

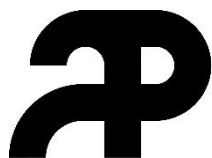
**Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego
oraz obszaru rewitalizacji, sporządzona na potrzeby przygotowania
Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Olsztyn**



Autorzy opracowania:

dr inż. arch. Łukasz Pancewicz, A2P2

mgr Agnieszka Gajda, Instytut Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR)



**A2P2
ARCHITECTURE
AND PLANNING**

**A2P2 architecture & planning Monika Arczyńska
ul. Wassowskiego 12
80 - 225 Gdańsk
NIP: PL5591844398 REGON: 362391856**

**Opracowanie wykonane na podstawie umowy nr SF/2/02/2022/220/02 z dnia 16 lutego 2022 r.
pomiędzy Gminą Olsztyn a firmą A2P2 architecture & planning Monika Arczyńska**

Wersja do konsultacji

Gdańsk, 31 marca 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA OPRACOWANIA	3
2. WPROWADZENIE.....	3
3. METODYKA	3
6.1. Cel i struktura diagnozy.....	3
6.2. Metodyka.....	4
6.3. Podział miasta na jednostki urbanistyczne	5
6.4. Przyjęte wskaźniki analizy zjawisk	7
4. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI - CHARAKTERYSTYKA I DEMOGRAFIA	12
5. DIAGNOZA - WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO	15
6.5. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE SPOŁECZNEJ	15
6.6. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE GOSPODARCZEJ.....	29
6.7. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE ŚRODOWISKOWEJ	31
6.8. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ.....	33
6.9. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE TECHNICZNEJ	38
6. DELIMITACJA - WSKAŹNIK SYNTETYCZNY I WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO	43
6.1. OBSZAR ZDEGRADOWANY.....	44
7. DELIMITACJA OBSZARU REWITALIZACJI	45
8. SPIS RYSUNKÓW.....	47
9. SPIS TABEL.....	48
10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW.....	48

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w szczególności z art. 4 ust 1, art. 8 ust 1, art. 9 oraz art. 10. ustawy (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485. ze zm.);
- Umowa nr SF/2/02/2022/220/02 z dnia 16 lutego 2022 r. pomiędzy Gminą Olsztyn a firmą A2P2 architecture & planning Monika Arczyńska.

2. WPROWADZENIE

Miasto Olsztyn prowadzi proces rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w szczególności z art. 4 ust 1, art. 8 ust 1, art. 9 oraz art. 10. ustawy (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485. ze zm.). Pierwszym etapem procesu sporządzania Gminnego Programu Rewitalizacji jest wyznaczenie granic obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Wyznacza się go na podstawie analizy wskaźników, pozwalających na wyróżnienie obszarów, w którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych. Rewitalizacja jest działaniem mającym na celu wyprowadzenie tego terenu z kryzysu.

Granice obszaru, w którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację, są przyjmowane w drodze uchwały Rady Miejskiej, na wniosek Prezydenta Olsztyna. Następnie w granicach wyznaczonego obszaru sporządzany jest Gminny Program Rewitalizacji.

Niniejszy dokument zawiera opis całości procesu wyznaczania obszaru kryzysowego i rewitalizacji, opisu metodyki użytej dla ich określenia, a także analizę danych dotyczących zjawisk kryzysowych w strefie społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej. Analiza jest wykonana w podziale na jednostki urbanistyczne (strukturalne).

3. METODYKA

6.1. Cel i struktura diagnozy

Celem diagnozy jest wyróżnienie i wskazanie granic wszystkich obszarów gminy, w których występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych oraz innych, z co najmniej jednej kategorii: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych¹. Wśród tych obszarów Miasto Olsztyn może wskazać obszar, na którym zarówno ze względu na nasilenie problemów, jak i istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza prowadzić działania rewitalizacyjne². Oznacza to, że gmina najpierw wyznacza większy obszar zdegradowany, a następnie wybiera z niego obszar rewitalizacji.

¹ Na podstawie art. 9 ustawy o rewitalizacji

² Art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji

Dla poprawnego wykonania wyboru analiza danych statystycznych musi być wykonana w ujęciu przestrzennym. Poszczególne informacje muszą być przyporządkowane określonemu miejscu, aby móc zidentyfikować je na obszarze gminy. Wykorzystane dla analiz dane muszą być obiektywne i weryfikowalne³. Poszczególne wskaźniki mogą być zbierane i analizowane na kilka sposobów – m.in. za pomocą nałożonej siatki pól lub w podziale na jednostki urbanistyczne. Miasto Olsztyn wybrało tę drugą metodę zbierania danych i wskazania, w których obszarach może prowadzić rewitalizację.

Celem diagnozy jest wskazanie podstaw dla rzetelnego wyboru obszaru, na którym gmina chce skupić swoje działania, w celu poprawy jego sytuacji. Ustawa określa, że gmina może wybrać szczegółowy zakres obszaru, na którym chce prowadzić rewitalizację. Wskazanie obszaru działania jest także okazją do wstępnej oceny, co stanowi główny problem, co zasób, a co może być celem działań rewitalizacyjnych na danym obszarze.

Niniejszy raport został podzielony na następujące części:

- Opis metodyki pracy - określenie wymogów dotyczących analizy zjawisk, zasady podziału miasta na jednostki urbanistyczne oraz doboru wskaźników analizy zjawisk;
- Opis podziału na jednostki – określenie, w jaki sposób wydzielono jednostki urbanistyczne;
- Diagnoza - podsumowanie wyników analizy zjawisk kryzysowych;
- Delimitacja obszaru rewitalizacji - wybór obszaru rewitalizacji wraz z uzasadnieniem.

6.2. Metodyka

Przystępując do procesu rewitalizacji, Miasto Olsztyn musi spełnić wymagania określone w art. 9 oraz art. 10 ustawy o rewitalizacji (nazywanej dalej: ustawą), czyli wyznaczyć obszar zdegradowany, a następnie wybrać z jego zakresu obszar rewitalizacji. Według definicji obszar zdegradowany znajduje się w stanie kryzysowym, jeśli na jego obszarze występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (*„bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym”*) oraz dodatkowy czynnik kryzysowy. Mogą to być czynnik gospodarczy, środowiskowy, przestrzenno-funkcjonalny lub techniczny⁴. Wyznaczenie terenu następuje zatem po analizie obiektywnych danych o stanie gminy.

Delimitacja została wykonana w następujących krokach:

- Wyznaczono wstępny zakres jednostek urbanistycznych na podstawie analizy danych przestrzennych i planistycznych;
- Zbudowano listę wskaźników, jakie mają stanowić podstawę dla analizy zjawisk kryzysowych, biorąc pod uwagę dostępność danych oraz ich przydatność dla potrzeb delimitacji;
- Zebrano dane, zharmonizowano je i powiązano z punktami przestrzennymi;

³ Art. 4 ust 1 ustawy o rewitalizacji.

⁴ Na podstawie art. 9 ustawy o rewitalizacji.

- Zagregowano dane w poszczególnych kategoriach: społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych; dane zostały znormalizowane, a następnie poddane ocenie;
- Na podstawie analizy wskaźników wyznaczono wstępną wersję obszaru zdegradowanego, a następnie poddano go wewnętrznym konsultacjom z Urzędem Miasta Olsztyna;
- Po zebraniu kompletu danych dokonano ostatecznej korekty propozycji obszaru zdegradowanego i ponowiono analizę wskaźników w celu dokonania diagnozy;
- Wyznaczono propozycję obszaru rewitalizacji, biorąc pod uwagę wymagania określone w ustawie o rewitalizacji;
- Skierowano diagnozę do konsultacji.

Propozycję granic obszaru zdegradowanego oraz rewitalizacji poddaje się konsultacjom publicznym. Ostateczny wynik granicy obszaru rewitalizacji w założeniu powinien być wypracowany zarówno w wyniku analiz eksperckich, jak i dialogu ze społecznymi interesariuszami rewitalizacji. Przy wykonaniu delimitacji oparto się m.in. na rekomendacjach opisanych w podręczniku pt. "Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji" (praca zbiorowa pod redakcją Wojciecha Jarczewskiego, 2019), jak i uwzględniono wymagania stawiane w przepisach ustawy o rewitalizacji.

Poniżej szczegółowo określono zasady wyznaczania jednostek urbanistycznych oraz doboru źródeł danych wykorzystanych dla analiz.

6.3. Podział miasta na jednostki urbanistyczne

Analiza czynników następuje w podziale przestrzennym, tzn. dane są przyporządkowane do poszczególnych adresów w przestrzeni gminy: punktów adresowych, ulic bądź obszarów. W celu ich porównywania są one zbierane (agregowane) do wspólnych przestrzennie obszarów. Dla potrzeb wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji Miasto Olsztyn podjęło decyzję o wyznaczeniu jednostek urbanistycznych. Mają one pomóc w wyznaczeniu granic obszaru rewitalizacji.

Dla potrzeb analizy przyjęto założenia metodyczne oraz definicje wypracowane przez Miasto Olsztyn, zawarte w opracowaniu „Propozycja podziału obszaru miasta Olsztyn na jednostki urbanistyczne” przygotowanym przez A2P2 architecture & planning⁵. W myśl definicji wypracowanych w tym raporcie za jednostki urbanistyczne można uznać jako „*najmniejsze, niepodzielne obszary o ogólnej spójności przestrzenno-funkcjonalnej oraz społecznej oraz wyraźnie zdefiniowanych granicach*”⁶

W celu wyznaczenia jednostek przyjęto następujące zasady wyjściowe:

1. Podstawą wyznaczenia jednostek **był podział na obrębby ewidencyjne oraz strukturę własności** - według podziału w udostępnionych danych (własność Gminy Olsztyn; własność, współwłasność

⁵ Opracowanie wykonane na podstawie umowy nr SF/4/10/2021/220/02 z dnia 5 listopada 2021 r. pomiędzy Gminą Olsztyn a firmą A2P2 architecture & planning Monika Arczyńska.

⁶ Definicja zaproponowana przez Miasto Olsztyn i przyjęta przez wykonawcę analizy.

- bądź użytkowanie wieczyste – osoby fizyczne i osoby prawne; własność Skarbu Państwa; inne - złożona struktura własnościowa);
2. Wyjątkiem dla sposobu wydzielenia jednostek z uwzględnieniem podziałów były nieruchomości, o kształcie niepozwalającym przyłączyć je w logiczny i funkcjonalny sposób do pojedynczej, odrębnej jednostki. Były to jednostki należące do Gminy (drogi) lub Skarbu Państwa (drogi, ciek). Zostały one podzielone w poprzek na odcinki, przyporządkowane następnie do adekwatnych jednostek urbanistycznych;
 3. Wyłączono obszar kolejowy przecinający miasto z zachodu na wschód jako osobną jednostkę;
 4. Przyjęto, że granice jednostek urbanistycznych muszą **przebiegać po granicach obrębów ewidencyjnych**;
 5. Równorzędnym kryterium wyboru była **charakterystyka zabudowy** – rodzaj, wiek i wysokość zabudowy. Uwzględniono także typy użytków gruntowych;
 6. Zdecydowano **oddzielić jednostki zamieszkałe od niezamieszkałych** – wynika to z ustawy o rewitalizacji⁷, w myśl której rewitalizację prowadzi się przede wszystkim na terenach zamieszkałych. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym m.in. powojkowe i pokolejowe, na których występują czynniki kryzysowe, mogą wejść do obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym⁸;
 7. **Obszary powojkowe (dawne koszary)** zostały pierwotnie uznane za spójną całość morfologiczną, pomimo obecnego zróżnicowania ich funkcji. W toku delimitacji obszarów wydzielono jednak części zamieszkałe oraz niezamieszkałe;
 8. Do terenów zamieszkałych włączono także tereny o wiodącym przeznaczeniu niemieszaniowym, tj. usługowym lub przemysłowym, na którym znajdują się mieszkania. Dotyczy to np. przekształcających się terenów przemysłowych. Jako zamieszkałe wyznaczono jednostki powyżej 300 mieszkańców;
 9. Tereny zieleni wydzielono jako odrębne jednostki, w tym:
 - a. ogródki działkowe, które nie były wyraźnie związane z żadnym osiedlem, zostały wyłączone jako osobne jednostki;
 - b. cmentarze wyłączono jako osobne jednostki;
 - c. parki o charakterze ponadosiedlowym zostały wyłączone jako osobne jednostki;
 10. W przypadku **modyfikacji granic w podziale na mniejsze jednostki** należy uwzględnić m.in.:
 - a. istotne bariery przestrzenne (drogi, zbiorniki wodne, tereny zieleni, ukształtowania terenu – skarpy);
 - b. historyczne jednostki urbanistyczne i granice osadnicze;
 - c. strukturę własnościową – granice jednostek nie powinny rozdzielać własności nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości należących do Gminy Olsztyn.

⁷ Art. 10 ust. 3 ustawy o rewitalizacji.

⁸ Określonym w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

Pierwsza wersja wydzielenia jednostek urbanistycznych została wykonana na zlecenie Miasta Olsztyna w grudniu 2021 r. Wyniki tej analizy stanowiły podstawę dla delimitacji jednostek urbanistycznych. Zakres jednostek został skorygowany po wstępnej analizie danych.

Wydzielenie zostało wykonane w oparciu o następującą metodykę pracy:

1. Wykonano kwerendę dostępnych baz danych, pozyskano źródła danych bądź dostęp WMS/WFS do usług danych przestrzennych, niezbędnych do wyznaczenia jednostek;
2. Jako podstawę przyjęto obręby geodezyjne, które są jednak zbyt duże i niespójne wewnętrznie dla skutecznego wskazania jednostek. Dlatego też wyznaczono jednostki mniejsze, możliwie spójne funkcjonalnie i morfologicznie;
3. Przyjęto wstępne kryteria wyznaczenia jednostek urbanistycznych, m.in. morfologię i wiek powstania zabudowy, stan własności gruntów, dane dotyczące użytkowania gruntów, dane ludnościowe;
4. Przeanalizowano kluczowe dane konieczne do wyznaczenia jednostek oraz na podstawie analizy danych przestrzennych wskazano wstępne podziały na jednostki w postaci mapy i danych tabelarycznych;
5. Dokonano korekty wstępnie wyznaczonych jednostek zgodnie z przyjętymi kryteriami;
6. Skonsultowano roboczą wersję z przedstawicielami urzędu Miasta Olsztyna i uwzględniono przekazane uwagi merytoryczne;
7. Na podstawie podziału oraz analizy baz danych przygotowano treść poszczególnych kart charakterystyki indywidualnej jednostek urbanistycznych oraz dodatkowe dane tabelaryczne;
8. Przygotowano materiał w formie wydruku i danych cyfrowych (w formatach zgodnych ze standardami MSIPMO – *shapefile*), zgodnie z wymaganiami określonymi w umowie.

6.4. Przyjęte wskaźniki analizy zjawisk

Zgodnie z wymaganiami ustawy zebrano wskaźniki do sporządzenia analizy zjawisk kryzysowych, a następnie zostały one przyporządkowane do odpowiadających im jednostek przestrzennych. Ustawodawca określa, że obszar kryzysowy może być wyznaczony, jeśli⁹:

- występują na nim koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, „w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym”

oraz co najmniej jedno z następujących zjawisk:

- „gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw”;
- „środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska”;

⁹ Art. 4 ust 1 ustawy o rewitalizacji

- „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, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych”.

Dla wyznaczenia obszaru konieczna jest zatem analiza wskaźników w celu wskazania ich poziomu natężenia. Analiza wskaźników powinna pomóc wskazać obszary występowania ich wartości, które przekraczają referencyjne średnie dla obszaru gminy. Dane potrzebne dla sporządzenia analizy zostały zebrane w oparciu o różne źródła statystyczne pobrane z wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Olsztyna. Ostateczny dobór wskaźników został wykonany przy uwzględnieniu dostępności i użyteczności danych. Zostały one zebrane dla okresu 2021-2022. Analiza została zatem wykonana w ujęciu statycznym, pokazującym sytuację w określonym momencie w czasie.

Dane zostały zebrane i przeanalizowane w sposób pozwalający na spełnienie zapisów art. 4 ust. 1 ustawy o rewitalizacji. Prezydent, przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji prowadzi „analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań”. Ze względu na ochronę danych osobowych oraz fakt zlecenia wykonania delimitacji wykonawcy zewnętrznemu, dane zostały przekazane w formie zanonimizowanej.

