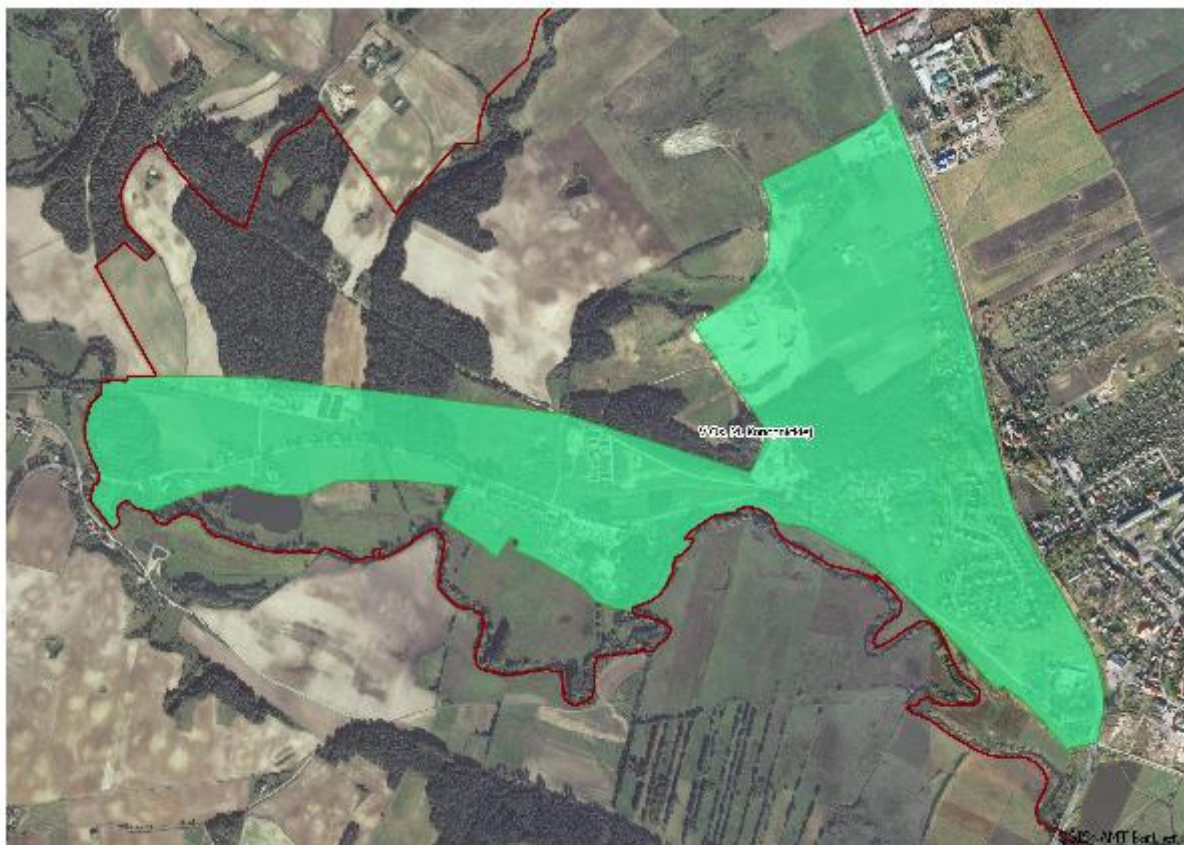
Zakres (ulice)	Kopernika
Funkcja	Mieszkaniowa
Powierzchnia	3,6 ha
Liczba mieszkańców	1012
Charakterystyka	Obszar zlokalizowany jest we wschodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta i terenów przemysłowych należących do Rolls-Royce Polska Sp. z o.o. i Fama Gniezno sp. z o.o. Na obszarze znajduje się przystanek autobusowy komunikacji autobusowej. Charakterystyczną zabudowę obszaru stanowią budynki wielorodzinne, powstałe na przełomie lat 60. i 70. XX wieku.

OBSZAR 4 – „Stare Miasto”



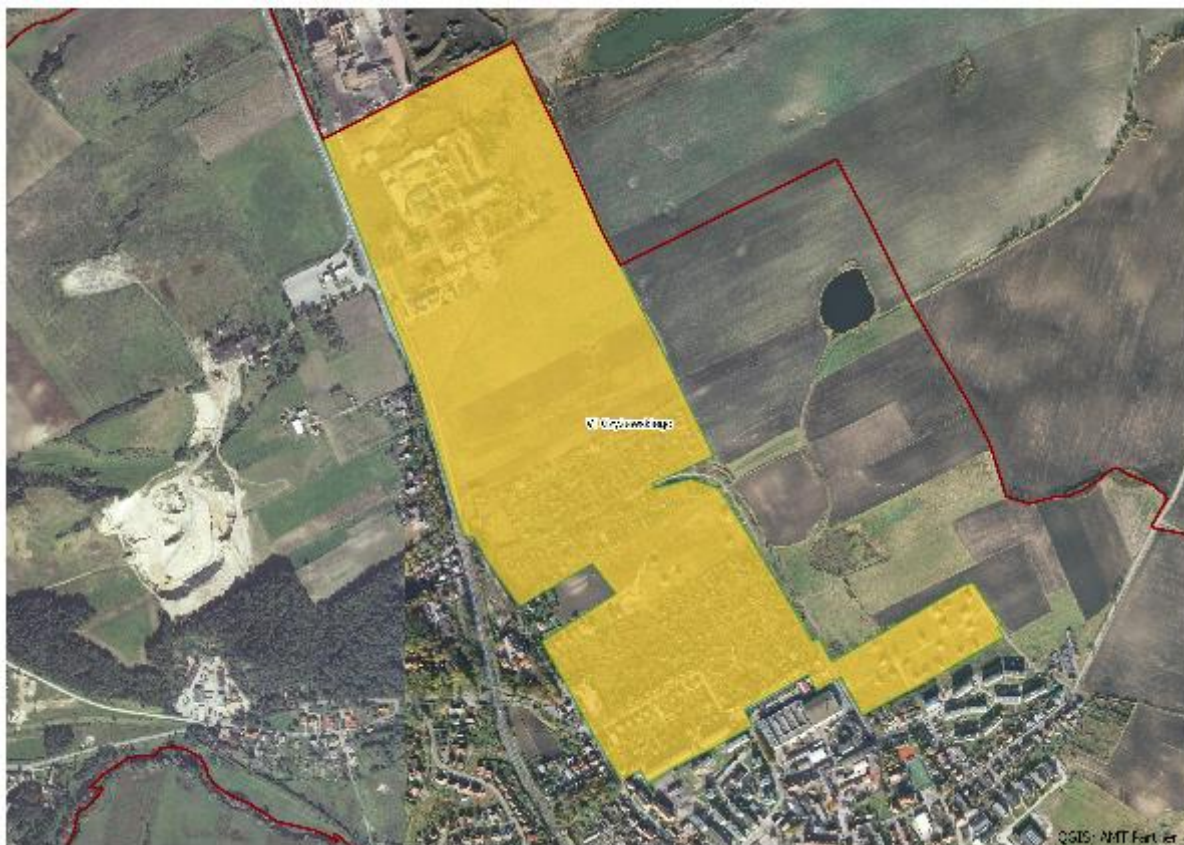
Zakres (ulice)	Górny Podmur, Krótka, Brzozowskiego, Boczna, Sobieskiego, Wąska, Zamkowa, Marszałka Piłsudskiego, Bankowa, Plac Grunwaldzki, Spichrzowa, Jakusz Gostomskiego, Kościelna, Wschodnia, Wodna, Pod Basztą, Kursikowskiego, Dolny Podmur, Sambora, Południowa
Funkcja	Turystyczna, Usługowa, Mieszkaniowa
Powierzchnia	12,4 ha
Liczba mieszkańców	1317
Charakterystyka	Historycznie wyznaczony obszar w południowej części miasta w otoczeniu zamku krzyżackiego. W obszarze występuje zabudowa szeregowa – głównie kamienice oraz duża liczba obiektów usługowych, w tym siedziba władz samorządowych.

OBSZAR 5 – „Osiedle M. Konopnickiej”



Zakres (ulice)	Gniewskie Młyny, Behrendta, 7 Marca, Głowackiego, Konopnickiej, Ogrodowa, Leśna, Mieszka I, Krasickiego
Funkcja	Mieszkaniowa, Rolnicza, Usługowa
Powierzchnia	95,8 ha
Liczba mieszkańców	786
Charakterystyka	Centralna część miasta położona na wschód od rzeki Wierzycy i na zachód od drogi krajowej nr 91. W obszarze dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone. Sąsiaduje bezpośrednio z użytkami rolnymi i obszarami przemysłowymi. Na terenie obszaru funkcjonuje Zakład Opiekuńczo-Leczniczy.

OBSZAR 6 – „Czyżewskiego”



Zakres (ulice)	Czyżewskiego, Kapinosa, Hallera, Jana Pawła II, Prymasa Wyszyńskiego, Staszica, Kremskiego, Krasickiego
Funkcja	Mieszkaniowa, Rekreacyjna, Rolnicza
Powierzchnia	67,80 ha
Liczba mieszkańców	865
Charakterystyka	Północno-wschodnia część miasta położona na wschód od drogi krajowej nr 91. Znaczną część obszaru zajmują ogródki działkowe. Obszar graniczy bezpośrednio z użytkami rolnymi. W obszarze znajdują też zakłady przemysłowe w tym zakład produkcji keramzytu. Na terenie obszaru znajduje się Środowiskowy Dom Samopomocy. Na zabudowę mieszkaniową składają się budynki jednorodzinne, mieszkania socjalne i komunalne.

OBSZAR 7 – „Gdańska”



Zakres (ulice)	Gdańska, Drzymały, Kościuszki, Pocztowa
Funkcja	Mieszkaniowa, usługowa
Powierzchnia	17,00 ha
Liczba mieszkańców	500
Charakterystyka	Centralna część miasta położona na wschód do drogi krajowej nr 91. Obszar o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, bogaty w obiekty usługowe. Na obszarze znajdują się też siedziba OSP, cmentarz, Dom Pomocy Społecznej, Urząd Pocztowy, Komisariat Policji, szkoła podstawowa i przedszkole.

OBSZAR 8 – „Podzamcze”



Zakres (ulice)	Podwale, Wiślana, Rybacka, Rycerska
Funkcja	Mieszkaniowa, usługowa,
Powierzchnia	12,50 ha
Liczba mieszkańców	298
Charakterystyka	Południowa część miasta sąsiadująca z obszarem Starego Miasta i z terenami widokowymi nad brzegiem Wisły. Południową granicę obszaru wyznacza droga wojewódzka nr 518. W obszarze znajduje się m. in. targowisko miejskie i spółka usług komunalnych Inwest-Kom.

4. Identyfikacja zróżnicowania wewnętrznego miasta w jednostkach urbanistycznych

Delimitacja obszarów kryzysowych uwzględnia przedstawiony w poprzednim punkcie podział Miasta na poszczególne obszary i prowadzona jest na podstawie wskaźników wskazanych tabelach 1-2, równolegle w trzech podsystemach:

- społecznym;
- gospodarczym;
- przestrzennym.

Ocena sytuacji kryzysowej w podsystemie społecznym odbywać się będzie poprzez ocenę co najmniej 3 wskaźników obowiązkowych (gdzie za obszary kwalifikujące się do wsparcia należy uznać te, dla których wartości wskaźników są wyższe niż wartość referencyjna dla województwa) oraz nie mniej niż trzech wskaźników fakultatywnych (odniesionych do średniej wartości w całym mieście).

Ocena sytuacji kryzysowej w podsystemie gospodarczym odbywać się będzie poprzez ocenę co najmniej 2 wskaźników obowiązkowych (gdzie za obszary kwalifikujące się do wsparcia należy uznać te, dla których wartości wskaźników prezentują sytuację gorszą niż w województwie) oraz przynajmniej jednego wskaźnika fakultatywnego (odniesionego do średniej wartości w całym mieście).

Ocena sytuacji kryzysowej w podsystemie przestrzennym odbywać się będzie poprzez ocenę co najmniej jednego wskaźnika obowiązkowego (gdzie za obszary kwalifikujące się do wsparcia należy uznać te, dla których wartości wskaźników prezentują sytuację gorszą niż w województwie pomorskim) oraz nie mniej niż dwóch wskaźników fakultatywnych (odniesionych do średniej wartości w całym mieście).

Dane statystyczne przedstawione w dokumencie i zebrane we właściwych do ich zakresu instytucjach dotyczą 2012 roku. Stąd też, wartości referencyjne dla wskaźników są obowiązujące dla roku 2012. Wyjątkiem są wartości referencyjne dotyczące mieszkalnictwa, które pochodzą ze Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w 2011 roku. Dla wskaźników obowiązkowych za wartości referencyjne przyjmuję się średnią dla województwa pomorskiego, natomiast dla wskaźników fakultatywnych – wartość średnią wyliczoną dla obszaru całego miasta Gniew.

Tabela 1 Wskaźniki obowiązkowe i ich wartości referencyjne

KRYTERIUM	SPOŁECZNE					GOSPODARCZE		PRZESTRZENNE	
Wskaźnik	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	Liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 w ogólnej ich liczbie	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m ²)
Źródło danych wyznaczenia średniej wojewódzkiej i kraju	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Bank Danych Lokalnych GUS 2012	Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011	Mieszkania w województwie pomorskim. Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011
POLSKA	50,0	3,1	29,1	8,4	17,8	10,3	27,3	46,5	23,8
POMORSKIE	52,9	2,4	27,7	6,3	16,4	11,6	28,3	42,3	23,0
Wartość dla obszarów objętych wsparciem	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie poniżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie powyżej wartości referencyjnej	Odchylenie poniżej wartości referencyjnej
Rekomendowane źródła danych dla beneficjentów	Ośrodki Pomocy Społecznej	Urzędy Pracy	Komisariaty Policji/Rewiry Dzielnicowych Komendy Miejskie Policji		Biura ds. Ewidencji Ludności właściwych UM	Biura ds. gospodarki właściwych UM	Urzędy Pracy	Zarządcy nieruchomości komunalnych, Spółdzielnie mieszkaniowe, Wspólnoty mieszkaniowe	

Tabela 2 Katalog proponowanych wskaźników fakultatywnych do delimitacji obszarów zdegradowanych (odnoszonych do średniej miasta) wraz z podaniem źródła

KRYTERIUM SPOŁECZNE	KRYTERIUM GOSPODARCZE	KRYTERIUM PRZESTRZENNE
Liczba niebieskich kart na 1 tys. mieszkańców (źródło: Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gniewie)	Liczba organizacji porządkowych na 1 tys. mieszkańców (źródło: Urząd Miasta i Gminy Gniew)	Udział budynków generujących emisje niskie (posiadających piece węglowe, koksowe, ogrzewanie etażowe, itp.) oraz nieocieplonych, których główne drogi ewakuacyjne są wykonane z materiałów palnych do ogólnej liczby budynków (w %) (źródło: Urząd Miasta i Gminy Gniew)
Liczba osób objętych nadzorem kuratora na 1 tys. mieszkańców (źródło: Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gniewie)	Poziom dochodów ludności mierzony wysokością średniego PIT na mieszkańca (źródło: Urząd Skarbowy w Tczewie)	Liczba awarii infrastruktury w obszarze w okresie rocznym na 1 ha powierzchni obszaru (źródło: Urząd Miasta i Gminy Gniew)
Czyny karalne osób nieletnich na 1 tys. mieszkańców (źródło: Komisariat Policji w Gniewie)		

5. Wyniki delimitacji i wskazanie obszaru zdegradowanego

Wyniki delimitacji przeprowadzonej zgodnie z metodyką wskazaną w poprzednim rozdziale przedstawiono na kolejnych stronach. Kolejna tabela prezentuje zbiorcze porównanie obszarów we wszystkich podsystemach. Pola zaznaczone szarym kolorem wskazują na wartość w odniesieniu do wartości referencyjnej, która wskazuje na degradację obszaru w danej dziedzinie.

Przedstawione dane ukazują stan na dzień 31 grudnia 2012 r.

Kolejna tabela prezentuje zbiorcze porównanie obszarów we wszystkich podsystemach. Pola zaznaczone szarym kolorem wskazują na wartość niekorzystną w odniesieniu do wartości referencyjnej, która wskazuje na degradację obszaru w danej dziedzinie. Wskaźniki obowiązkowe oznaczono kolorem zielonym.