Wskaźniki, ilustrujące wartości występowania zjawisk kryzysowych, zostały zebrane w tabeli:

Tabela 1 - Zestawienie wskaźników wartości kryzysowych

Zjawisko kryzysowe - zestaw zjawisk do zbadania jest obligatoryjny i wynika z ustawy o rewitalizacji	Wskaźniki		Źródło
	Nazwa	Jednostka miary	
SFERA SPOŁECZNA			
UBÓSTWO	Korzystanie ze świadczeń przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej	Liczba osób / 1000 mieszkańców	MOPS
	Korzystanie ze świadczeń niepieniężnych przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej	Liczba osób/ 1000 mieszkańców	MOPS
	Zadłużenie w lokalach komunalnych	Liczba osób zadłużonych/1000 mieszkańców	ZLiBK
	Korzystanie z funduszu alimentacyjnego	Liczba osób	MOPS
BEZROBOCIE	Bezrobotni zarejestrowani	Liczba osób/1000 mieszkańców	MUP
	Bezrobotni zarejestrowani, poniżej 30 roku życia	Liczba osób	MUP
	Długotrwałe bezrobocie	Liczba osób	MUP

PRZESTĘPCZOŚĆ	Zdarzenia zarejestrowane przez policję	Liczba wydarzeń / liczbę mieszkańców	KMP
	Przemoc w rodzinie – wszczęcie procedury „Niebieskiej Karty” ¹⁰	Liczba kart	MOPS
NISKI POZIOM EDUKACJI LUB KAPITAŁU SPOŁECZNEGO	Wyniki egzaminów ósmoklasisty (matematyka, język polski, język obcy))	Liczba osób	UMO (E)
	Bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym i niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział procentowy	MUP
	Frekwencja wyborcza	Liczba osób	UMO (BOK)
SFERA GOSPODARCZA			
NISKI POZIOM PRZEDSIĘBIORCZOŚCI	Przedsiębiorstwa zarejestrowane w CEIDG	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców	UMO (BOK)
SŁABA KONDYCJA LOKALNYCH PRZEDSIĘBIORSTW	Aktywność gospodarcza (2018-2020 w podziale na lata)	Liczba nowych podmiotów gospodarczych (2018-2020) na 1000 mieszkańców	UMO (BOK)
SFERA ŚRODOWISKOWA			
PRZEKROCZENIE STANDARDÓW JAKOŚCI ŚRODOWISKA, OBECNOŚĆ ODPADÓW STANOWIACYCH ZAGROŻENIE DLA LUDZI LUB ŚRODOWISKA	Zanieczyszczenie hałasem	Liczba mieszkańców narażonych na zanieczyszczenie hałasem/udział procentowy powierzchni narażonej na zanieczyszczenie hałasem	UMO (SD)
	Jakość powietrza	Wskaźnik niskiej emisji/ilość mieszkańców narażonych na zanieczyszczone powietrze (PM 2,5)	UMO (IM/SD)
SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA			
BRAK DOSTĘPU LUB NISKA JAKOŚĆ USŁUG PUBLICZNYCH	Instytucje realizujące usługi opiekuńczo-wychowawcze - szkoły	Średni czas dojścia do przedszkola	UMO (E)
		Średni czas dojścia do szkoły	UMO (E)
NIEDOBÓR LUB NISKA JAKOŚĆ TERENÓW PUBLICZNYCH	Publiczne tereny zieleni urządzonej w ogólnej powierzchni jednostki urbanistycznej	Czas dojścia do terenów zieleni	UMO (SF/UA)
NISKI POZIOM OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Przystanki komunikacji publicznej	Czas dojścia do przystanków komunikacji	ZDZIT
	Kursowanie komunikacji publicznej	Liczba kursów komunikacji publicznej na dobę w dniu	ZDZIT

¹⁰ Na podstawie art. 9 d ustawy z dnia 25 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie

		roboczym w przeliczeniu na mieszkańców	
SFERA TECHNICZNA			
DEGRADACJA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, W TYM O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM	Pustostany komunalne (wyłączonych z użytkowania ze względu na stan techniczny/niezrealizowane potrzeby)	Liczba lokali	ZLiBK
	Niesamodzielne lokale stanowiące własność Gminy Olsztyn (bez wc)	Liczba lokali	ZLiBK
	Lokale komunalne zakwalifikowanych do remontu w ogólnej liczbie lokali komunalnych	Liczba lokali / udział procentowy	ZLiBK
BRAK ROZWIĄZAŃ TECHNICZNYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH EFEKTYWNE KORZYSTANIE Z OBIEKTÓW BUDOWALNYCH	Budynki podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej	Odsetek mieszkańców w lokalach ogrzewanych z MPEC	MPEC
	Zgłoszenia awarii wodociągowych i kanalizacyjnych	Liczba zgłoszeń	PWIK

Oznaczenia wydziałów i jednostek Urzędu Miasta oraz jednostek publicznych, będących źródłem danych:

KMP - Komenda Miejska Policji w Olsztynie

MOPS - Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

MPEC - Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp z o.o. w Olsztynie

MUP - Miejski Urząd Pracy

PWIK - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie sp z o.o.

UMO: Urząd Miasta Olsztyna, komórki organizacyjne:

(BOK) - Biuro Obsługi Klienta

(IM) - Wydział Inwestycji Miejskich

(E) - Wydział Edukacji

(UA) - Wydział Urbanistyki i Architektury

(SD) - Wydział Środowiska

(SF) - Wydział Strategii i Funduszy Europejskich

(Z) - Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej

ZDZIT - Zarząd Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie

ZLiBK - Zarząd Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie

Przy analizie danych w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego przyjęto następujące kroki metodyczne:

1. Zestawienie danych - wartości wskaźników kryzysu:

W tabeli zebrano dane dotyczące wszystkich wskaźników branych pod uwagę w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego. Tabela stanowi Załącznik nr 2 do analizy.

2. Normalizacja wskaźników:

Ze względu na brak możliwości porównywania surowych danych zostały one zestandaryzowane dla zwiększenia ich czytelności według poniższego wzoru:

$$z = \frac{x - \mu}{\sigma}$$

gdzie:

x - zmienna niestandaryzowana

μ - średnia ze wszystkich

σ - odchylenie standardowe

Wskaźniki, których wysoka wartość jest zjawiskiem pozytywnym zostały przemnożone przez -1, aby otrzymać porównywalne wartości. Wartości powyżej zera wskazują na kryzys, a poniżej zera na jego brak.

3. Standaryzacja

Standaryzacja wskaźników pozwoliła na określenie jednostek, w których mamy do czynienia z kryzysem w zakresie danego wskaźnika (wartości powyżej 0).

4. Podsumowanie

Ostateczne wyniki analizy, zestawienie obszarów, na których wartości wskaźników wykazywały występowanie kryzysu (wartość wskaźnika powyżej „0”) zostało zebrane w tabeli wynikowej. Za zdegradowane uznano jednostki o sumie wskaźników sfery społecznej większej niż 4 oraz z kryzysem w co najmniej jednej innej sferze. Tabele z wynikowymi wskaźnikami zostały zebrane w Załączniku nr 3.

Celem przyjętej metodyki pracy jest jak największe zobiektywizowanie procesu wyboru terenów zdegradowanych.

4. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI - CHARAKTERYSTYKA I DEMOGRAFIA

W wyniku analizy danych przestrzennych, w oparciu o metodykę wskazaną w rozdziale 3, wyznaczono łącznie 179 jednostek¹¹. Wyróżniono jednostki zamieszkałe (97) i niezamieszkałe. Zostały one opisane ze względu na sposób zagospodarowania i użytkowania.

W tabeli poniżej zestawiono statystykę jednostek z podaniem liczby ludności, powierzchni oraz liczby jednostek zamieszkałych i niezamieszkałych w poszczególnych kategoriach. Granice jednostek zostały zilustrowane na rys. 1

Tabela 2 - Podsumowanie jednostek urbanistycznych

Rodzaj jednostki	Liczba ludności	Udział w powierzchni miasta [%]	Liczba jednostek	
			niezamieszkałych	zamieszkałych
Jednostki o wiodącym charakterze mieszkaniowym				
Jednostka śródmiejska o funkcjach mieszkalnych	10 809	1%	0	7
Jednostka z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną	24 858	10%	0	26
Jednostka z dominującą zabudową wielorodzinną	97 900	9%	0	42
Jednostka z mieszaną zabudową mieszkaniową	16 629	3%	0	18
Jednostki o wiodącym charakterze niemieszkalnym				
Tereny zieleni urządzonej	256	5%	28	0
Jednostka nieurbanizowana	746	55%	21	0
Jednostka o dominującej funkcji przemysłowej	1404	7%	2	2
Jednostka o dominującej funkcji przemysłowej i usługowej	643	1%	2	1
Jednostka usługowa	726	5%	24	0
Jednostka usługowa z zabudową mieszkaniową	745	0%	0	1
Jednostka o funkcji przemysłowej	3	1%	3	0
Jednostka o funkcji transportowej	17	2%	2	0

Uwaga: Dane ludnościowe aktualne na 2021 r.

Dla potrzeb charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenów wyróżniono następujące kategorie:

Jednostki o wiodącym charakterze mieszkaniowym

- jednostki śródmiejskie o funkcjach mieszkalnych;
- Jednostki z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- Jednostki z dominującą zabudową wielorodzinną;
- Jednostki z mieszaną zabudową mieszkaniową.

Jednostki o wiodącym charakterze niemieszkalnym

¹¹ Numeracja jednostek urbanistycznych pomija nr 78, co jest skutkiem połączenia 2 jednostek już po podziale, na etapie delimitacji.

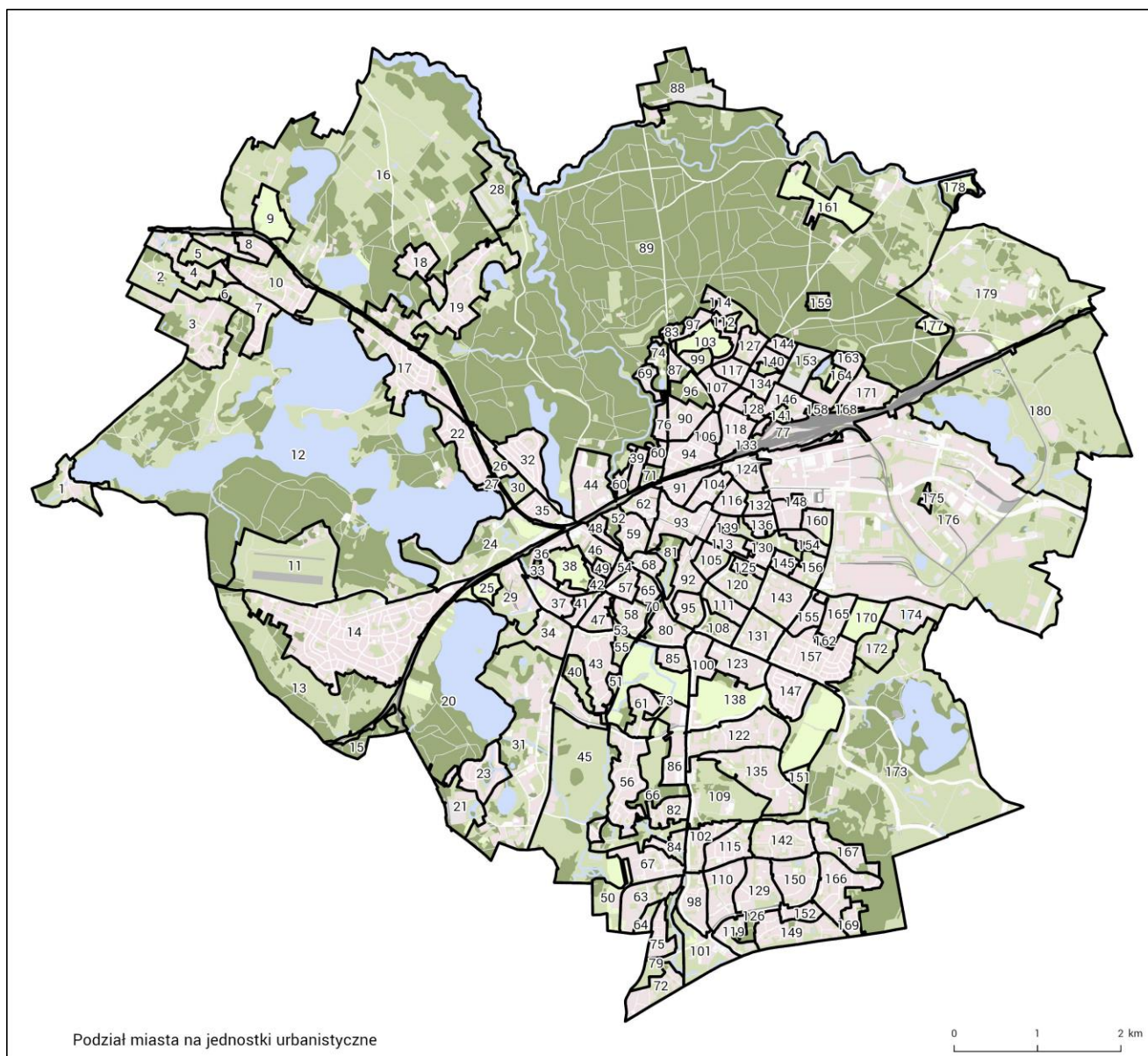
- Tereny zieleni urządzonej;
- Jednostka nieurbanizowana;
- Jednostka o dominującej funkcji przemysłowej;
- Jednostka o dominującej funkcji przemysłowej i usługowej;
- Jednostka usługowa;
- Jednostka usługowa z zabudową mieszkaniową;
- Jednostka o funkcji przemysłowej;
- Jednostka o funkcji transportowej.

Całkowita liczba mieszkańców Olsztyna (dane ewidencyjne) to 154 611 osób, w tym 28 586 (18%) w wieku przedprodukcyjnym, 92 109 (60%) w wieku produkcyjnym oraz 33 916 (22%) w wieku poprodukcyjnym.

Zdecydowana większość mieszkańców Olsztyna mieszka na obszarach o funkcjach mieszkaniowych, które łącznie zajmują ok. 23% powierzchni terenu gminy. Najliczniej zamieszkałe są tereny zabudowy wielorodzinnej (97 900 osób), zajmujące 9% powierzchni gminy. Są to głównie tereny zagospodarowane w okresie powojennym oraz po 1980 r. o, zróżnicowanej typologii zabudowy. Drugą kategorią co do liczebności liczby mieszkańców są tereny jednorodzinne (24 858), zajmujące 10% gminy. Tereny śródmiejskie, charakteryzujące się mieszaną zabudową, z udziałem zabudowy budowanej przed 1945 r., zajmują zaledwie 1% powierzchni terenu gminy i w ich obrębie mieszka 10 809 osób.

Znaczny udział w strukturze jednostek niezamieszkałych zajmują tereny niezabudowane - leśne, jezior, terenów użytkowanych rolniczo (ok. 61% powierzchni terenu gminy). Jednostki o funkcjach produkcyjnych zajmują łącznie 9% powierzchni terenu miasta. Tereny usługowe to ok. 5%, a jednostki zidentyfikowane jako transportowe – ok. 2%. łącznie na terenach o wiodącym charakterze niezamieszkałym znajdowały się miejsca zamieszkania, które były łącznie wykorzystywane przez 4540 osób, tj. 2,9% ludności gminy.

Szczegółowa charakterystyka jednostek znajduje się w Załączniku nr 1 raportu.



Rysunek 1 - Podział miasta na jednostki urbanistyczne

5. DIAGNOZA - WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

Diagnoza i wyznaczenie obszaru zdegradowanego zostało wykonane w oparciu o analizę ilościową danych. Wyniki analiz opisano w formie map oraz tabel ilustrujących wartości wskaźników. Wyniki zostały podzielone na analizy czynników w sferze społecznej, stanowiącej podstawę do wyznaczenia obszaru oraz kolejno w sferach: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej. Każda z kategorii analiz została podsumowana zestawieniem tabelarycznym danych, które znajdują się w załączniku do raportu.

Wskaźniki pokazane na mapach mogą odzwierciedlać natężenie negatywnych (tzw. destymulanta rozwoju) bądź pozytywnych (tzw. stymulanta rozwoju). Przykładem destymulanta jest liczba osób dotkniętych bezrobociem. Przykładem stymulanta jest wykres wyników egzaminów szkolnych. Dlatego też ważne jest, aby zapoznać się zarówno z wykresami mapowymi jak i krótkim opisem uzupełniającym analizę danych.

6.5. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE SPOŁECZNEJ

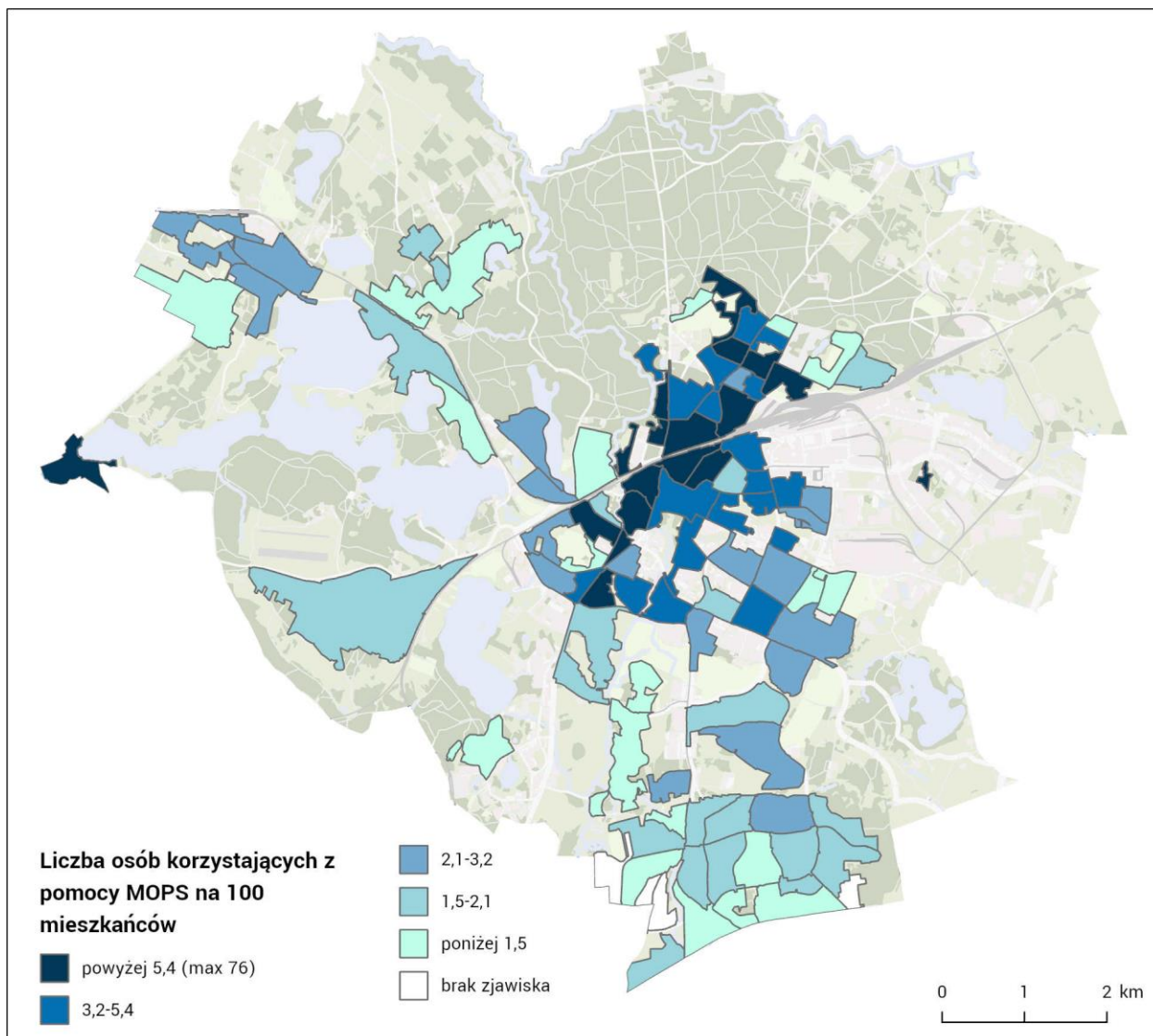
5.1.1. Ubóstwo

Analizy wskaźników kryzysu wskazującego na występowanie problemu ubóstwa mieszkańców obejmują m.in. takie dane jak liczba osób korzystających z pomocy MOPS, wysokość zadłużenia lokali komunalnych czy liczba osób korzystających z pomocy funduszu alimentacyjnego.