W dalszej części rozdziału zaprezentowano szczegółowe porównanie obszarów pod kątem wskaźników w podsystemach społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

Tabela nr 3 Porównanie obszarów w poszczególnych podsystemach

		Dane podstawowe charakteryzujące miasto i dany obszar problemowy						Podsystem społeczny							Podsystem gospodarczy				Podsystem przestrzenny			
Lp.	Kryteria	Powierzchnia [ha]	Udział w ogóle powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział w ogóle mieszkańców	Liczba osób w wieku produkcyjnym	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw (na 1 tys. mieszkanców)	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	Liczba niebieskich kart na 1 tys. mieszkańców	Liczba osób objętych nadzorem kuratora na 1 tys. mieszkańców	Czyny karalne osób nieletnich na 1 tys. ludności	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej (na 100 osób)	Liczba organizacji pozarządowych na 1 tys. mieszkańców	Poziom dochodów ludności mierzony wysokością średniego PIT na mieszkańca	Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 do ogólnej liczby budynków (w %)	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu (mieszkalnego) na osobę (m2)	Udział budynków generujących emisje niskie (posiadających piece węglowe, koksove, ogrzewanie etażowe, itp.) oraz nieocieplonych, których główne drogi ewakuacyjne są wykonane z materiałów palnych do ogólnej liczby budynków (w %)	Liczba awarii infrastruktury w obszarze w okresie rocznym na 1 ha powierzchni obszaru
	Obszar																					
	Gniew - miasto	603,35		6 886		3 696	1 288															
1	Osiedle Witosa - Obszar I	10,83	1,79%	1 135	16,48%	130	223	38,77	11,54%	22,91	44,05	1,76	8,81	0,00	19,6%	4,8	2,64	27 652,13 zł	41,86%	27,50	65,12%	0,28
2	Partyzantów - Obszar II	11,81	1,96%	973	14,13%	638	186	58,58	3,13%	17,47	30,83	1,03	5,14	0,00	19,1%	2,3	4,11	24 707,92 zł	62,96%	23,29	55,56%	0,08
3	Osiedle Sikorskiego - Obszar III	3,81	0,63%	1 012	14,70%	564	306	54,35	3,01%	18,77	19,76	0,99	2,96	0,00	30,2%	2,4	0,99	22 645,39 zł	36,84%	21,90	0,00%	0,79
4	Stare Miasto - Obszar IV	13,14	2,18%	1 317	19,13%	843	164	160,97	4,86%	23,54	60,74	2,28	13,67	0,76	12,5%	6,0	9,87	22 149,00 zł	79,46%	19,66	83,24%	0,84
5	Osiedle M.Konopnickiej - Obszar V	129,17	21,41%	786	11,41%	550	86	66,16	2,36%	22,90	38,17	0,00	3,82	0,00	10,9%	6,5	0,00	34 488,35 zł	5,29%	28,46	77,78%	0,05
6	Czyżewskiego - Obszar VI	71,17	11,80%	865	12,56%	550	172	104,05	3,45%	17,34	57,80	1,16	4,62	0,00	19,9%	5,8	0,00	25 597,27 zł	38,30%	24,36	81,91%	0,03
7	Gdańska - Obszar VII	17,78	2,95%	500	7,26%	321	116	96,00	0,93%	28,00	20,00	2,00	4,00	0,00	23,2%	5,2	6,00	23 888,35 zł	58,49%	27,24	75,47%	0,06
8	Podzamcze Obszar VIII	20,99	3,48%	298	4,33%	100	35	248,32	8,00%	43,62	100,67	6,71	6,71	3,36	11,7%	5,4	0,00	26 335,83 zł	62,00%	17,35	92,00%	0,14
9	Obszar wyłączony	324,66	53,81%	Wartość referencyjna				52,90	2,40%	27,7	6,3	1,99	6,22	2,06	16,40%	11,6	2,95	25 933,03 zł	42,30%	23,0	66,38%	0,28

Podsystem społeczny

Porównania obszarów problemowych w podsystemie społecznym dokonano w oparciu o cztery wskaźniki obowiązkowe (pogrubione) i trzy wskaźniki fakultatywne.

- **Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności**
- **Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym**
- **Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców**
- **Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców**
- Liczba niebieskich kart na 1 tys. mieszkańców
- Liczba osób objętych nadzorem kuratora na 1 tys. mieszkańców
- Czyny karalne osób nieletnich na 1 tys. ludności

Dane potrzebne do określenia wartości wskaźników pochodzą z Urzędu Miasta i Gminy Gniew, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gniewie, Komisariatu Policji w Gniewie, Powiatowego Urzędu Pracy w Tczewie.

Tabela 4 Analiza obszarów w podsystemie społecznym

		Dane podstawowe charakteryzujące miasto i dany obszar problemowy						Podsystem społeczny						
Lp.	Kryteria	Powierzchnia [ha]	Udział w ogóle powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział w ogóle mieszkańców	Liczba osób w wieku produkcyjnym	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw (na 1 tys. mieszkańców)	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	Liczba niebieskich kart na 1 tys. mieszkańców	Liczba osób objętych nadzorem kuratora na 1 tys. mieszkańców	Czyny karalne osób nieletnich na 1 tys. ludności
	Obszar													
	Gniew - miasto	603,35		6 886		3 696	1 288							
1	Osiedle Witosa - Obszar I	10,83	1,79%	1 135	16,48%	130	223	38,77	11,54%	22,91	44,05	1,76	8,81	0,00
2	Partyzantów - Obszar II	11,81	1,96%	973	14,13%	638	186	58,58	3,13%	17,47	30,83	1,03	5,14	0,00
3	Osiedle Sikorskiego - Obszar III	3,81	0,63%	1 012	14,70%	564	306	54,35	3,01%	18,77	19,76	0,99	2,96	0,00
4	Stare Miasto - Obszar IV	13,14	2,18%	1 317	19,13%	843	164	160,97	4,86%	23,54	60,74	2,28	13,67	0,76
5	Osiedle M.Konopnickiej - Obszar V	129,17	21,41%	786	11,41%	550	86	66,16	2,36%	22,90	38,17	0,00	3,82	0,00
6	Czyżewskiego - Obszar VI	71,17	11,80%	865	12,56%	550	172	104,05	3,45%	17,34	57,80	1,16	4,62	0,00
7	Gdańska - Obszar VII	17,78	2,95%	500	7,26%	321	116	96,00	0,93%	28,00	20,00	2,00	4,00	0,00
8	Podzamcze Obszar VIII	20,99	3,48%	298	4,33%	100	35	248,32	8,00%	43,62	100,67	6,71	6,71	3,36
9	Obszar wyłączony	324,66	53,81%	Wartość referencyjna				52,90	2,40%	27,7	6,3	1,99	6,22	2,06

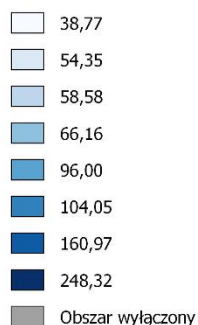
Analiza wskaźnikowa obszarów w podsystemie w sposób wyraźny i bezsprzeczny wskazuje na obszar centrum, tj. Starego Miasta i Podzamcza jako najbardziej zdegradowany w kontekście społecznym. Obszar Podzamcza wykazuje wyniki mniej korzystne od wartości referencyjnych dla województwa w kontekście wszystkich wskaźników obowiązkowych. Podobnie, wykazuje wyniki gorsze od średniej wartości dla miasta w przypadku wskaźników fakultatywnych.

Obszary Starego Miasta i Podzamcza wyróżniają się na tle innych obszarów największym udziałem osób korzystających z systemu pomocy społecznej i świadczeń rodzinnych. Świadczy to o niskich dochodach mieszkańców obszaru i potencjalnie o szeregu innych czynników mających na to wpływ. Sytuację na tych obszarach dopełnia poziom występujących patologii społecznych, wyrażający się wysokimi wartościami wskaźników przestępczości, wystawianych niebieskich kart i czynów karalnych osób nieletnich. Poszczególne problemy w sferze społecznej nakładają się na siebie i wzajemnie potęgują, prowadząc w konsekwencji do pogłębiania się problemowego charakteru wskazanych obszarów.

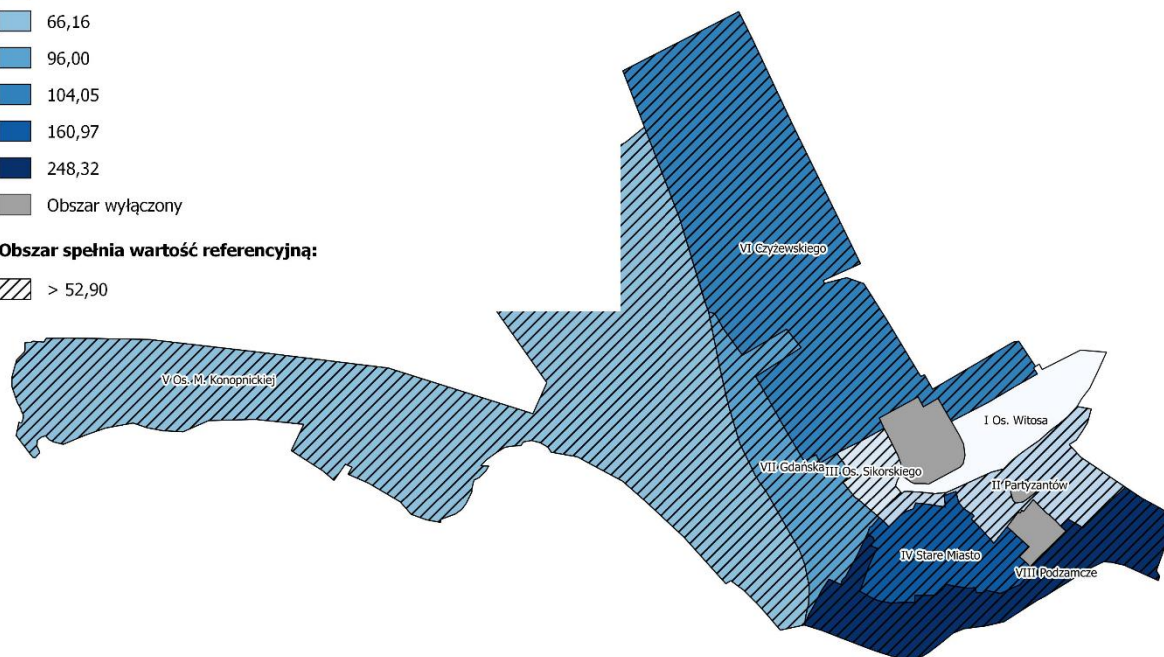
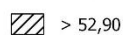
Kolejne ilustracje prezentują graficzny rozkład natężenia analizowanych problemów społecznych na tle poszczególnych obszarów.

QGIS; AMT Partner

**Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej
na 1 tys. mieszkańców**

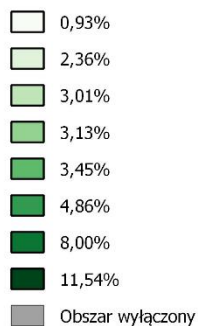


Obszar spełnia wartość referencyjną:

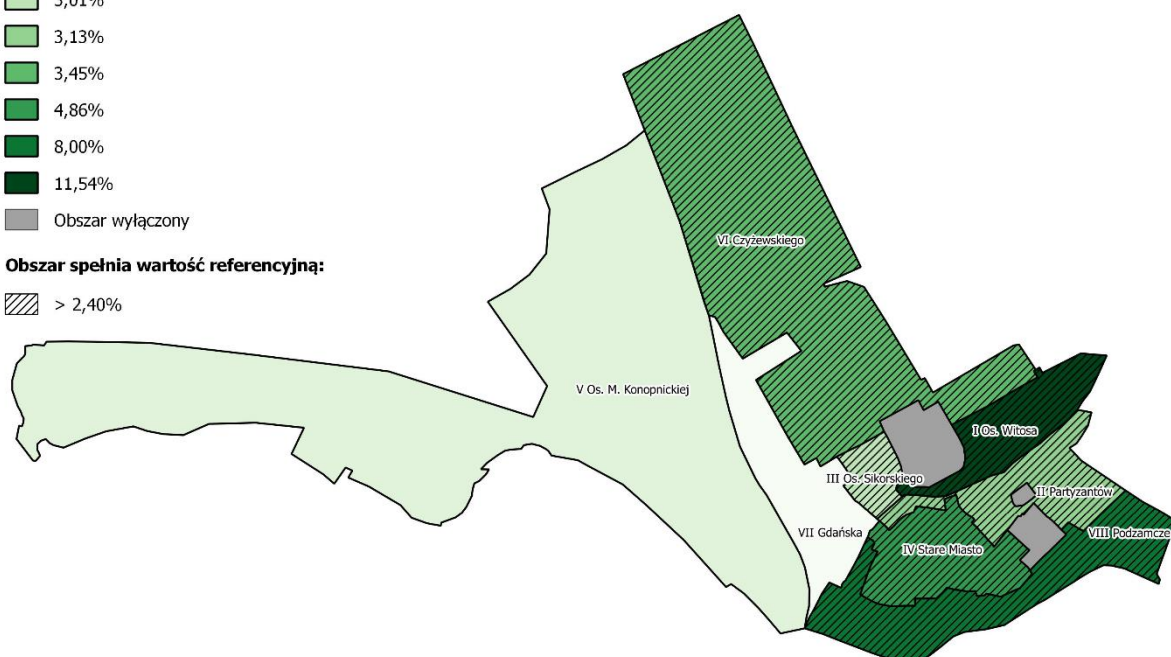
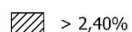


QGIS; AMT Partner

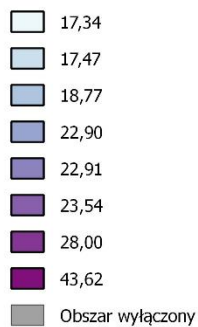
**Udział długotrwale bezrobotnych
wśród osób w wieku produkcyjnym**



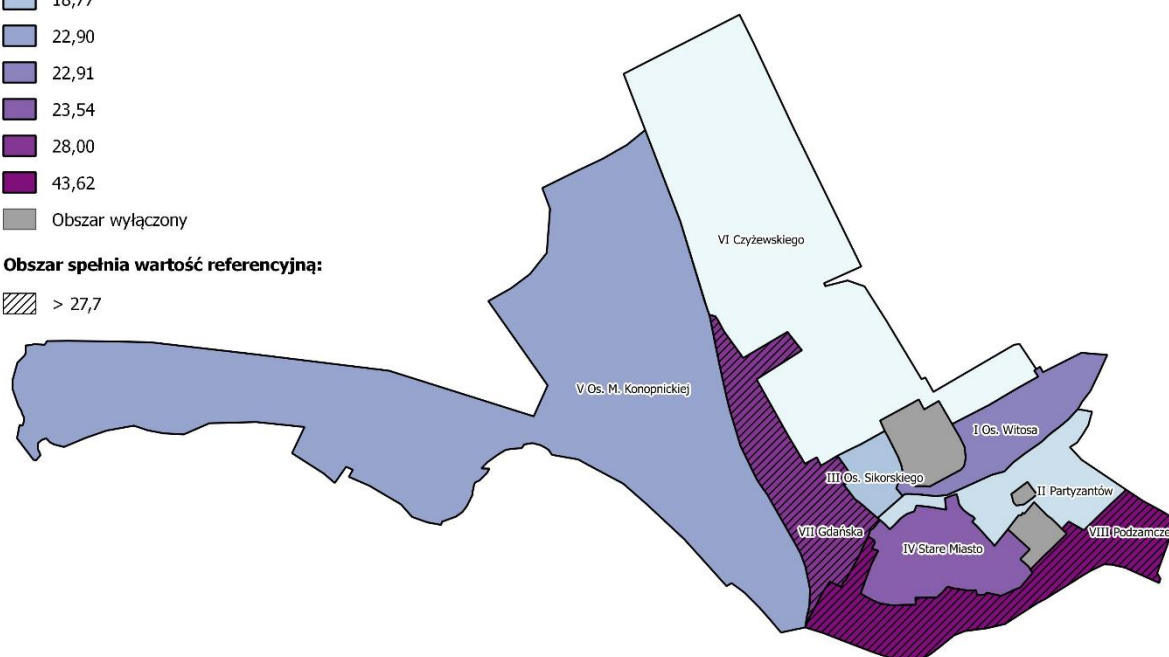
Obszar spełnia wartość referencyjną:



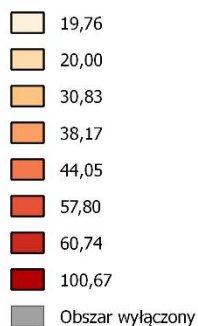
**Liczba przestępstw
na 1 tys. mieszkańców**



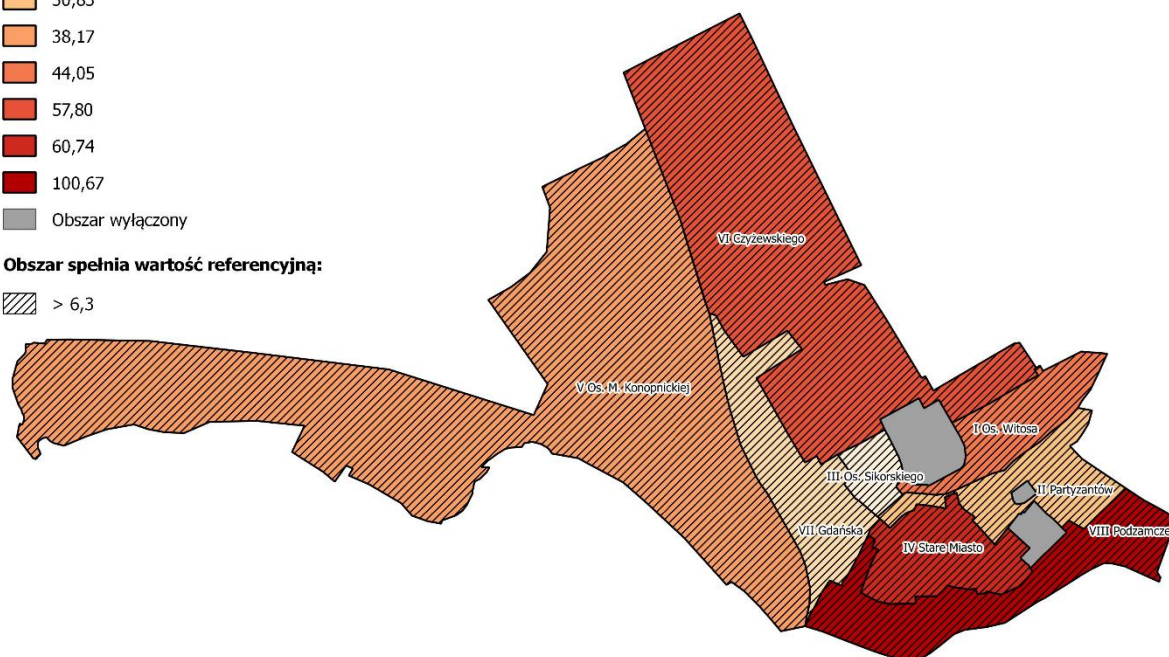
Obszar spełnia wartość referencyjną:



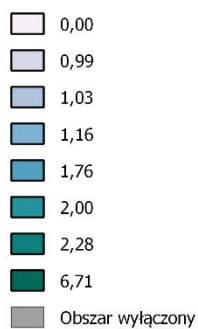
**Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece
na 10 tys. ludności**



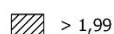
Obszar spełnia wartość referencyjną:



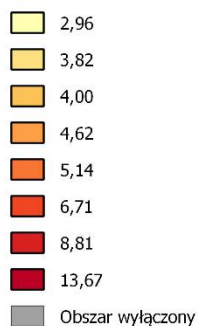
**Liczba niebieskich kart
na 1 tys. mieszkańców**



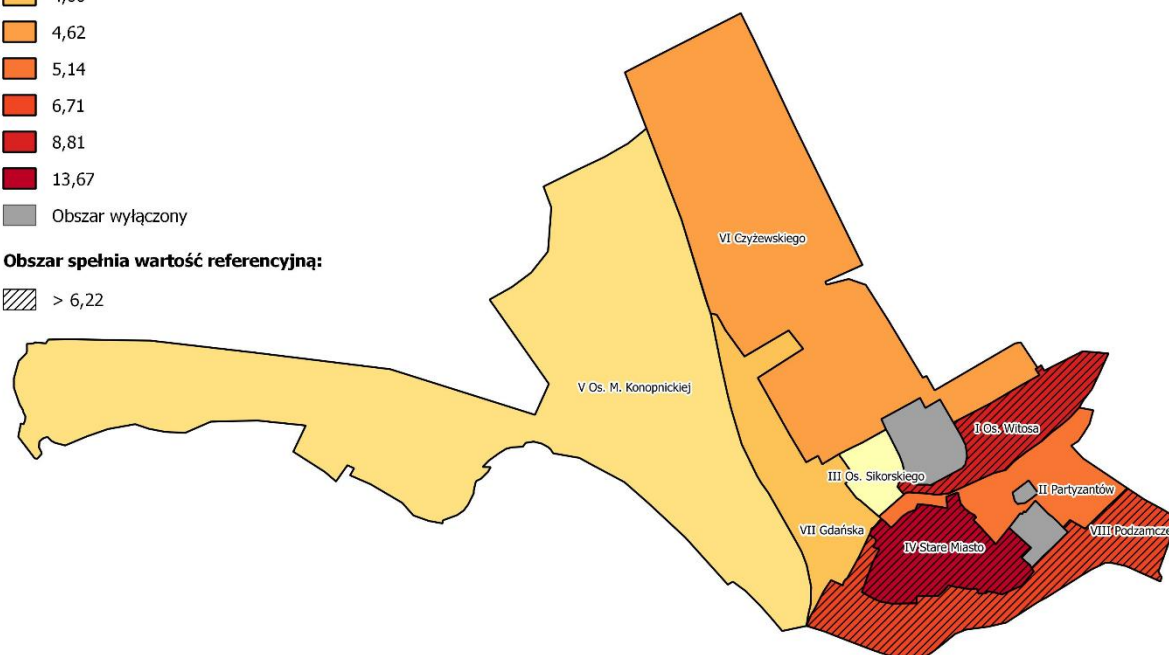
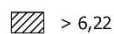
Obszar spełnia wartość referencyjną:



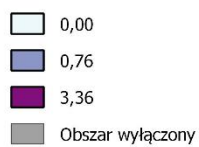
**Liczba osób objętych nadzorem kuratora
na 1 tys. mieszkańców**



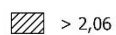
Obszar spełnia wartość referencyjną:



**Czyny karalne osób nieletnich
na 1 tys. ludności**



Obszar spełnia wartość referencyjną:



Podsystem gospodarczy

Porównania obszarów problemowych w podsystemie społecznym dokonano w oparciu o dwa wskaźniki obowiązkowe (pogrubione) i dwa wskaźniki fakultatywne.

- **Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności**
- **Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób**
- Liczba organizacji pozarządowych na 1 tys. mieszkańców
- Poziom dochodów ludności mierzony wysokością średniego PIT na mieszkańca

Dane potrzebne do określenia wartości wskaźników pochodzą z Urzędu Miasta i Gminy Gniew, Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego w Tczewie.

Tabela 5 Analiza obszarów w podsystemie gospodarczym

Lp.	Kryteria	Dane podstawowe charakteryzujące miasto i dany obszar problemowy						Podsystem gospodarczy			
	Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział w ogóle powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział w ogóle mieszkańców	Liczba osób w wieku produkcyjnym	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej (na 100 osób)	Liczba organizacji pozarządowych na 1 tys. mieszkańców	Poziom dochodów ludności mierzony wysokością średniego PIT na mieszkańca
	Gniew - miasto	603,35		6 886		3 696	1 288				
1	Osiedle Witosa - Obszar I	10,83	1,79%	1 135	16,48%	130	223	19,6%	4,8	2,64	27 652,13 zł
2	Partyzantów - Obszar II	11,81	1,96%	973	14,13%	638	186	19,1%	2,3	4,11	24 707,92 zł
3	Osiedle Sikorskiego - Obszar III	3,81	0,63%	1 012	14,70%	564	306	30,2%	2,4	0,99	22 645,39 zł
4	Stare Miasto - Obszar IV	13,14	2,18%	1 317	19,13%	843	164	12,5%	6,0	9,87	22 149,00 zł
5	Osiedle M.Konopnickiej - Obszar V	129,17	21,41%	786	11,41%	550	86	10,9%	6,5	0,00	34 488,35 zł
6	Czyżewskiego - Obszar VI	71,17	11,80%	865	12,56%	550	172	19,9%	5,8	0,00	25 597,27 zł
7	Gdańska - Obszar VII	17,78	2,95%	500	7,26%	321	116	23,2%	5,2	6,00	23 888,35 zł
8	Podzamcze Obszar VIII	20,99	3,48%	298	4,33%	100	35	11,7%	5,4	0,00	26 335,83 zł
9	Obszar wyłączony	324,66	53,81%	Wartość referencyjna				16,40%	11,6	2,95	25 933,03 zł

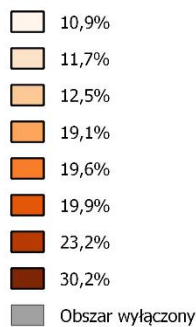
Analiza wskaźników gospodarczych wskazuje na degradację niemal wszystkich obszarów w kontekście gospodarczym. Na pięciu obszarach zauważalny jest wyraźnie wyższy od średniej wojewódzkiej udział osób w wieku poprodukcyjnym w udziale ludności, co wskazuje na szybkie starzenie się społeczeństwa Gniewu, w szczególności mieszkańców osiedli bloków wielorodzinnych. Sytuacja ta związana jest przede wszystkim z wyjazdem ludzi młodych w poszukiwaniu pracy i lepszych warunków życia. Należy zwrócić uwagę, że niski udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców w obszarze Stare Miasto związany jest z faktem, że duża część młodych osób, która wyprowadziła się z tego obszaru lub z miasta w ogóle, nadal pozostaje tam zameldowana.

Wyraźnie i wprost powiązany ze starzeniem się ludności jest niski poziom dochodów mieszkańców, co widoczne jest w obszarach 1, 2 i 4. Należy zwrócić uwagę, iż obszar centrum miasta, pomimo faktu, iż zwyczajowo lokowana jest tam większość punktów działalności handlowej i usługowej nie charakteryzuje się wysoką w stosunku do wartości dla regionu ilością podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców. Obszar centrum charakteryzuje się natomiast wyższym od przeciętnej dla województwa i miasta liczbą zarejestrowanych organizacji sektora trzeciego. Jest to jednak łatwo