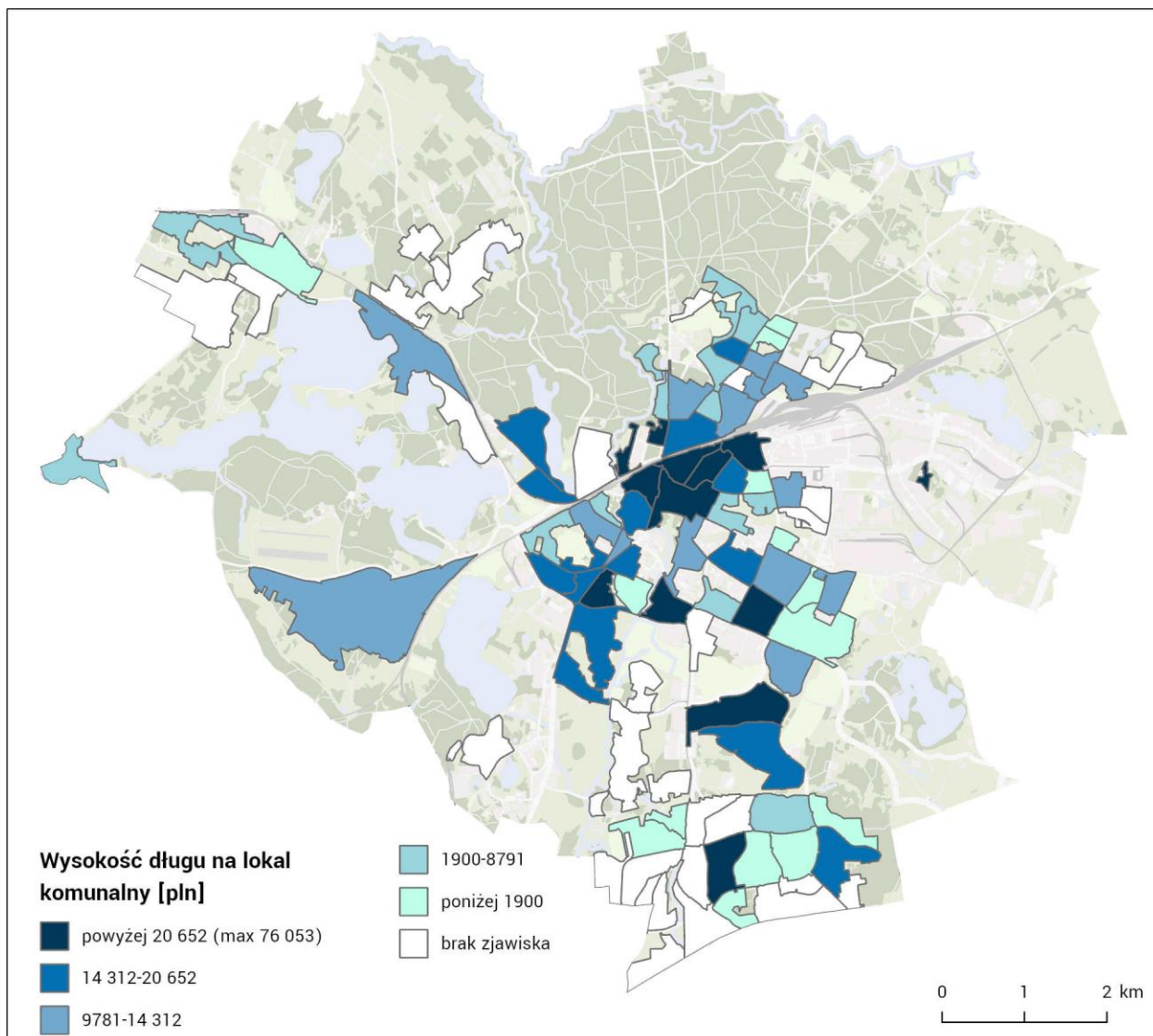
Obszary, w których występuje natężenie tego typu problemów, dotyczy przede wszystkim centrum Olsztyna (rejony ulic 1 Maja, Partyzantów, Dąbrowszczaków, Mickiewicza i Kopernika). Są to także obszary Starego Miasta oraz dzielnic położonych na południe od rzeki Łyny (rejon ulicy Grunwaldzkiej). Obszary nasilenia problemów związanych z niskim statusem materialnym mieszkańców znajdują się także na północ terenów na Zatorzu (rejony ulic Jagiellońskiej, Limanowskiego, Reymonta). Obszary te są spójne pod względem miejsc zamieszkania osób korzystających z pomocy alimentacyjnej, co wskazuje także na problemy rodzinne. Obszary zostały wskazane na rysunku nr 2 i nr 3 poniżej.

Obszary zagrożenia zadłużeniem w lokalach komunalnych pokrywają się z jednostkami, w których wystąpiły natężenia innych wskaźników dotyczących ubóstwa. Dodatkowo obszary dotknięte tymi problemami obejmują jednostki osiedli mieszkaniowych, np. zabudowy przy ul. Paderewskiego czy osiedla blokowe.

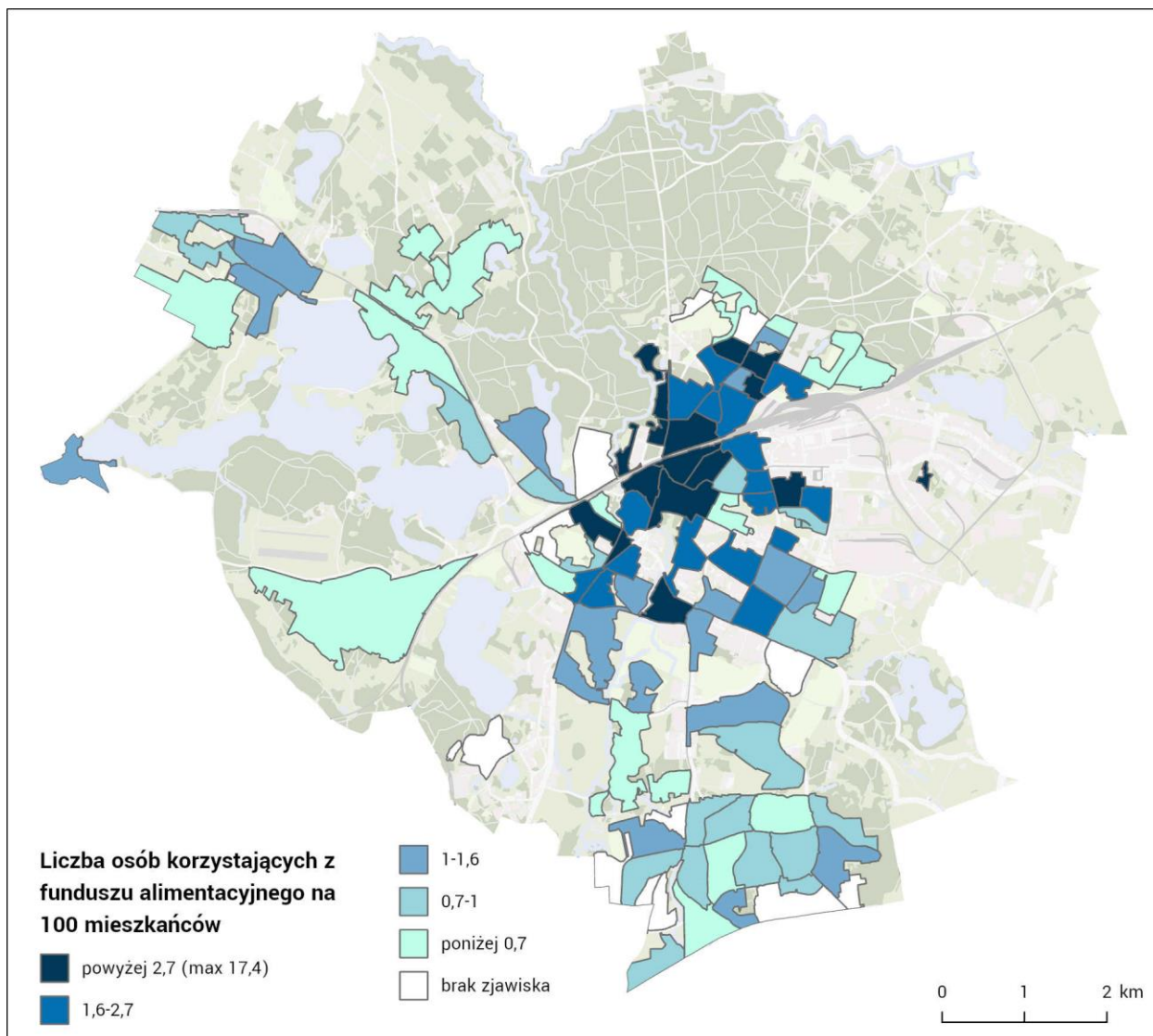
Poza obszarami zwartej zabudowy wyróżniono także dwa obszary cechujące się wysokim odsetkiem osób pobierających pomoc. Są to osiedle mieszkaniowe przy ulicy Towarowej oraz tereny dawnej wsi Łupstych.



Rysunek 2 - Liczba osób korzystających z pomocy MOPS na 100 mieszkańców



Rysunek 3 - Wysokość długu na lokal komunalny [PLN]

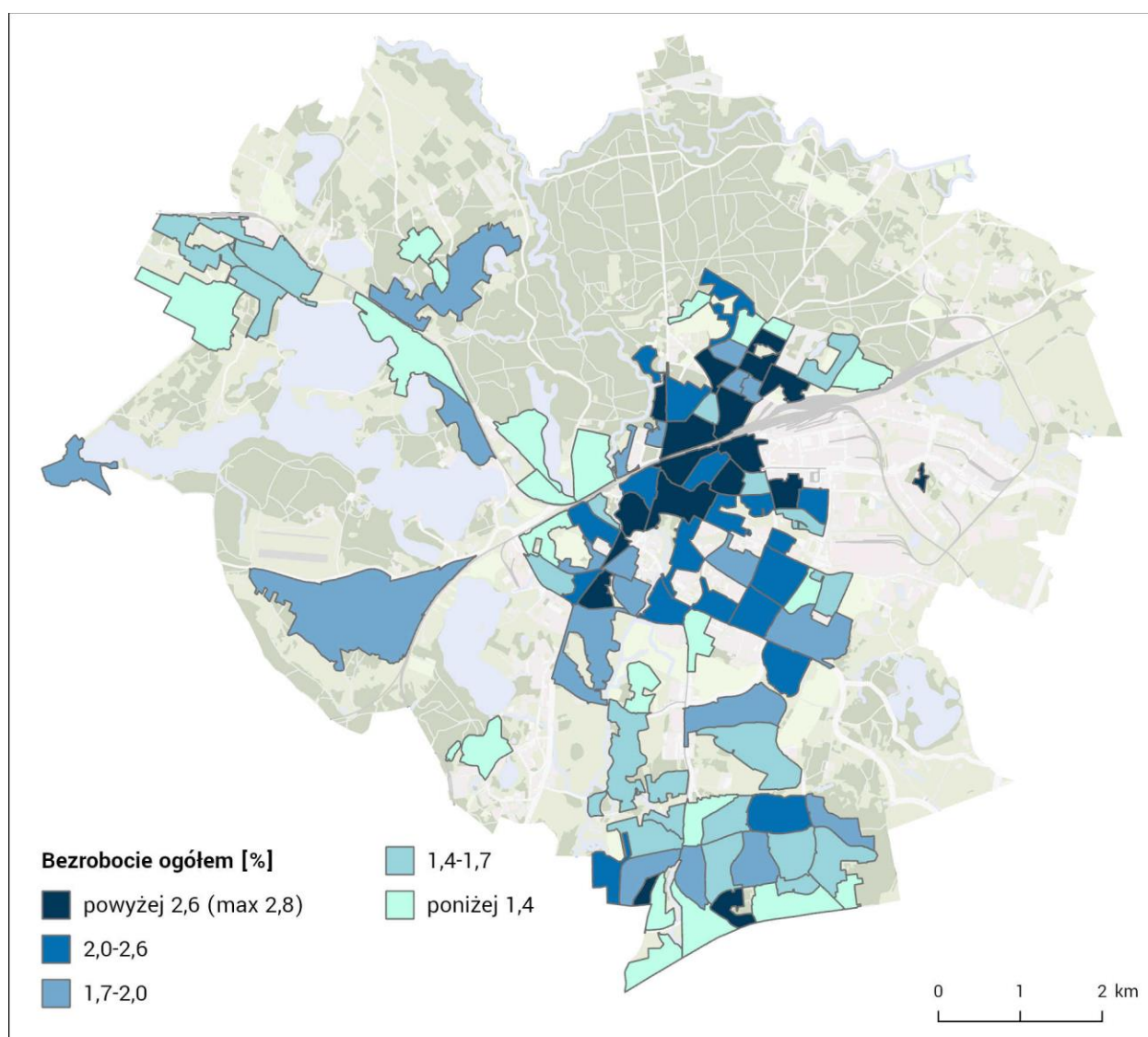


Rysunek 4 - Liczba osób korzystających z funduszu alimentacyjnego [liczba na 100 mieszkańców]

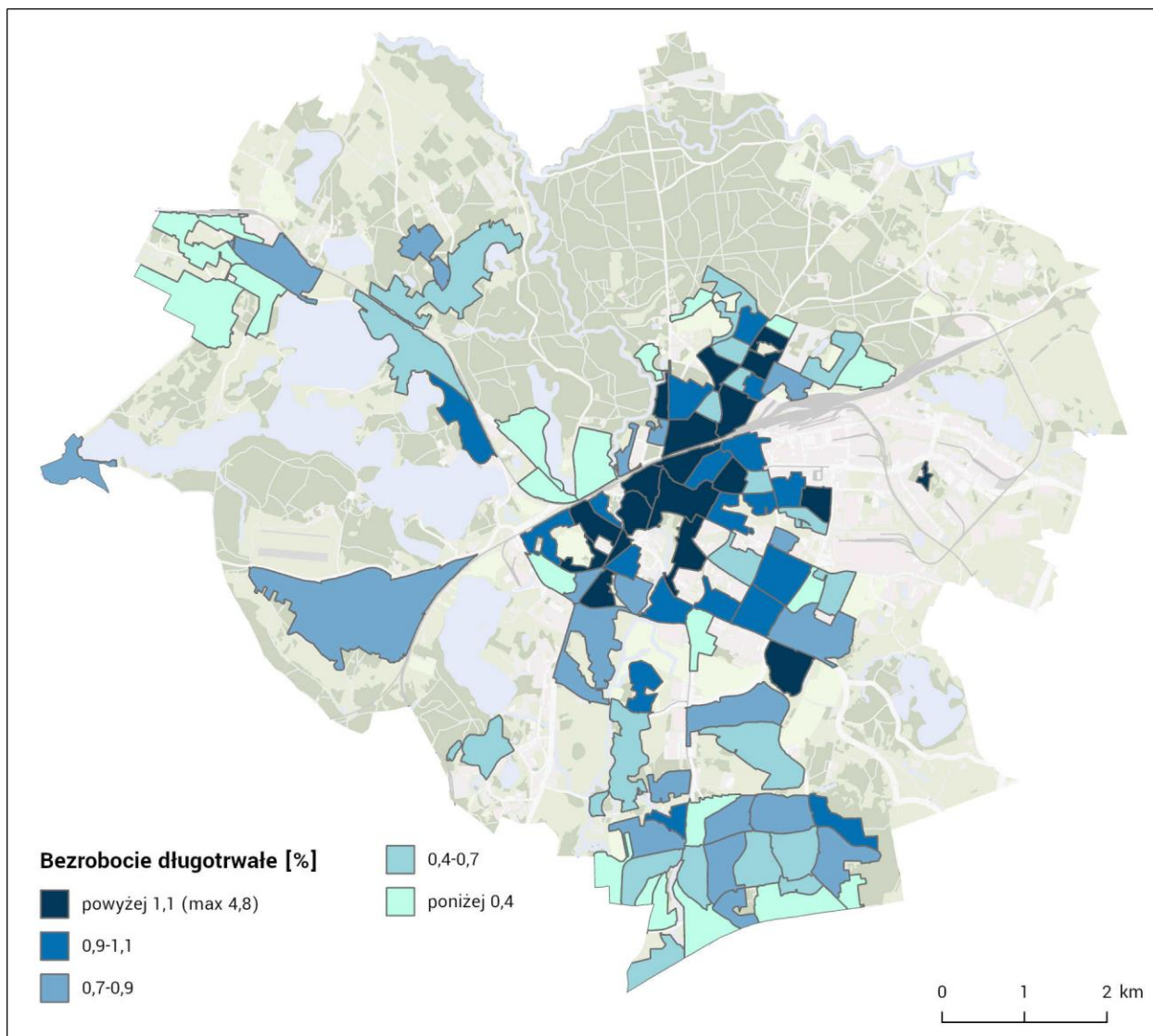
5.1.2. Bezrobocie

Kolejnym wskaźnikiem charakteryzującym kryzys jest udział osób dotkniętych bezrobociem. Wyniki analizy zostały zawarte na Rysunku nr 5. Dane dla potrzeb analizy zostały przekazane przez Miejski Urząd Pracy. Oprócz ogólnej liczby osób dotkniętych tym problemem przeanalizowano dodatkowe wskaźniki charakteryzujące te zjawisko tzn. przeanalizowano miejsca koncentracji osób długotrwale bezrobotnych (Rysunek nr 6) oraz bezrobocie osób w młodym wieku (Rysunek nr 7).