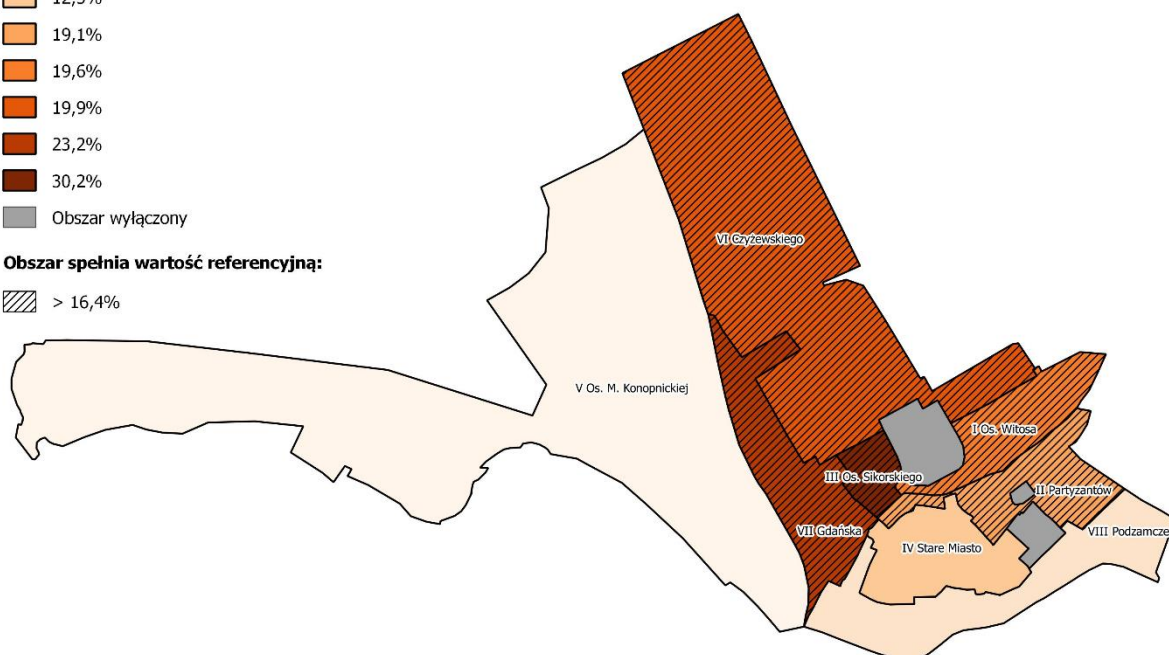
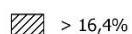
wytłumaczalne, obszar centrum stanowi najbardziej logiczną i najpopularniejszą siedzibę wszelkich organizacji.

Kolejne ilustracje prezentują graficzny rozkład natężenia analizowanych zagadnień na tle poszczególnych obszarów.

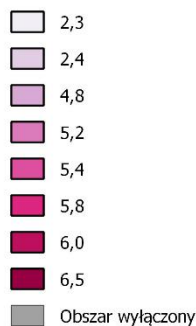
**Odesetek osób w wieku poprodukcyjnym
w ogólnej liczbie ludności**



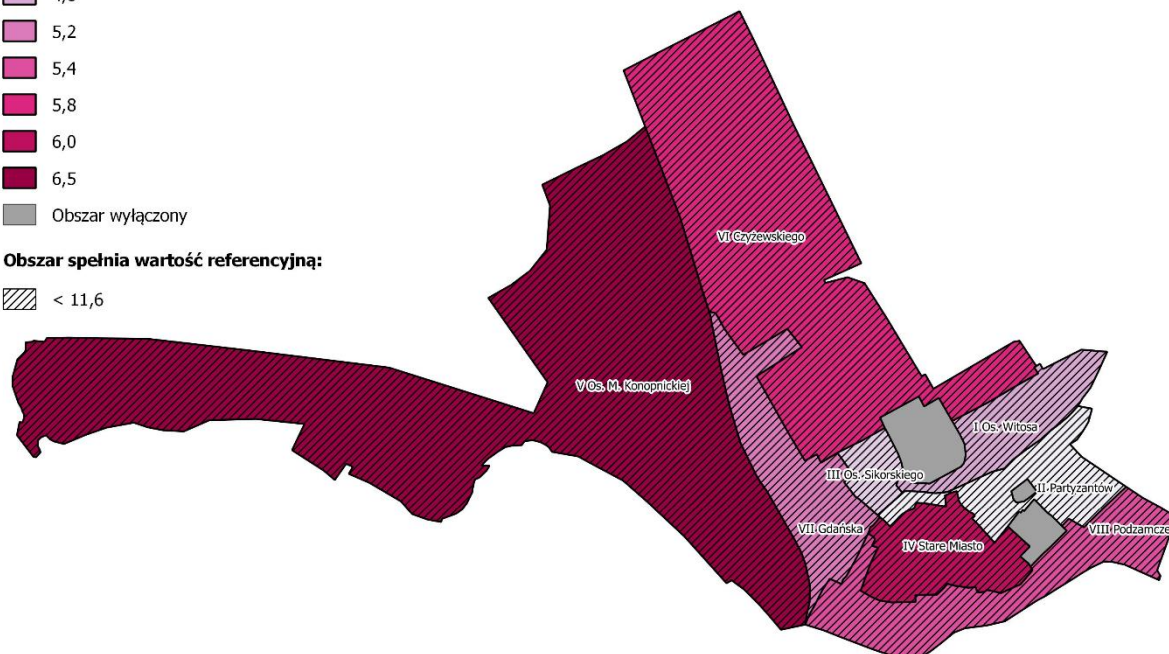
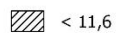
Obszar spełnia wartość referencyjną:



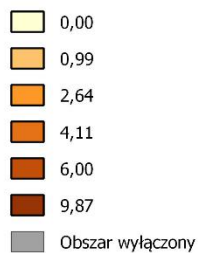
**Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej
na 100 osób**



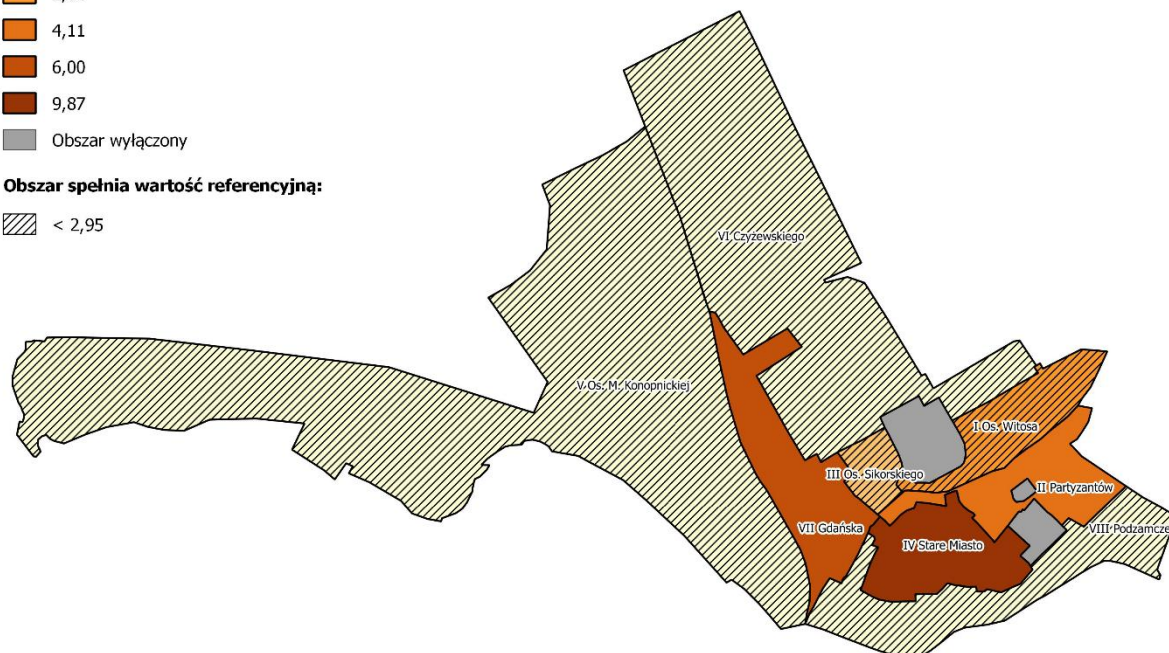
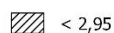
Obszar spełnia wartość referencyjną:



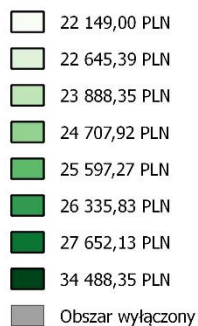
**Liczba organizacji pozarządowych
na 1 tys. mieszkańców**



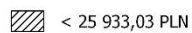
Obszar spełnia wartość referencyjną:



**Poziom dochodów ludności
mierzony wysokością średniego PIT /mieszkańca**



Obszar spełnia wartość referencyjną:



Podsystem przestrzenny

Porównania obszarów problemowych w podsystemie społecznym dokonano w oparciu o dwa wskaźniki obowiązkowe i dwa wskaźniki fakultatywne.

- **Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 do ogólnej liczby budynków (w %)**
- **Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu (mieszkalnego) na osobę (m²)**
- Udział budynków generujących emisje niskie (posiadających piece węglowe, koksowe, ogrzewanie etażowe itp.) oraz nieocieplonych, których główne drogi ewakuacyjne są wykonane z materiałów palnych do ogólnej liczby budynków (w %)
- Liczba awarii infrastruktury w okresie rocznym na 1 ha powierzchni obszaru

Dane potrzebne do określenia wartości wskaźników pochodzą z Urzędu Miasta i Gminy Gniew oraz zarządców nieruchomości.