Wyniki analiz wskazują na spójny obszar objęty tymi problemami. Obejmuje on wszystkim centrum Olsztyna (rejon ulic 1 Maja, Partyzantów, Dąbrowszczaków, Mickiewicza i Kopernika), obszary Starego Miasta oraz dzielnic położonych na południe od rzeki Łyny (rejon ulicy Grunwaldzkiej). Obszary nasilenia problemów związanych z bezrobociem znajdują się także na północ terenów na Zatorzu (rejon ulic Jagiellońskiej, Limanowskiego, Reymonta).

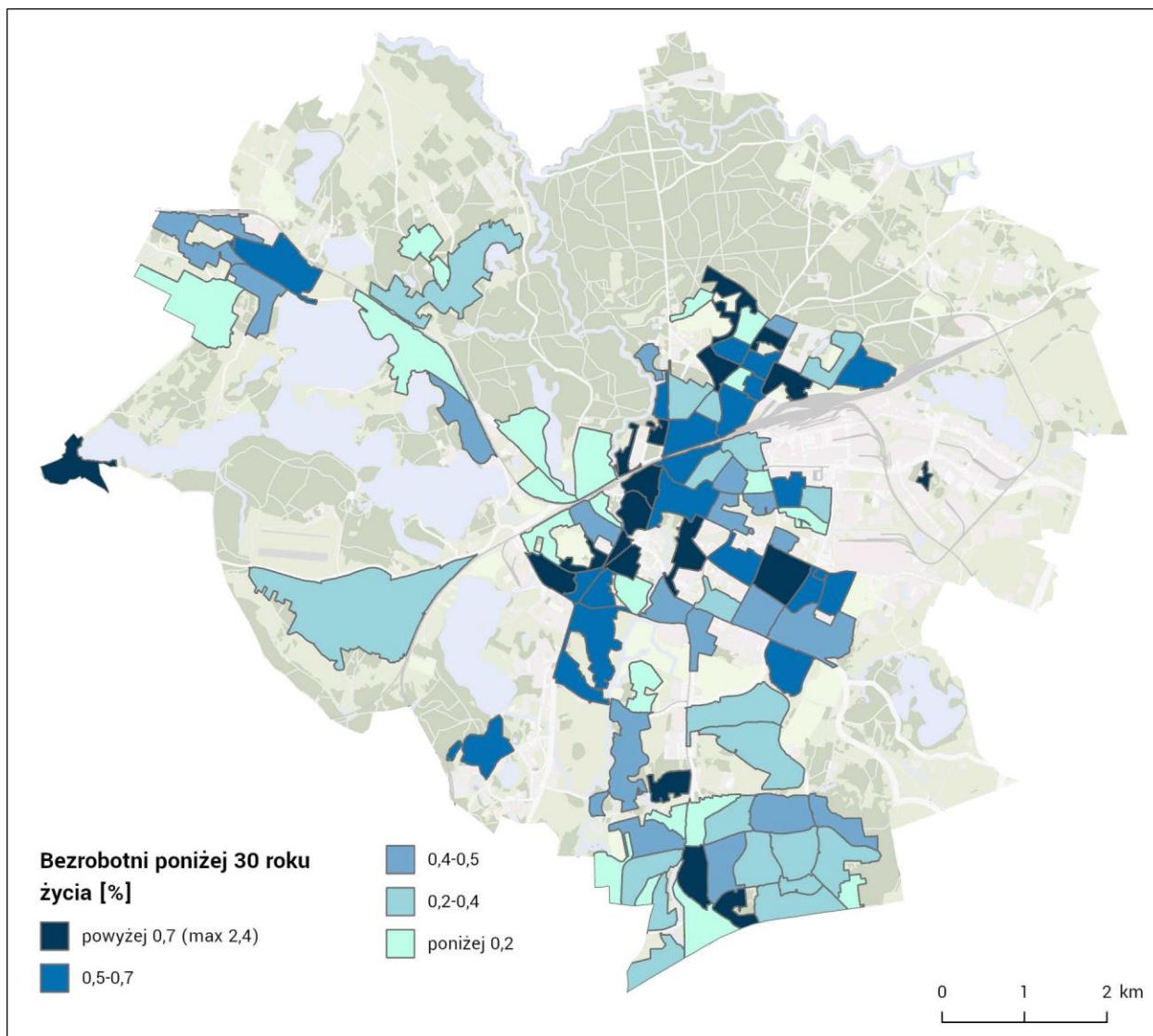


Rysunek 5 - Bezrobocie ogółem [%]



Rysunek 6 - Bezrobocie długotrwałe [%]

Pod względem bezrobocia osób młodych, dotyka ono silniej osób mieszkających na Starym Mieście i w rejonie dzielnic położonych na południe od rzeki Łyny (rejon ulicy Grunwaldzkiej). Problem ten dotyka też mieszkańców dużych osiedli mieszkaniowych (ulice Piłsudskiego, Dworcowa).

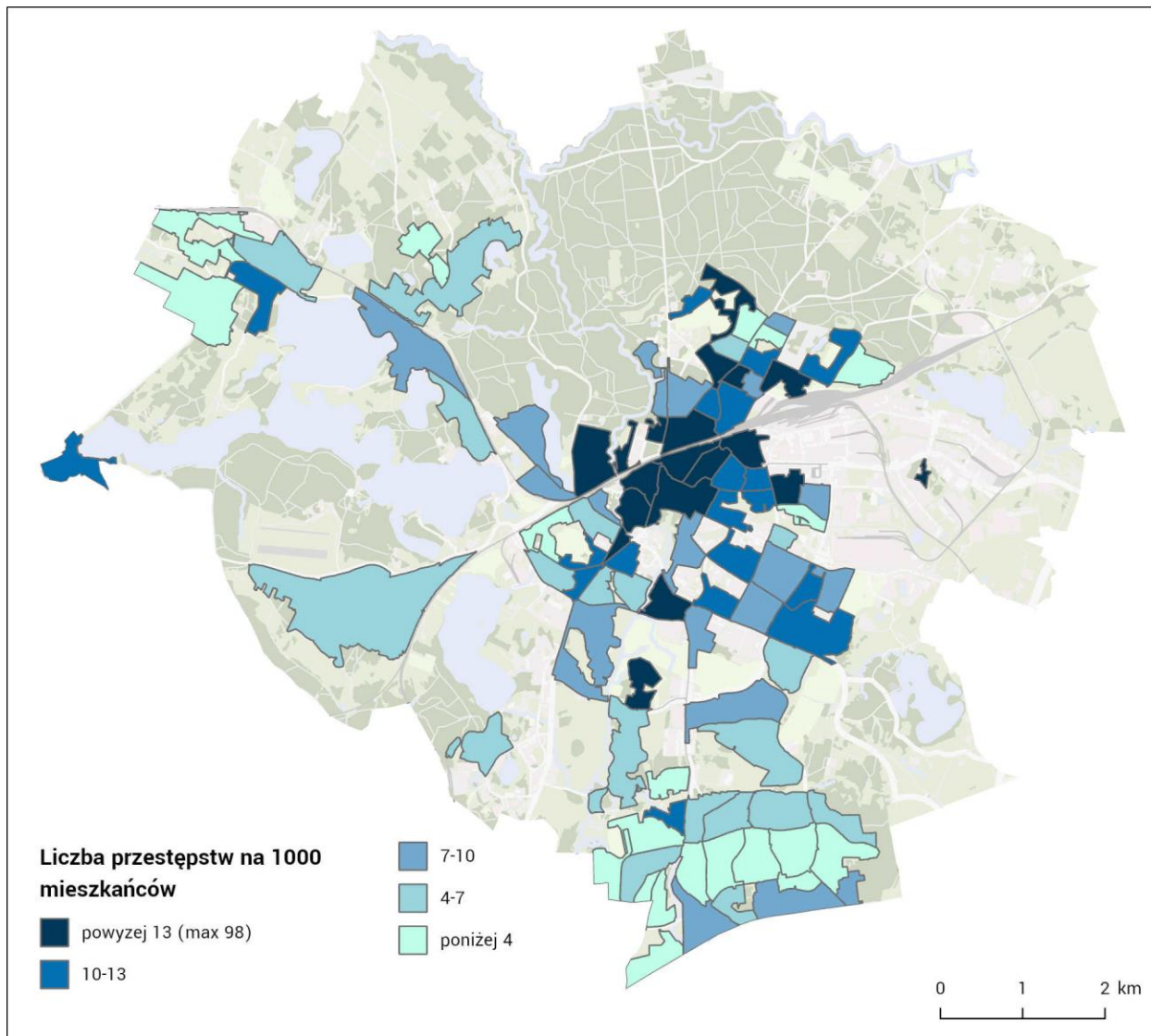


Rysunek 7 - Bezrobotni poniżej 30 roku życia [%]

5.1.3. Przestępczość

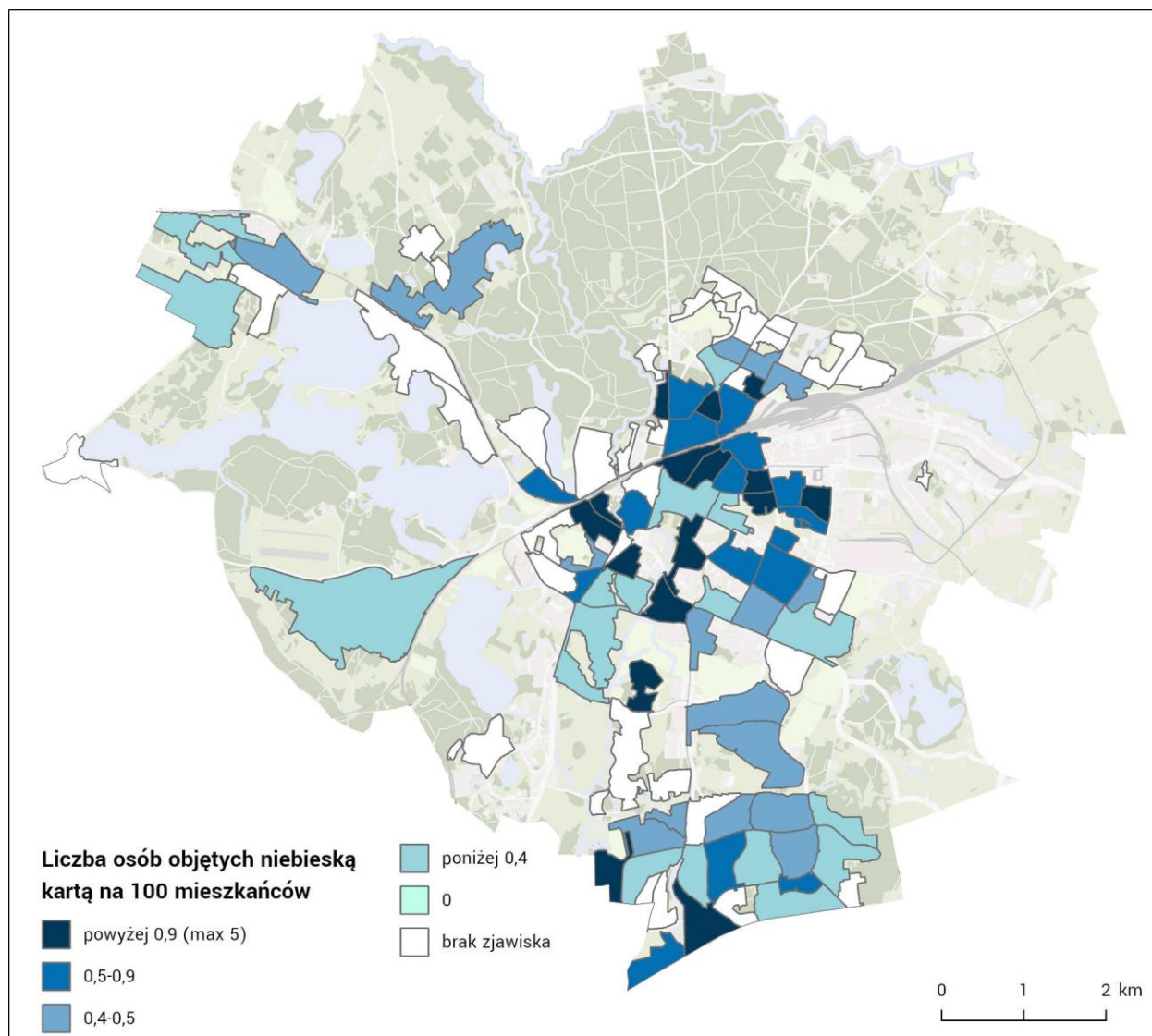
Wskaźniki dotyczące przestępczości obejmują przestępstwa przeciwko zdrowiu i mieniu, zgłoszone w Komendzie Miejskiej Policji w Olsztynie. Drugim wskaźnikiem poddanym analizie są wskaźniki dotyczące przemocy domowej. Miernikiem drugiego wskaźnika jest liczba osób objętych „Niebieskimi Kartami”. Wyniki analizy wskaźników zostały podane na Rysunkach nr 8 i 9.

Wyniki analizy są spójne z innymi obszarami miasta, wskazującymi na występowanie kryzysów społecznych. Miejscami nie wskazywanymi wcześniej są m.in. tereny zabudowy przy ul. Artyleryjskiej czy tereny osiedli przy Kościuszki, Kętrzyńskiego oraz przy Kołobrzeskiej i Dworcowej.



Rysunek 8 – Liczba przestępstw [na 1000 mieszkańców]

W odniesieniu do przemocy domowej, problem dotyka głównie obszarów położonych w śródmieściu Olsztyna. Wskaźniki te nie zostały zarejestrowane w obszarach wskazywanych wcześniej jako obszary o wysokim odsetku osób pobierających pomoc. Obszary te są wskazywane jako miejsca występowania zdarzeń raportowanych przez Policję.

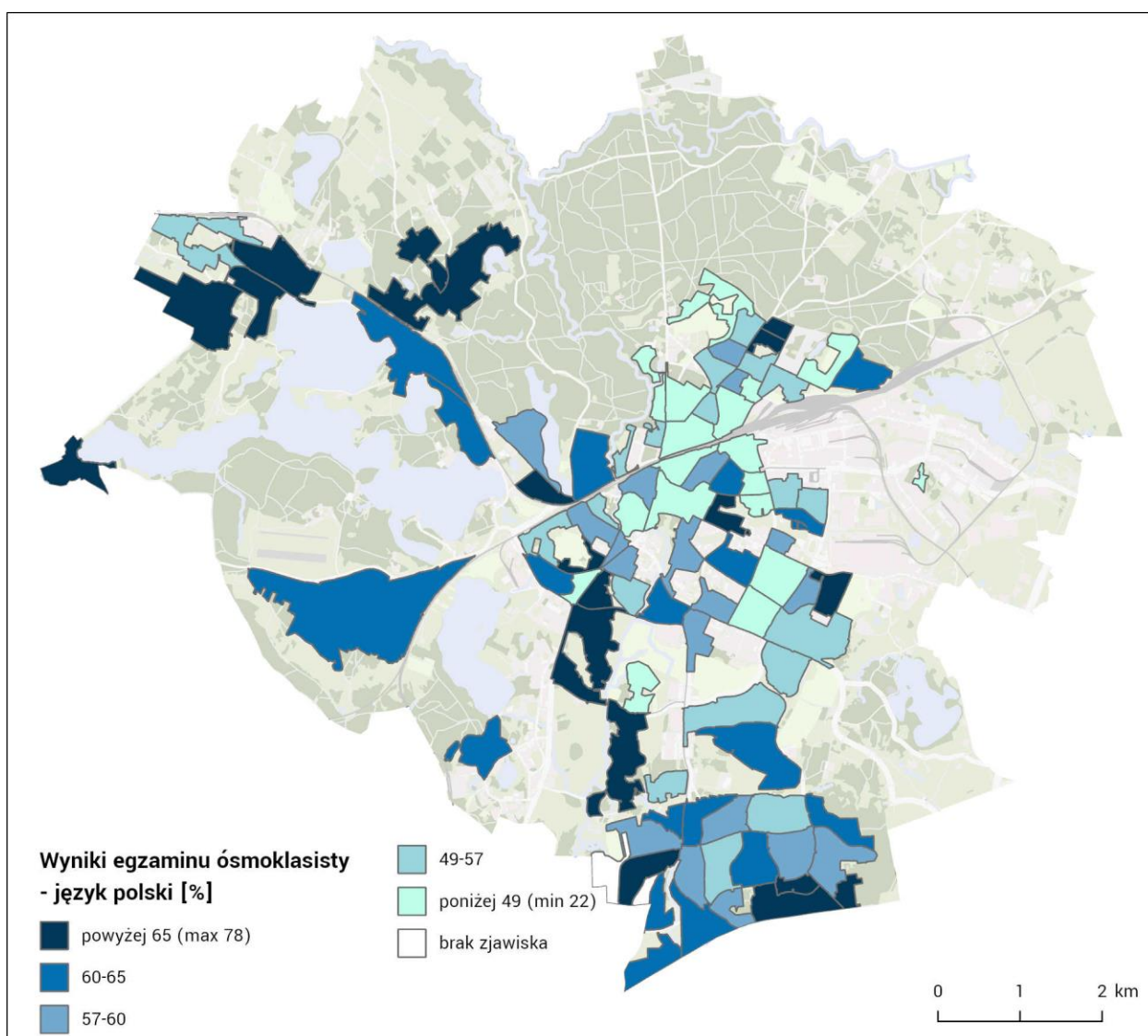


Rysunek 9 – Liczba osób objętych „Niebieską Kartą” [na 100 mieszkańców]

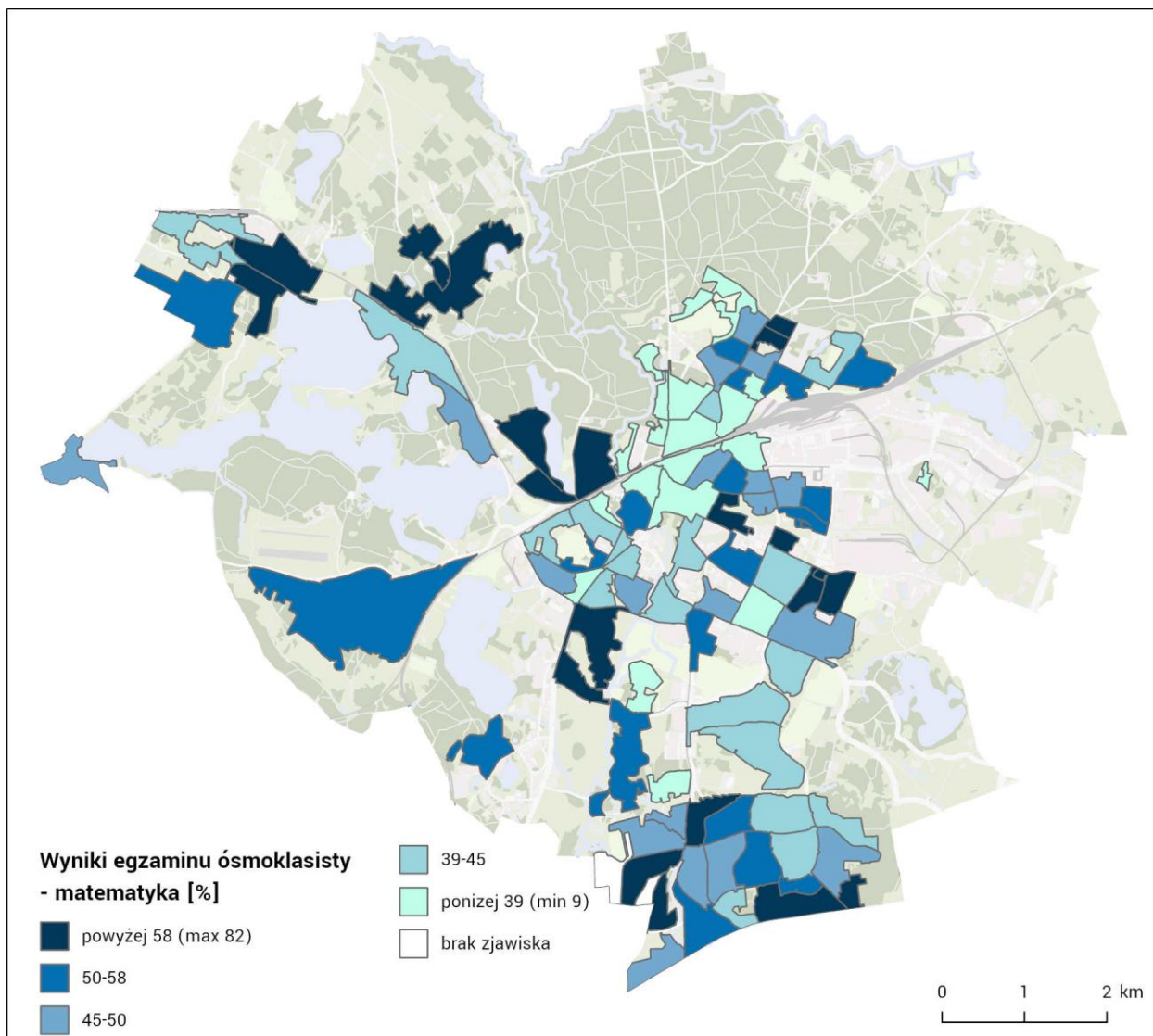
5.1.4. Niski poziom kapitału społecznego

Analizy obejmujące kapitał społeczny obejmują przede wszystkim wyniki egzaminów ósmoklasistów języka polskiego, matematyki i języka obcego (Rysunki nr 10 - 12), osoby bezrobotne z wykształceniem gimnazjalnym (Rysunek nr 13) oraz frekwencja w wyborach samorządowych (Rysunek nr 14).

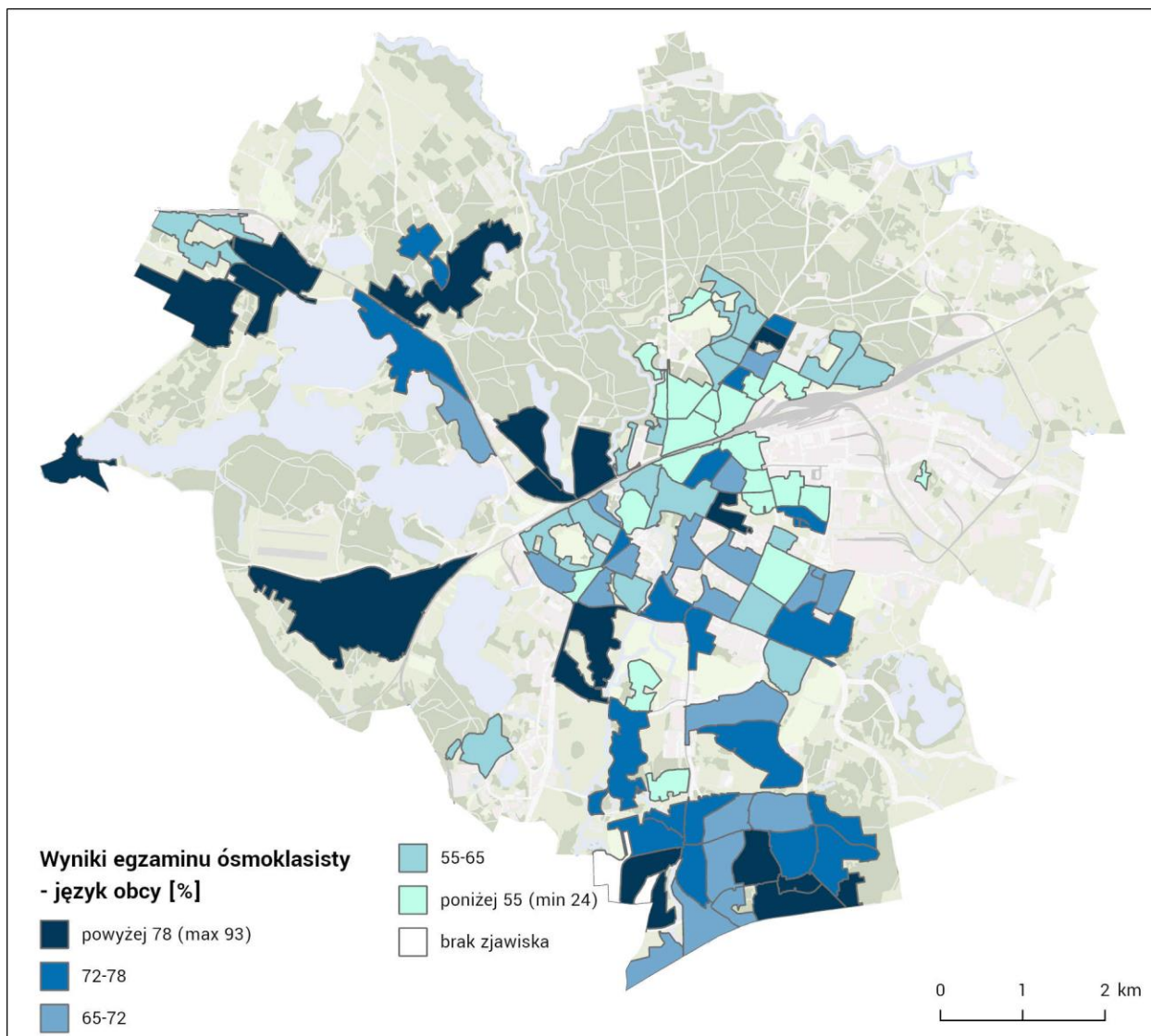
Wyniki egzaminów są zróżnicowane i wskazują generalnie na gorsze wyniki edukacyjne osób mieszkających w śródmieściu i na terenach osiedli mieszkaniowych we wschodniej części miasta. Ogólnie dzieci uczęszczające do szkół w osiedlach położonych na obrzeżach Olsztyna, głównie osiedli jednorodzinnych, wykazywały wyższe wyniki w nauce. Może wskazywać to na dysproporcję w kapitale społecznym.



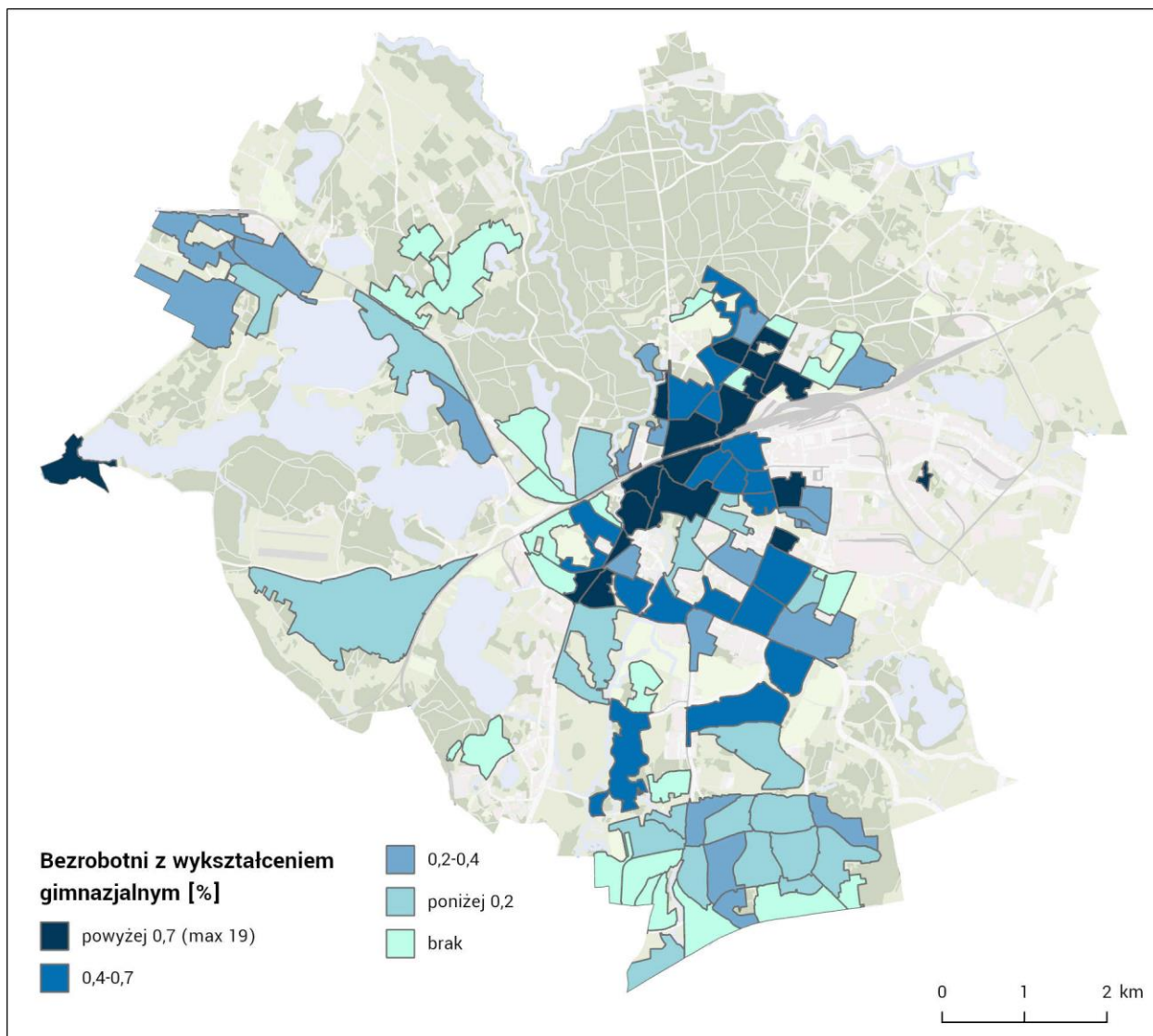
Rysunek 10 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty - język polski



Rysunek 11 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty - matematyka

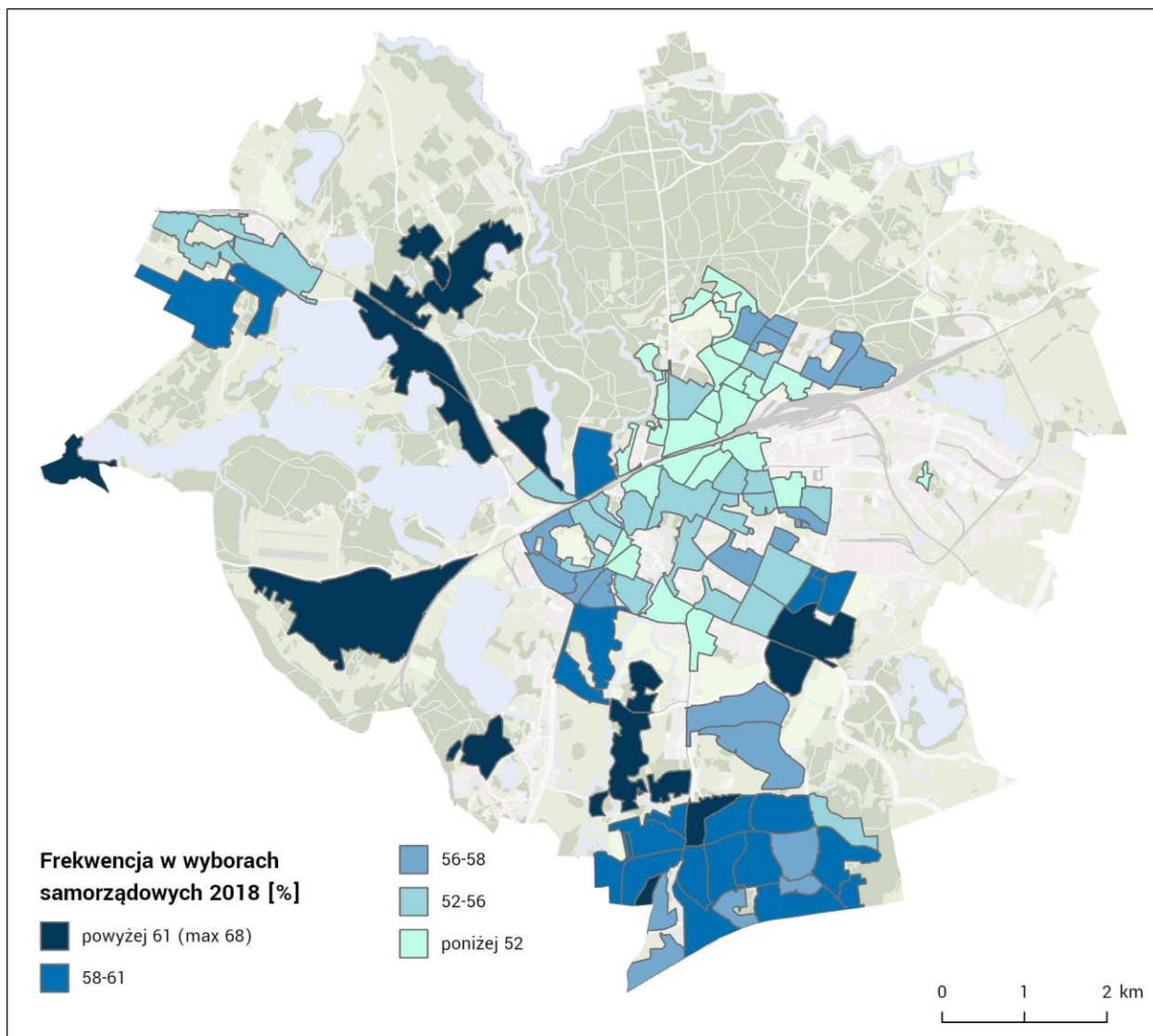


Rysunek 12 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty – język obcy



Rysunek 13 - Bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym [%]

Jednostki wskazujący wyższy udział osób bezrobotnych o niskim poziomie wykształcenia jest spójny z analizami obszarów z osobami trwale bezrobotnymi. Dotyczą one przede wszystkim terenów Śródmieścia, Starego Miasta oraz Zatorza.



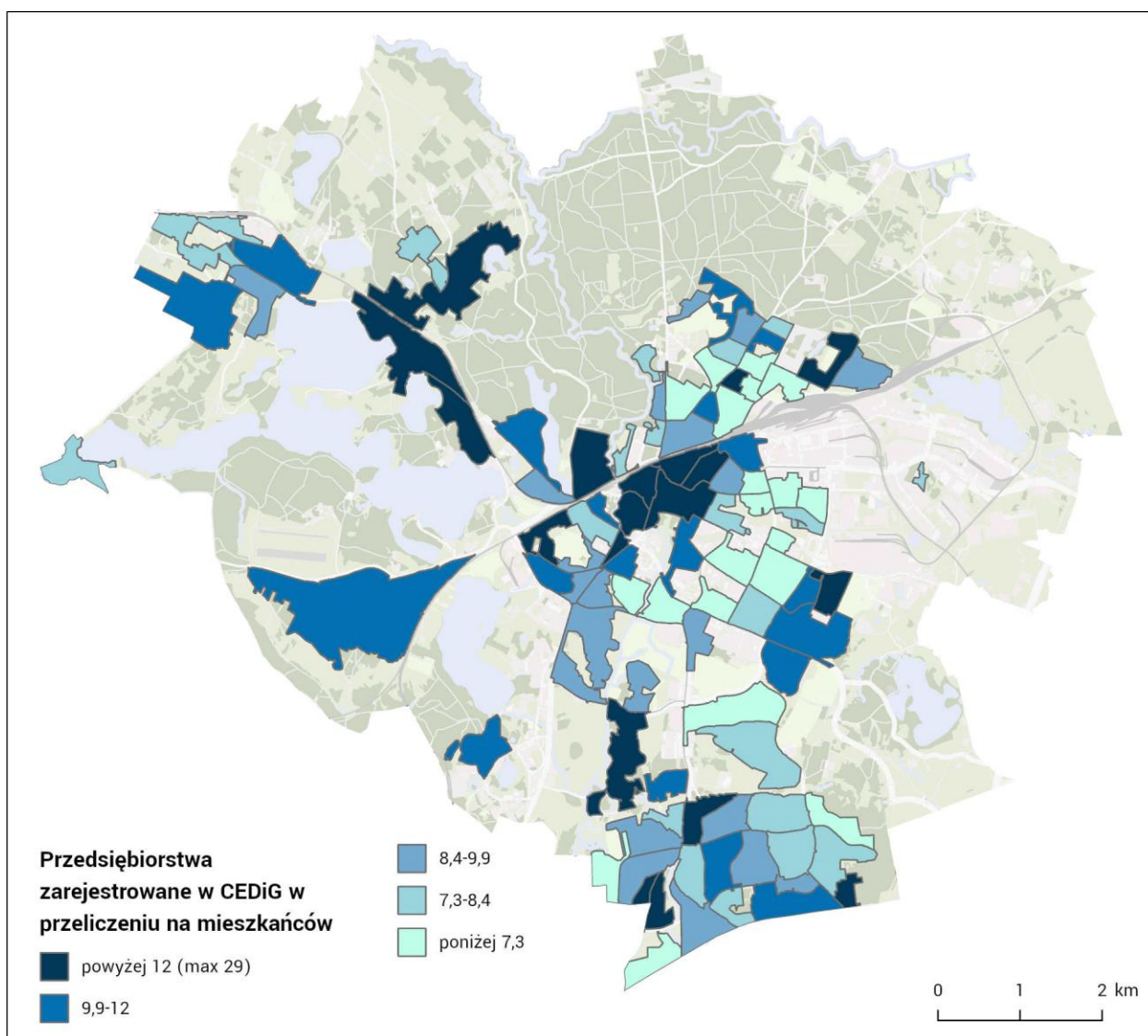
Rysunek 14 - Frekwencja w wyborach samorządowych 2018

Wyniki frekwencji w wyborach samorządowych pokazują niższą aktywność mieszkańców terenów Śródmieścia, Starego Miasta i Zatorza. Obszary o wyższej frekwencji to przede wszystkim dzielnice na obrzeżach Olsztyna, obejmujące tereny jednorodzinne. Koreluje to także z wynikami edukacyjnymi dzieci z tamtych osiedli.