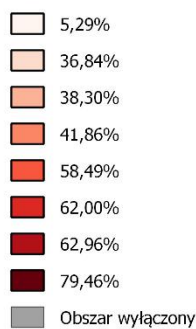
Tabela 6 Analiza obszarów w podsystemie przestrzennym

Lp.	Kryteria	Dane podstawowe charakteryzujące miasto i dany obszar problemowy						Podsystem przestrzenny			
	Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział w ogóle powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział w ogóle mieszkańców	Liczba osób w wieku produkcyjnym	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 do ogólnej liczby budynków (w %)	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu (mieszkalnego) na osobę (m ²)	Udział budynków generujących emisje niskie (posiadających piece węglowe, koksowe, ogrzewanie etażowe, itp.) oraz nieocieplonych, których główne drogi ewakuacyjne są wykonane z materiałów palnych do ogólnej liczby budynków (w %)	Liczba awarii infrastruktury w obszarze w okresie rocznym na 1 ha powierzchni obszaru
	Gniew - miasto	603,35		6 886		3 696	1 288				
1	Osiedle Witosa - Obszar I	10,83	1,79%	1 135	16,48%	130	223	41,86%	27,50	65,12%	0,28
2	Partyzantów - Obszar II	11,81	1,96%	973	14,13%	638	186	62,96%	23,29	55,56%	0,08
3	Osiedle Sikorskiego - Obszar III	3,81	0,63%	1 012	14,70%	564	306	36,84%	21,90	0,00%	0,79
4	Stare Miasto - Obszar IV	13,14	2,18%	1 317	19,13%	843	164	79,46%	19,66	83,24%	0,84
5	Osiedle M.Konopnickiej - Obszar V	129,17	21,41%	786	11,41%	550	86	5,29%	28,46	77,78%	0,05
6	Czyżewskiego - Obszar VI	71,17	11,80%	865	12,56%	550	172	38,30%	24,36	81,91%	0,03
7	Gdańska - Obszar VII	17,78	2,95%	500	7,26%	321	116	58,49%	27,24	75,47%	0,06
8	Podzamcze Obszar VIII	20,99	3,48%	298	4,33%	100	35	62,00%	17,35	92,00%	0,14
9	Obszar wyłączony	324,66	53,81%	Wartość referencyjna				42,30%	23,0	66,38%	0,28

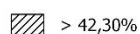
Analiza wskaźników przestrzennych wskazuje, iż infrastruktura obszaru centrum jest najbardziej zdegradowana. Udział budynków kilkudziesięcioletnich i starszych jest tam największy, a co za tym idzie występują na tym obszarze największe potrzeby remontowe. Przekłada się to również na straty w środowisku, obszar centrum, jest bowiem najbardziej narażony na zanieczyszczanie będące skutkiem dominacji źródeł niskiej emisji. Ponadto na obszarze centrum występuje największa liczba awarii infrastruktury, co również w części jest spowodowane wiekiem i związanym z tym złym stanem technicznym infrastruktury. Negatywna sytuacja w obszarze centrum jest związana również z objęciem dużej części budynków nadzorem konserwatorskim, co utrudnia wszelkie remonty i inwestycje na tym obszarze.

Kolejne ilustracje prezentują graficzny rozkład natężenia analizowanych zagadnień na tle poszczególnych obszarów.

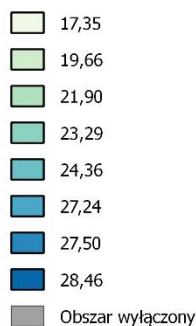
**Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r.
do ogólnej liczby budynków**



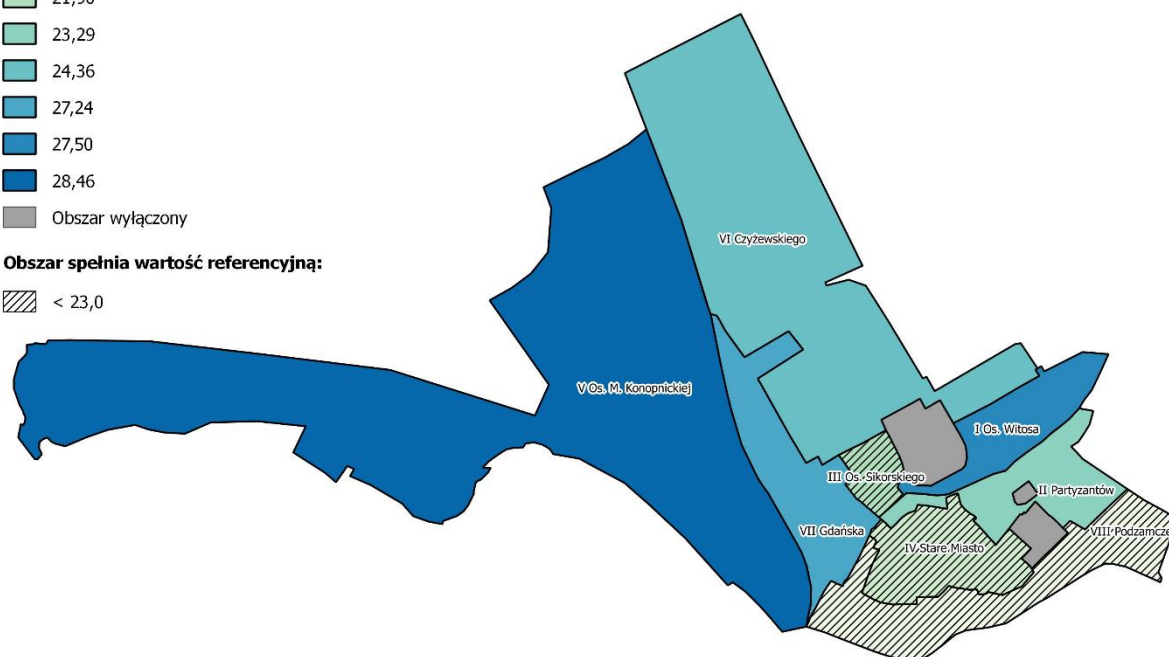
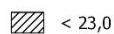
Obszar spełnia wartość referencyjną:



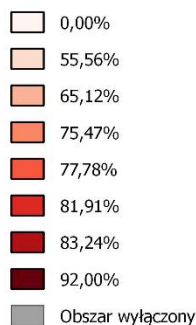
**Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego
na osobę w m2**



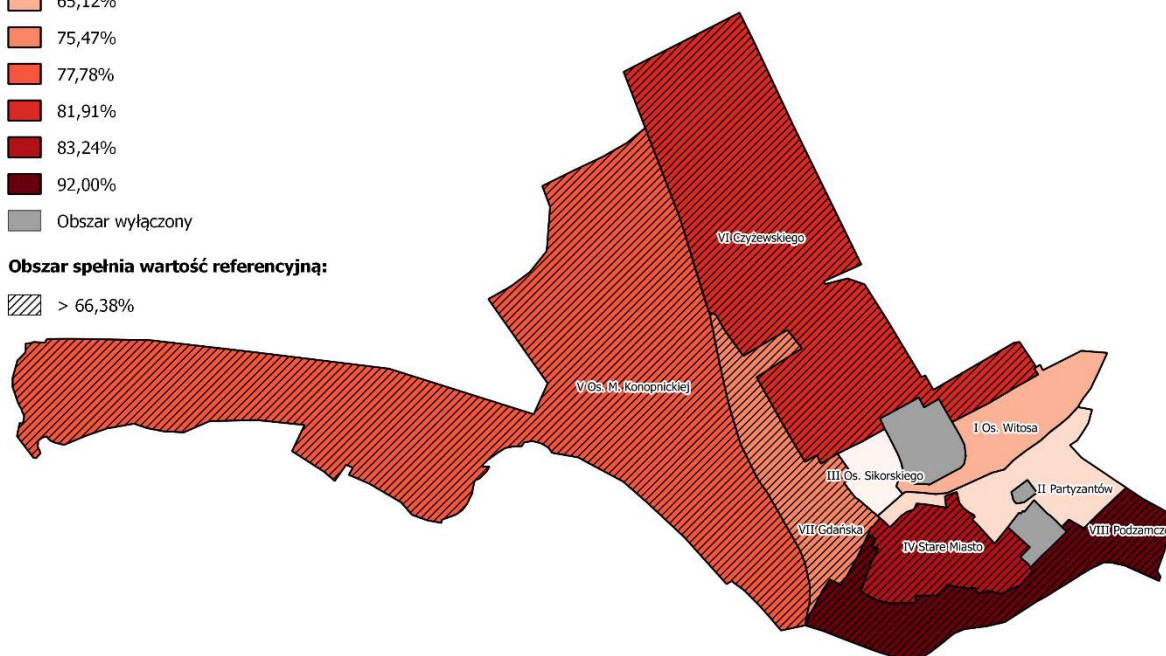
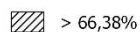
Obszar spełnia wartość referencyjną:



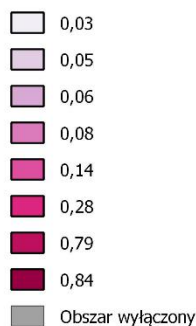
Udział budynków generujących emisje niskie oraz nieocieplonych, których główne drogi ewakuacyjne są wykonane z materiałów palnych do ogólnej liczby budynków



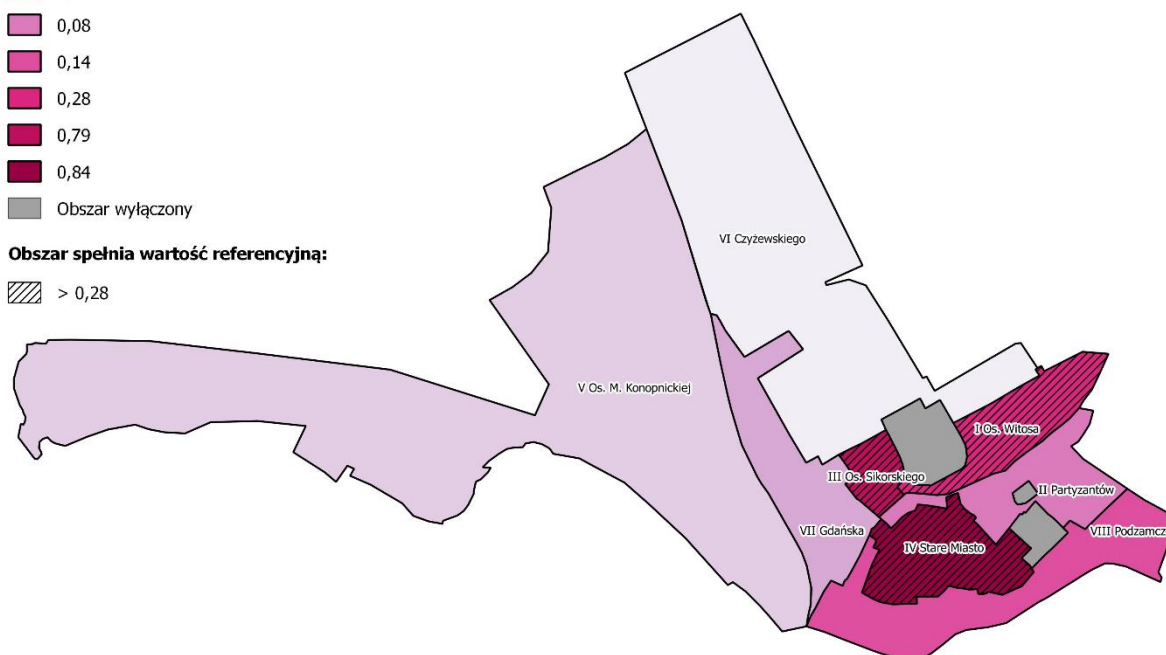
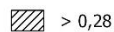
Obszar spełnia wartość referencyjną:



Liczba awarii infrastruktury w obszarze w okresie rocznym na 1 ha powierzchni obszaru



Obszar spełnia wartość referencyjną:



6. Wybór obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Przeprowadzona analiza wskaźnikowa wskazała na obszary miasta, które najbardziej narażone są na degradację w ujęciu społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

Za obszary najbardziej zdegradowane w kontekście społecznym uznać należy:

- Obszar nr 4 (Stare Miasto)
- Obszar nr 8 (Podzamcze)

Na degradację gospodarczą narażone są wszystkie obszary miasta. Nie stwierdzono dużych odchyłeń od średniej dla miasta w poszczególnych zestawieniach wartości wskaźników.

Degradacja w ujęciu przestrzennym jest natomiast najbardziej realna na terenie:

- Obszaru nr 4 (Stare Miasto)
- Obszaru nr 8 (Podzamcze)

Analiza skali natężenia poszczególnych wskaźników, w szczególności w ujęciu społecznym i przestrzennym, a także zaludnienia i znaczenia dla dalszego rozwoju miasta **za obszar zdegradowany uznano obszar nr 4 (Stare Miasto) i nr 8 (Podzamcze).**

Jednocześnie z uwagi na pilność podjęcia działań zmierzających do zniwelowania negatywnych zjawisk społecznych oraz wykorzystując sąsiedowanie ze sobą tych obszarów **całość obszaru zdegradowanego uznano za obszar rewitalizacji.**

Kroki zmierzające do rewitalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej powinny być realizowane przede wszystkim w granicach dwóch wskazanych wyżej obszarów, bowiem ich niepodjęcie na tych obszarach będzie miało najbardziej niekorzystne skutki w kontekście dalszego rozwoju miasta.

Analiza wyników badania wyraźnie wskazuje, iż analizowane łącznie obszary Starego Miasta i Podzamcza dominują na tle innych obszarów, co więcej dotyczy to w podobnej skali problemów o różnej genezie. Wydaje się więc, iż oba te obszary wymagają najpilniejszej interwencji miasta w celu rozwiązania istniejących problemów społecznych. Wniosek ten spotyka się jednak z wyraźnym zastrzeżeniem.

Mimo występowania w dużym natężeniu poważnych problemów społecznych należy mieć na uwadze odmienny charakter tych dwu obszarów. Obszar Starego Miasta to obszar wysoce zurbanizowany, gęsto zaludniony, zamieszkały przez 1,3 tys. osób, co sprawia, iż w przypadku występowania danego problemu społecznego w dużym natężeniu można mówić o znaczącej skali tego problemu. Tymczasem sąsiednie Podzamcze charakteryzuje dużo niższa powierzchnia i niski poziom zaludnienia. Jest to obszar o niższym poziomie ładu przestrzennego i estetyki, co sprzyja występowaniu patologii społecznych. Jednocześnie, niska liczba stałych mieszkańców – niespełna 300 osób, sprawia, iż występowanie problemu społecznego u kilku rodzin powoduje, iż staje się on dominującym problemem obszaru. Należy mieć to na uwadze przy analizie wskaźnikowej i inaczej rozpatrywać reprezentacyjność problemów występujących na tym obszarze.

Mając na uwadze powyższe, a także analizując skalę natężenia poszczególnych wskaźników, w szczególności w ujęciu społecznym i przestrzennym, a także zaludnienia i znaczenia dla dalszego rozwoju miasta za obszary zdegradowane uznano obszary nr 4 i 8. Na wskazanych obszarach zlokalizowana jest duża część podmiotów handlowych i usługowych z terenu Miasta Gniew, co

wynika z centralnej roli, jaką Stare Miasto wraz z Podzamczem pełnią w wizerunku, również turystycznym, miasta. Zlokalizowane są tam również nieliczne lokale gastronomiczne oraz koncentruje się większość ruchu turystycznego.

Pomimo tego obszary te charakteryzują się niewykorzystanym potencjałem, na którego źródło wskazuje przeprowadzona analiza wskaźnikowa. Zarówno Stare Miasto, jak i Podzamcze, to obszary o wyeksploatowanej infrastrukturze i starej zabudowie, często mocno zdegradowanej, zamieszkałej w dużym stopniu przez osoby o niskim dochodzie, z których znaczna część korzysta z systemu pomocy społecznej i świadczeń rodzinnych. Niekorzystną sytuację pogłębia jeszcze wysoki poziom patologii społecznych, w tym przestępczości, co ma związek zarówno z ogólną kondycją społeczną obszaru, jak i kumulacją ruchu turystycznego w jego granicach. Obszar, który potencjalnie może i powinien stanowić wizytówkę Miasta Gniew, traci w ten sposób wiele na swej atrakcyjności.

Wskazany wyżej niewykorzystany potencjał związany jest przede wszystkim z trudnościami w zatrzymaniu licznie przybywających na Wzgórze Zamkowe turystów i przyciągnięciu ich na omawiane obszary, które również mają duży potencjał turystyczny, dzięki licznie występującym zabytkom, wyjątkowej architekturze i klimatowi. Jednakże niski poziom estetyki, nieograniczony ruch samochodowy w uliczkach starówki i brak stref uspokojonego ruchu nie sprzyjają ukazaniu atrakcyjności tych obszarów. Co więcej, usytuowanie zamkowych parkingów tuż przy samym obiekcie zamku sprawia, iż większość turystów skupia swoją uwagę tylko na tym obiekcie, często nie zdając sobie nawet sprawy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się tak atrakcyjny obszar Starego Miasta i Podzamcza. Wpływa to na nieopłacalność usług okołoturystycznych, które mogłyby powstawać na tym terenie.

Powyższe przekłada się na niższego od potencjalnego poziomu jakości życia ludzi i ich aktywności zawodowej. W centrum miasta istnieją trudności z utrzymaniem działalności gospodarczej, mimo pewnego potencjału dla branży okołoturystycznej. Nie istnieją również inicjatywy, które mogłyby pobudzać aktywność gospodarczą mieszkańców i wspierać osoby wykluczone, w tym osoby starsze, czy niepełnosprawne.