6.6. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE GOSPODARCZEJ

W sferze gospodarczej przeanalizowano aktywność gospodarczą, prowadzoną na obszarach zamieszkałych (Rysunek Nr 15) oraz odsetek podmiotów z zawieszoną działalnością gospodarczą (Rysunek nr 16). Analiza została wykonana na podstawie analizy danych CEIDG. Analiza ta pozwala na wskazanie trwałości mikro- i małych przedsiębiorstw, które dominują w strukturze gospodarczej miasta. Dodatkowo są to często rodzaje działalności prowadzone i działające lokalnie (np. handel, usługi dla ludności).

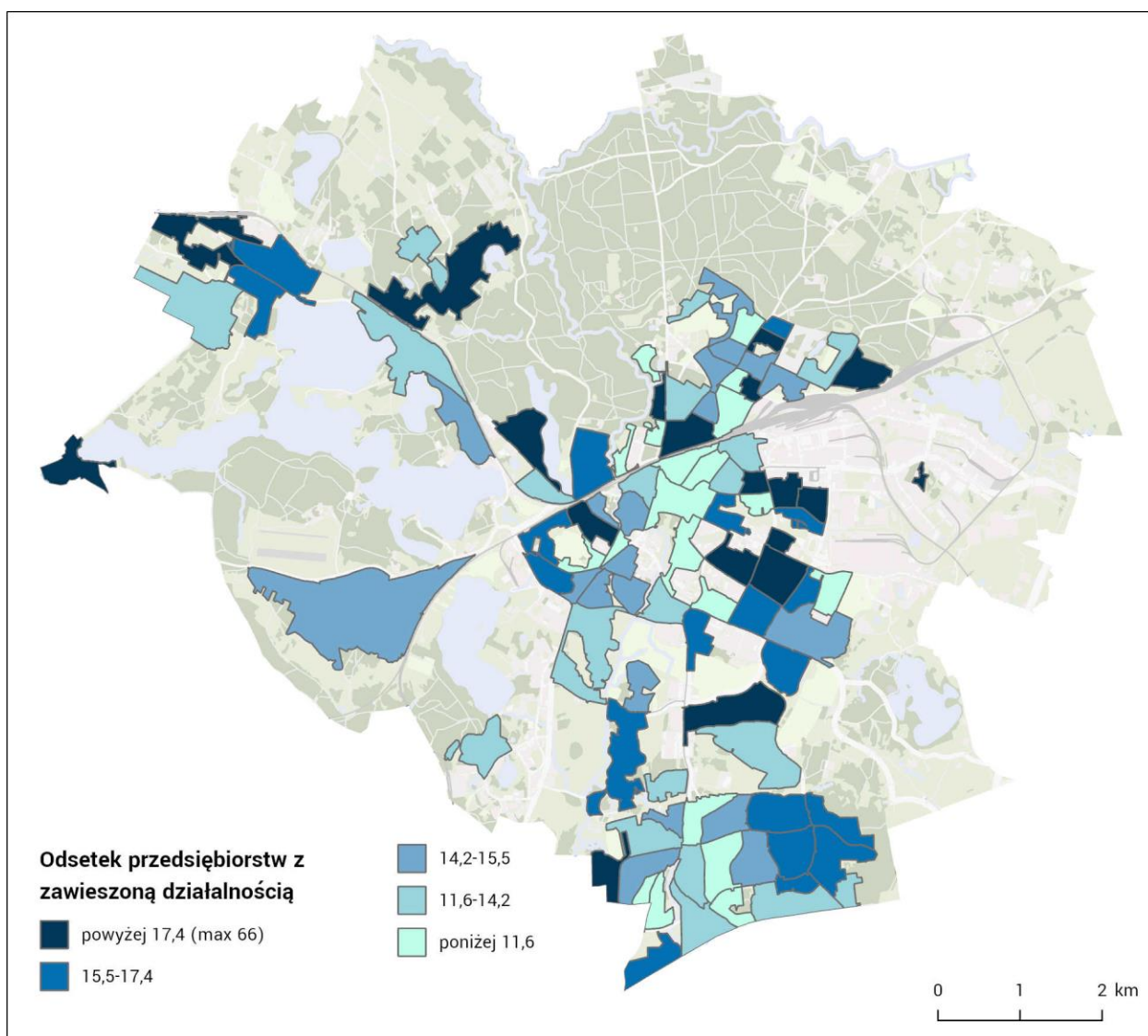
W wyniku analizy wskazano obszary koncentracji miejsc prowadzenia działalności gospodarczej. Są to przede wszystkim tereny śródmieścia Olsztyna, tereny przy ul. Artyleryjskiej, osiedla mieszkaniowych jednorodzinnych w północno-zachodniej części miasta (m.in. w rejonie ulicy Bałtyckiej), osiedla Dajtki oraz osiedla na południu miasta.



Rysunek 15 – Przedsiębiorstwa zarejestrowane w CEIDG [w przeliczeniu na mieszkańców]

Niska trwałość przedsiębiorstw dotyka przede wszystkim części z terenów wskazywanych jako obszary koncentracji MŚP, zwłaszcza terenów zabudowy jednorodzinnej, co może być związane z procesami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej i rotacją przedsiębiorców, a związanych z restrukturyzacją bądź zamykaniem.

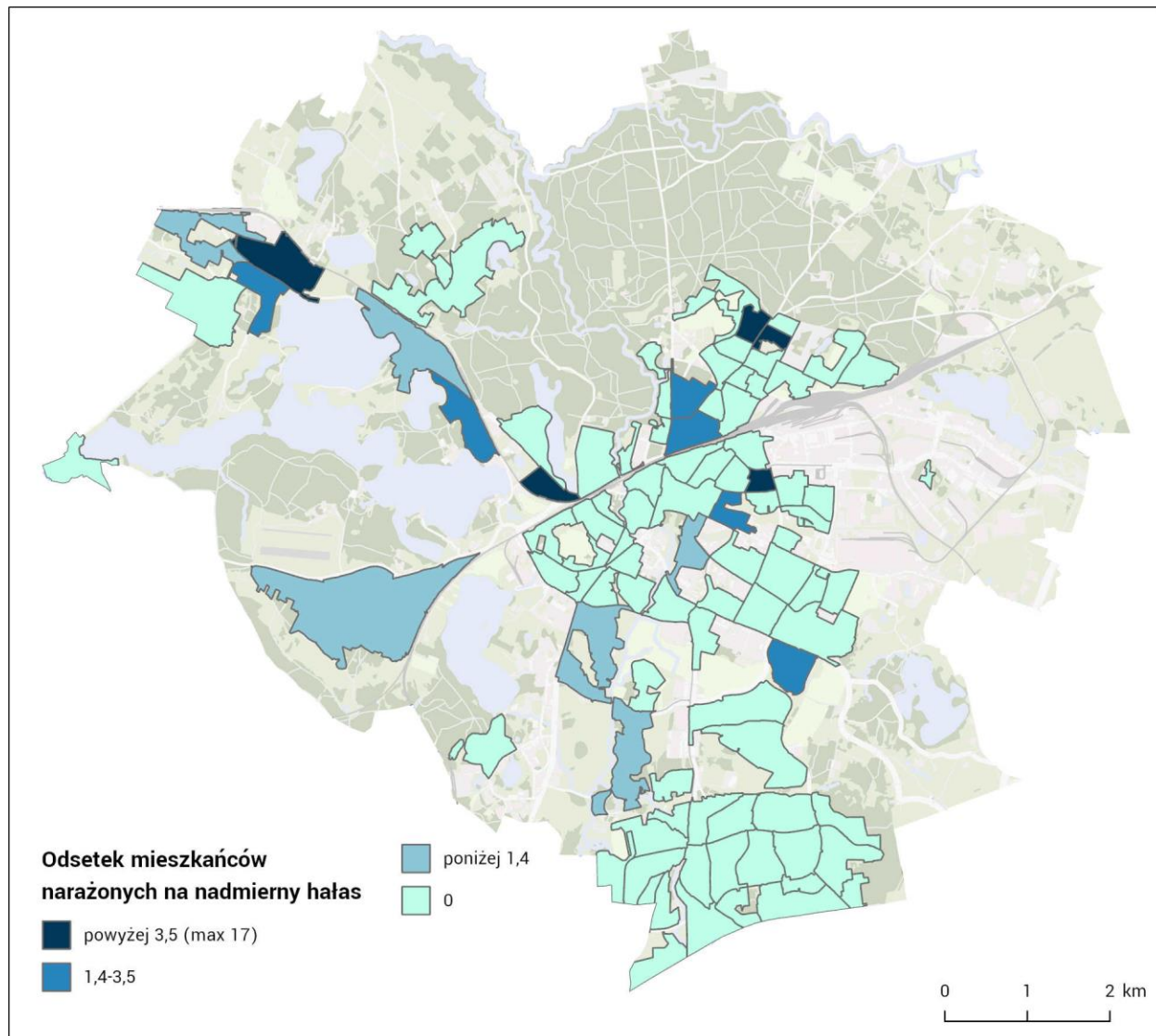
Obszary, które są istotne to otoczenie terenów przemysłowych w rejonie ul. Kołobrzeskiej i Dworcowej, tereny osiedli mieszkaniowych w rejonie Osiedla Pojezierze (rejon al. Piłsudskiego). Koreluje to z wysokimi wskaźnikami bezrobocia wśród osób młodych. Równie interesującym wskaźnikiem są zawieszona działalności w rejonach osiedli mieszkaniowych przy ulicy Towarowej oraz przy ul. Perkoza, co może wskazywać na nieudane próby prowadzenia tam działalności przez jego mieszkańców. Tereny te są identyfikowane jako dotknięte pozostałymi kryzysami społecznymi.



Rysunek 16 - Odsetek przedsiębiorstw z zawieszoną działalnością

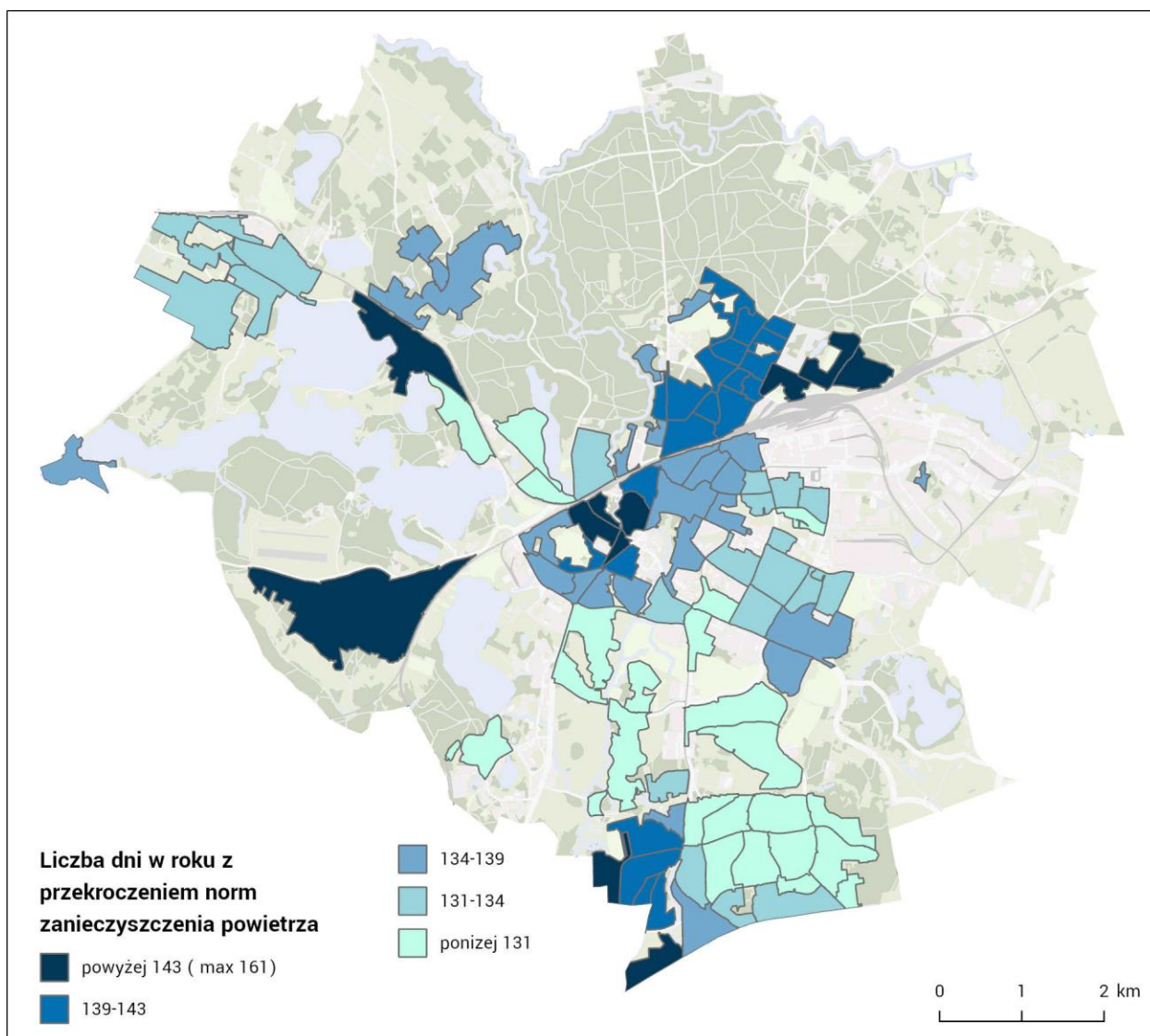
6.7. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE ŚRODOWISKOWEJ

Czynniki środowiskowe, poddane analizie, obejmują obszary narażone na hałas (Rysunek nr 13) oraz o niskiej jakości powietrza (Rysunek nr 14). Zagrożenie hałasem dotyka przede wszystkim mieszkańców osiedli jednorodzinnych. Problem ten nasila się w części północno-zachodniej, co wiąże się z topografią miasta oraz przebiegiem ul. Bałtyckiej (droga nr 527). Podobną przyczynę można upatrywać w problemach osiedla Dajtki i sąsiedztwie ul. Sielskiej czy osiedla Zatorze w związku z położeniem w otoczeniu DK51.



Rysunek 17 - Odsetek mieszkańców narażonych na nadmiernych hałas

Analiza jakości powietrza wskazuje na kilka obszarów koncentracji problemów związanych z przekroczeniem norm. Głównymi obszarami, dotkniętymi koncentracją problemów są osiedla domów jednorodzinnych na obrzeżach miasta. Wiąże się to z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła i wykorzystaniem paliw stałych w ogrzewaniu. Drugim obszarem koncentracji jest centrum miasta. Nasilenie zanieczyszczeń powietrza dotyka zwłaszcza terenów Zatorza oraz obszarów Starego Miasta i rejonu ul. Grunwaldzkiej. Przyczyną może być m.in. stan techniczny zabudowy oraz wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła. Dodatkowo, są to obszary dotknięte problemami społecznymi, co może wpływać na zjawiska związane z ubóstwem energetycznym prowadzącym do wykorzystania wysokoemisyjnych paliw dla potrzeb związanych z ogrzewaniem budynków bądź ich niskim stanem technicznym.

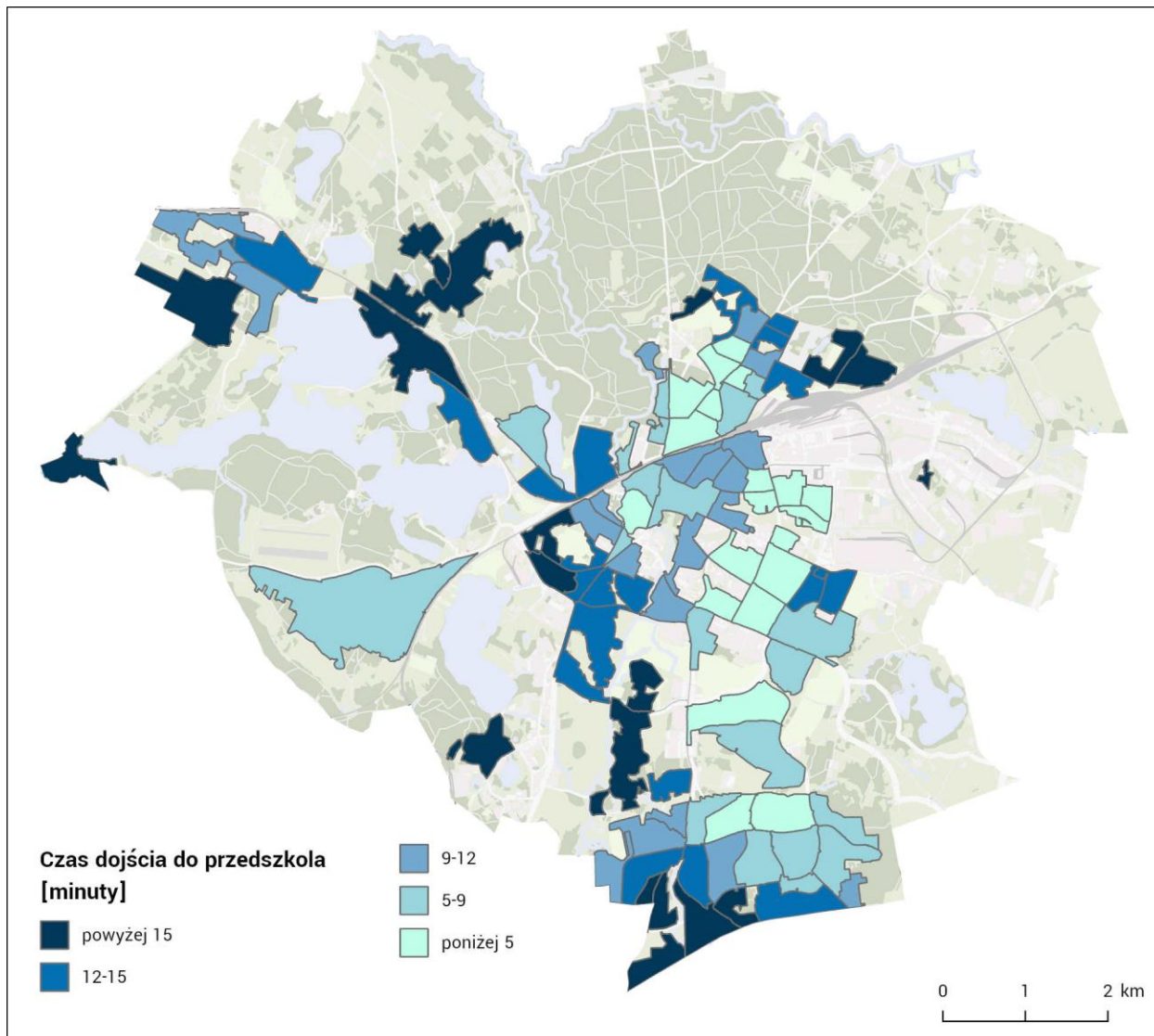


Rysunek 18 - Liczba dni w roku z przekroczeniem norm zanieczyszczenia powietrza

6.8. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ

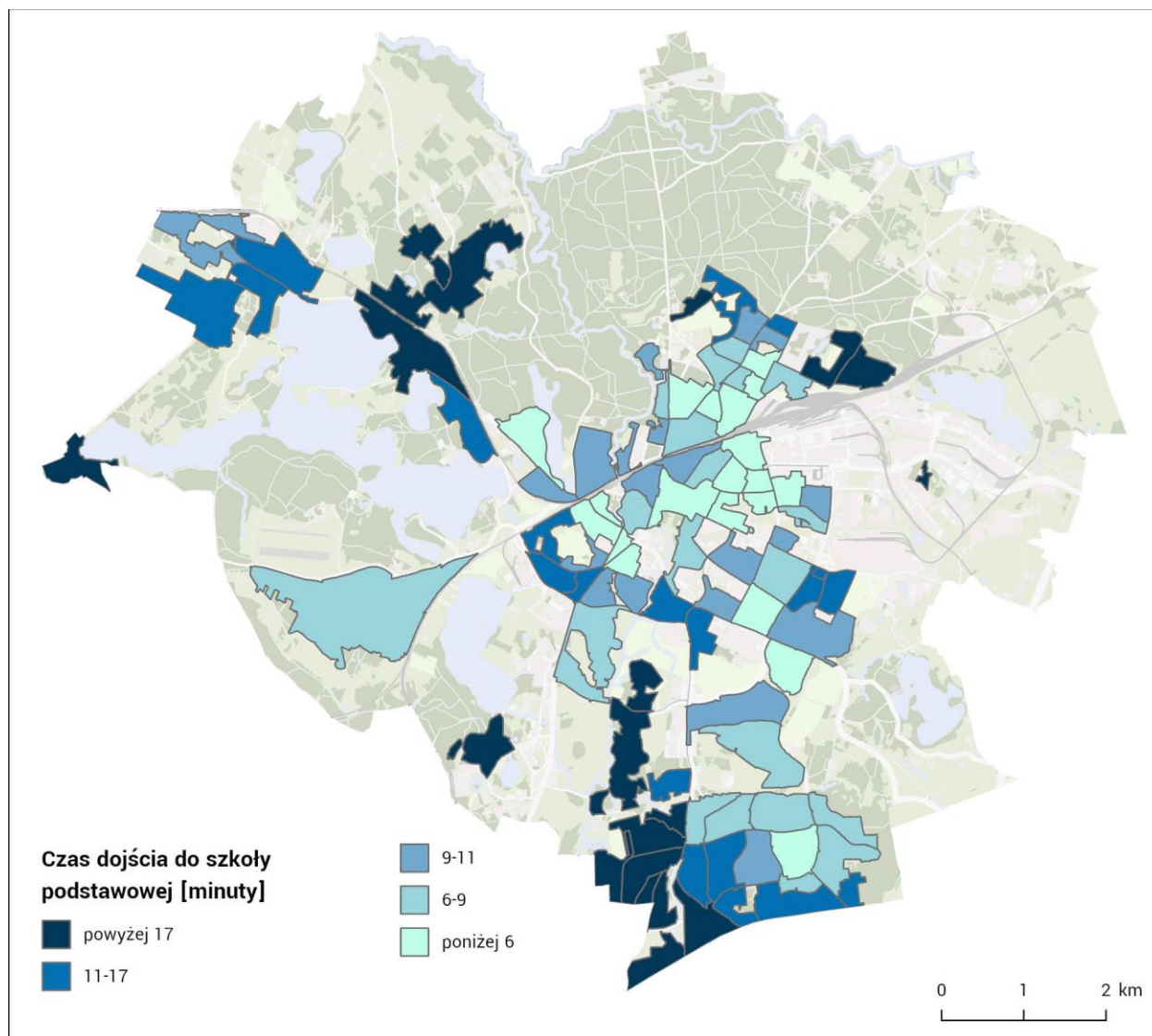
Wskaźniki w sferze przestrzenno-funkcjonalnej obejmowały przede wszystkim kwestie związane z dostępem do usług i terenów publicznych, takich jak przedszkola (Rysunek nr 15), szkoły (Rysunek nr 16), parków (Rysunek nr 17) oraz przystanków komunikacji publicznej (Rysunek nr 18). Na rysunkach wyróżniono jednostki ze względu na średnie odległości dojścia do punktów.

W przypadku opieki przedszkolnej tereny śródmiejskie, Zatorze, tereny osiedli mieszkaniowych cechują się dobrym dostępem do tych usług. Obszary te posiadają przedszkola w pięciominutowym zasięgu dojścia. Najgorzej obsłużone są peryferyjnie położone tereny mieszkaniowe oraz osiedla.



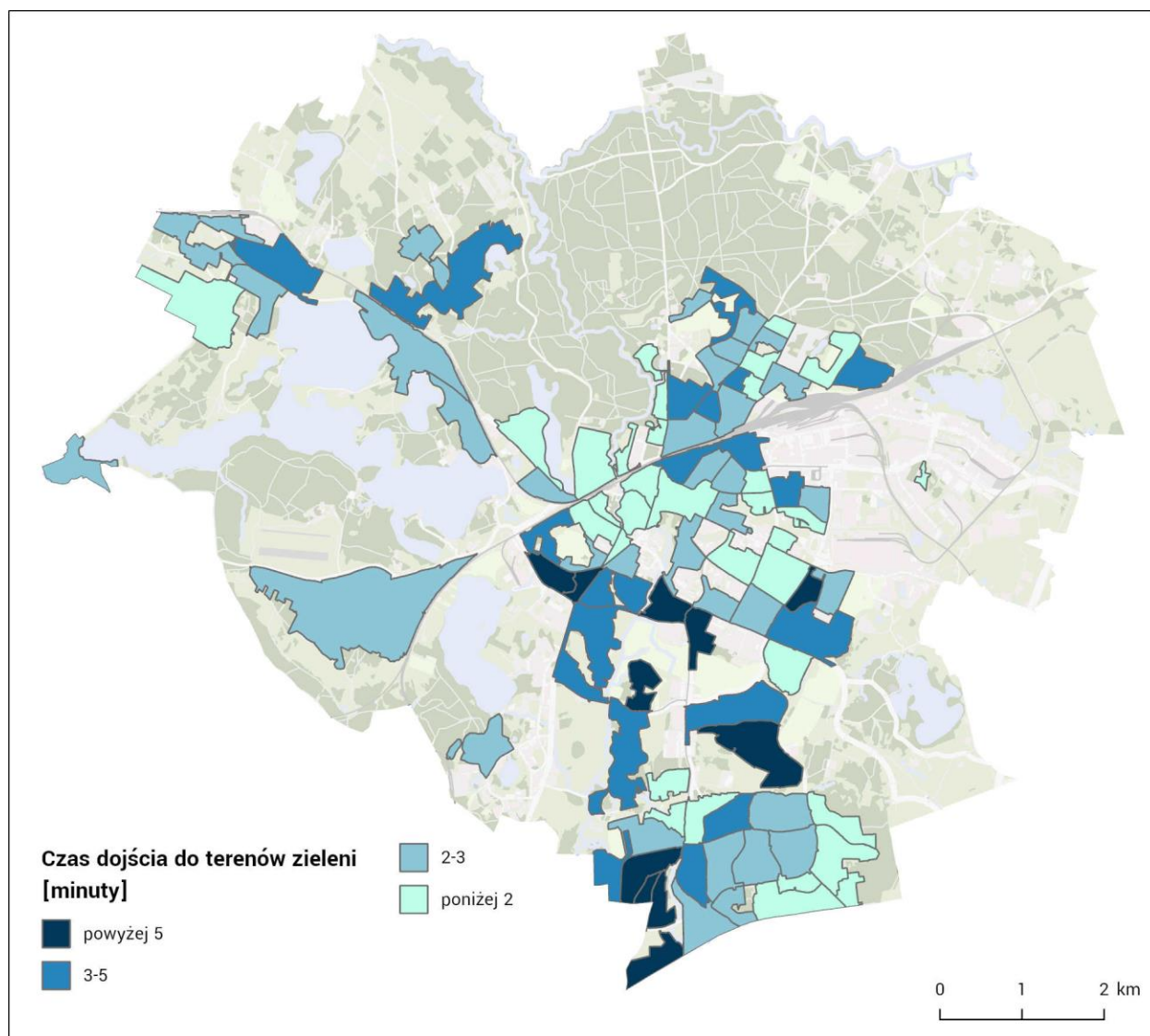
Rysunek 19 – Czas dojścia do przedszkola [min]

Analiza czasu dojazdu do obiektów szkolnych wskazuje na podobne zależności jak w przypadku obiektów przedszkolnych. Ponownie terenu już zurbanizowane posiadają lepszy dostęp do tych usług niż osiedla położone na peryferiach.



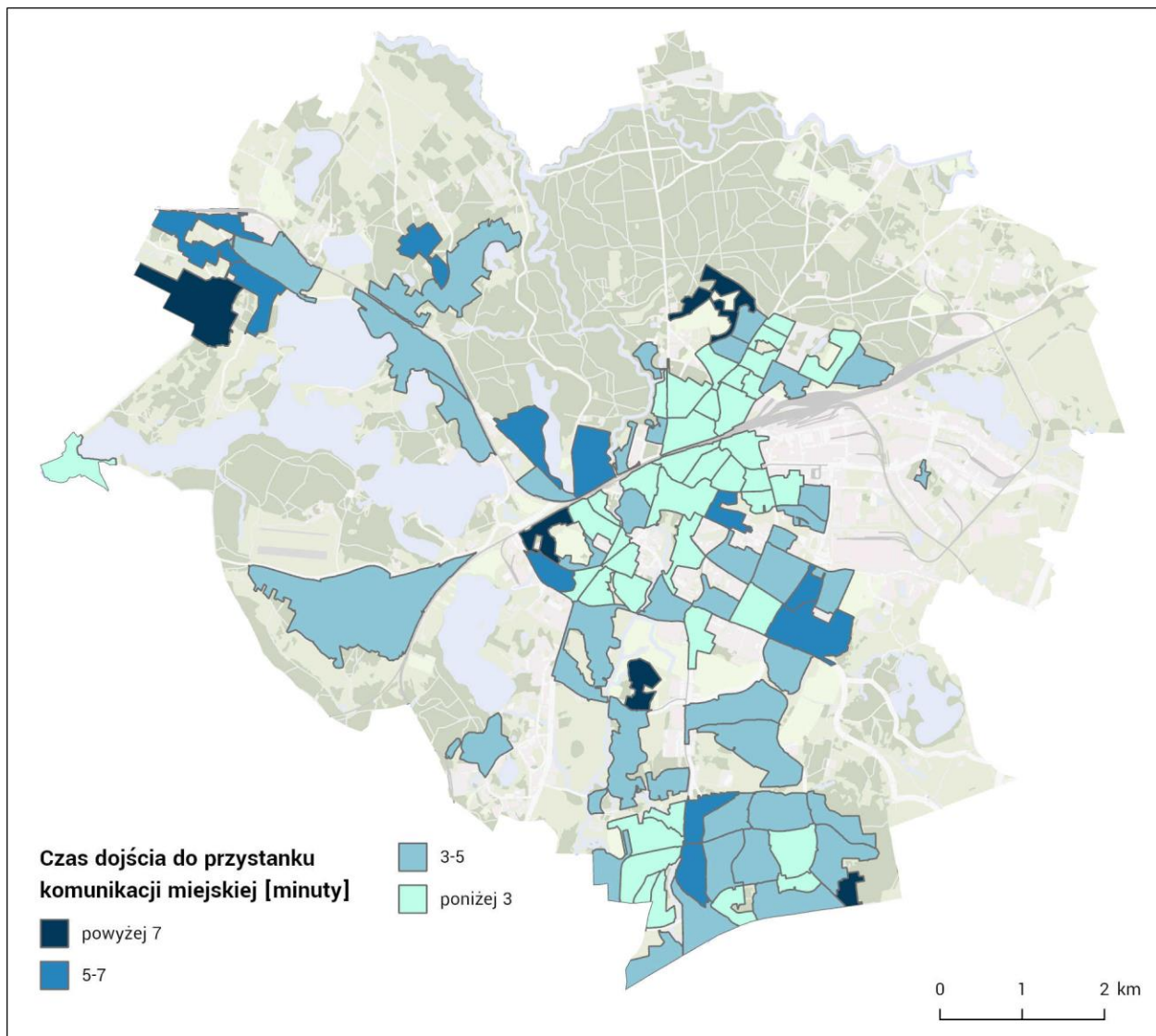
Rysunek 20 - Czas dojazdu do szkoły podstawowej [min]

Analiza czasu dojścia do zieleni wskazuje na ogólnie dość wysoką dostępność terenów zieleni urządzonej. Wszystkie z terenów mieszkaniowych posiadają takie teren relatywnie blisko (w granicach 5' czasu dojścia). Jedynie część z nowych osiedli mieszkaniowych na południu (ul. Wańkowicza, Barcza) została wskazana jako obszary o dalekim czasie dojścia, są to jednak osiedla modernistyczne, dobrze wyposażone w zielen przydomową. Oznacza to, że brak terenów zieleni nie jest czynnikiem kryzysowym, a Olsztyn jest generalnie zielonym miastem.

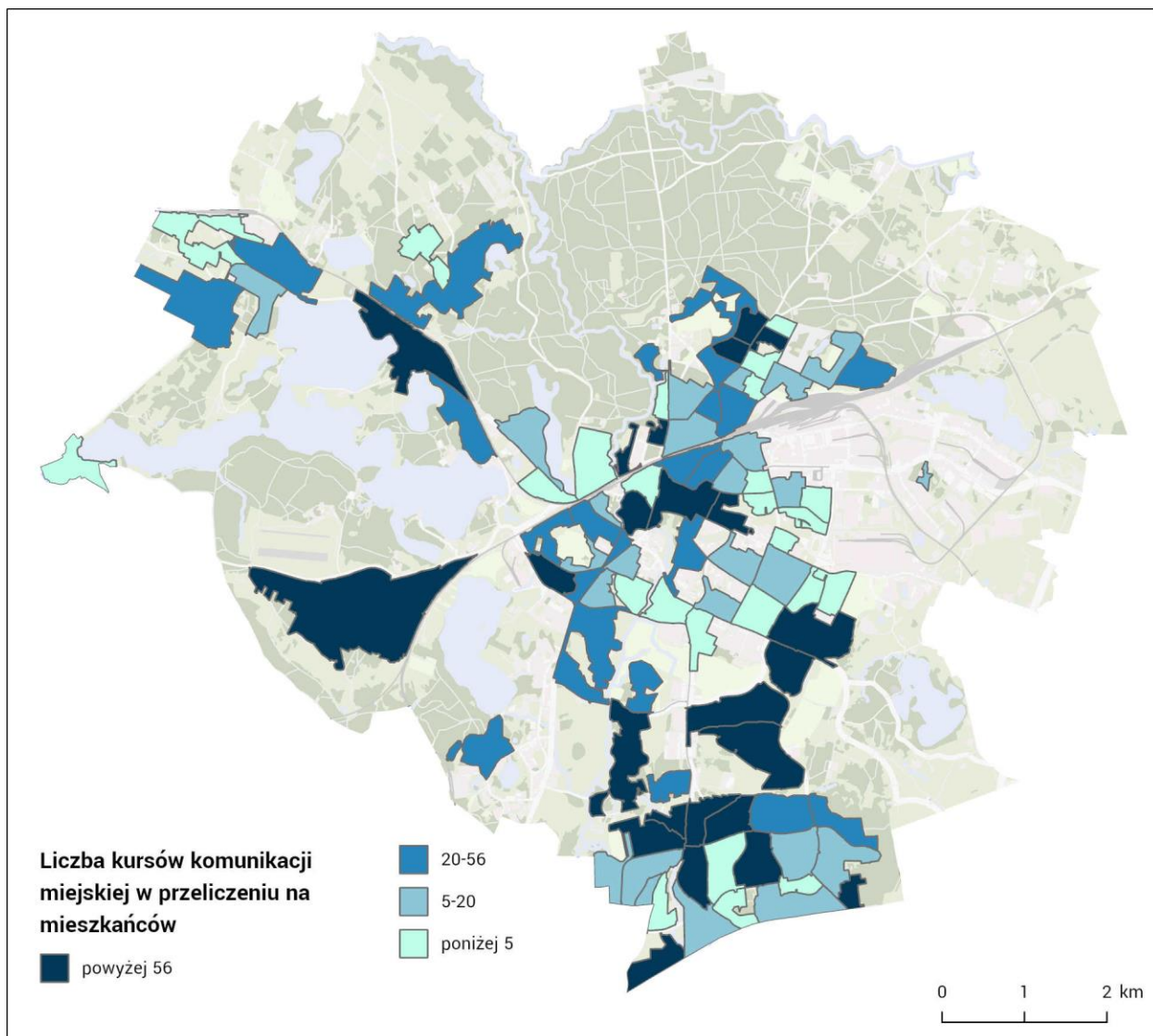


Rysunek 21 - Czas dojścia do terenów zieleni [min]

Analiza dostępu do przystanków transportu zbiorowego wskazuje na dobrą i równomierną dystrybucję przystanków transportu zbiorowego (Rysunek nr 22), jednak analiza frekwencji pokazuje na zróżnicowanie w obsłudze komunikacyjnej. Wyniki wskazują na rzadszą obsługę terenów zabudowy jednorodzinnej, zwłaszcza w południowej i zachodniej części miasta. Jest to uzasadnione charakterem zagospodarowania, tj. niską intensywnością zabudowy.



Rysunek 22 - Czas dojścia do przystanku komunikacji miejskiej [min]

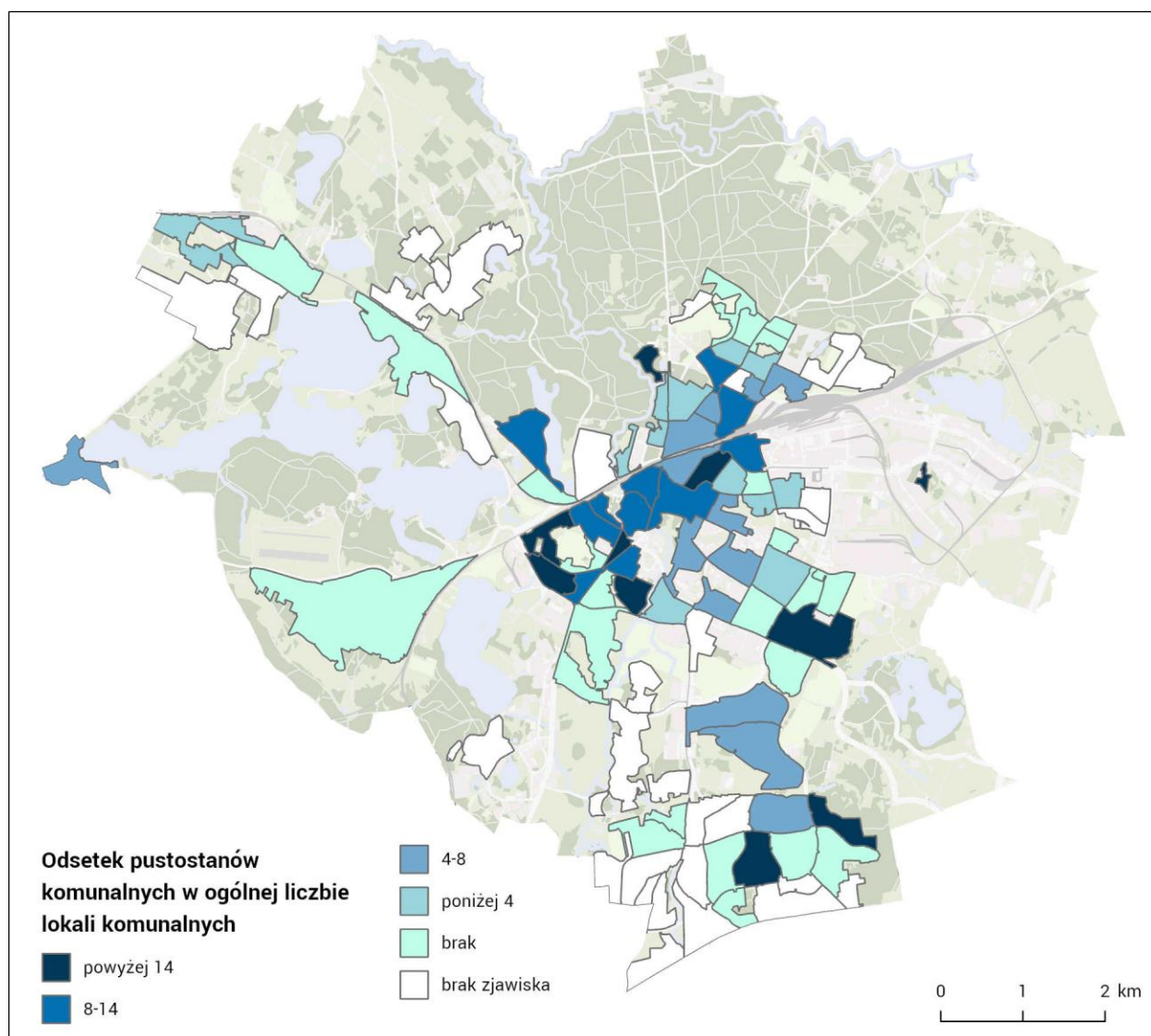


Rysunek 23 - Czas dojścia do przystanku komunikacji miejskiej [min]

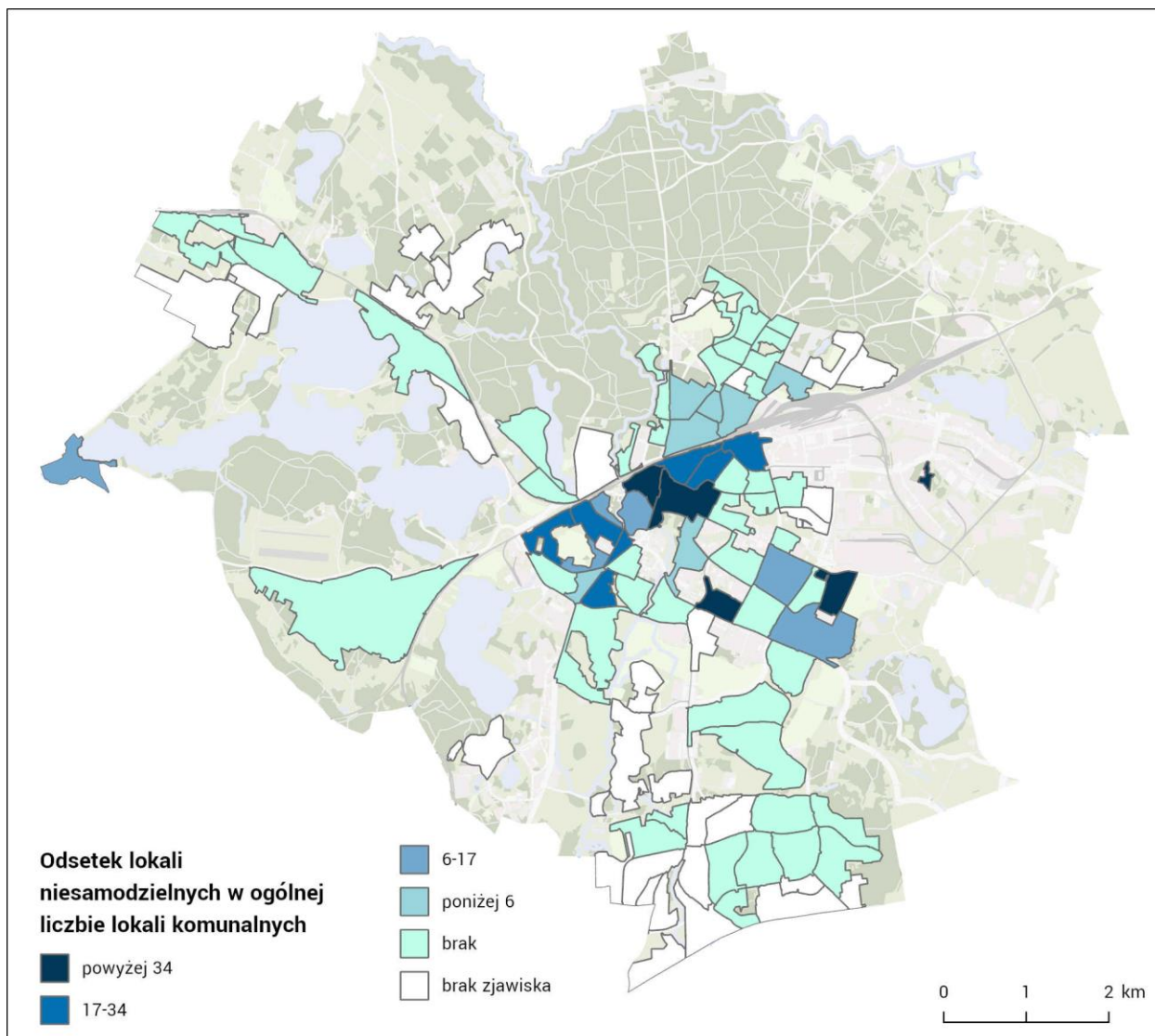
6.9. WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERZE TECHNICZNEJ

Analizy kryzysu w sferze technicznej obejmują analizy odsetka pustostanów (Rysunek nr 24), odsetka lokali niesamodzielnych (Rysunek nr 25), odsetka lokali zakwalifikowanych do remontu (Rysunek nr 26). Oprócz analizy zasobu komunalnego wskazano także na dostępność sieci ciepłowniczej i awaryjności sieci wodociągowej.

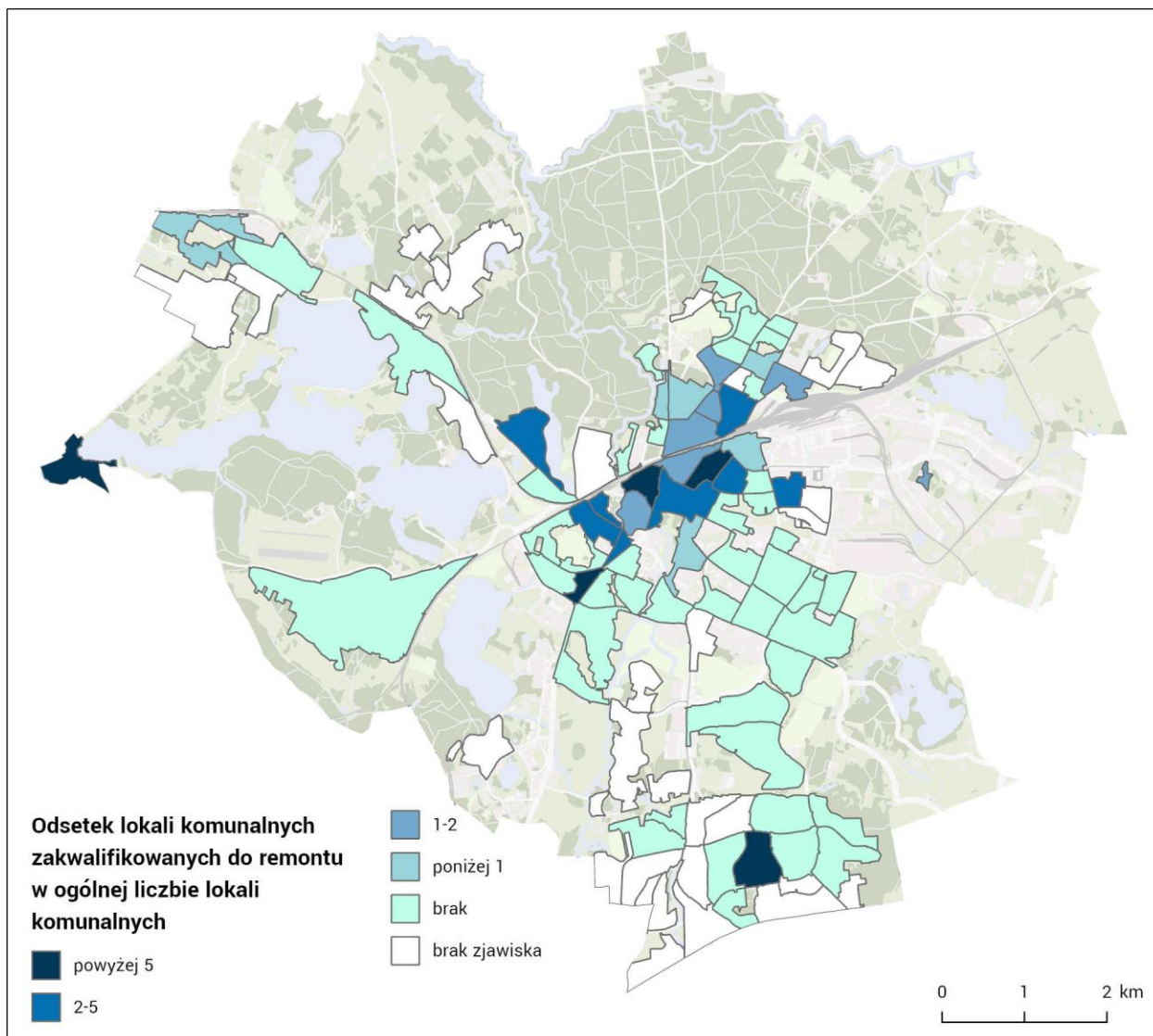
Główne wnioski dotyczące stanu zabudowy komunalnej wskazują na koncentrację problemów w rejonach Śródmieścia, Starego Miasta, Zatorza czy terenów w rejonach Os. Grunwaldzkiego. Rejony Śródmieścia i Starego Miasta to także tereny o największych potrzebach remontowych. Niska jakość zasobu mieszkaniowego łączy się z innymi czynnikami kryzysowymi.



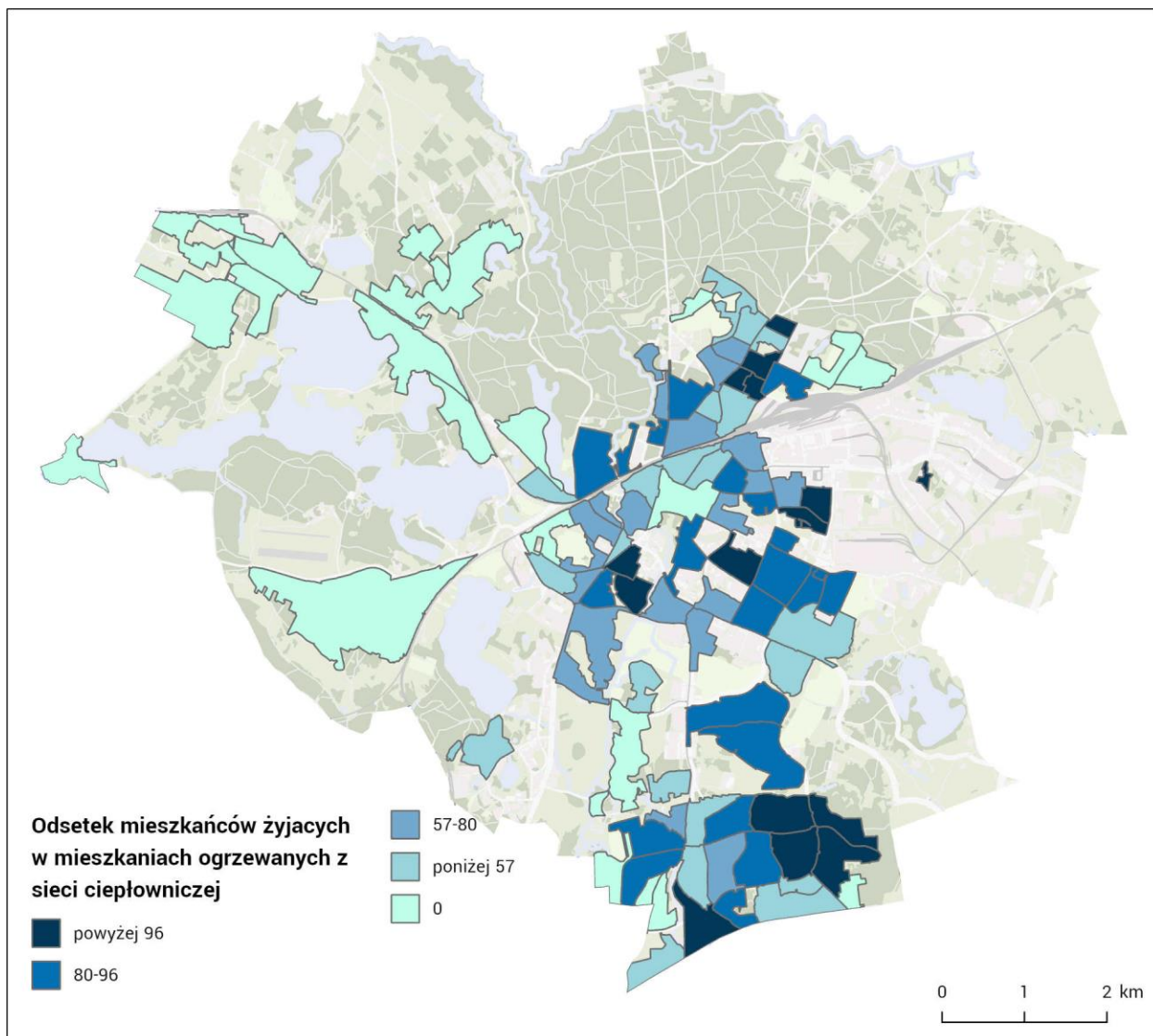
Rysunek 24 – Odsetek pustostanów komunalnych w ogólnej liczbie lokali komunalnych



Rysunek 25 – Odsetek lokali niesamodzielnych w ogólnej liczbie lokali komunalnych

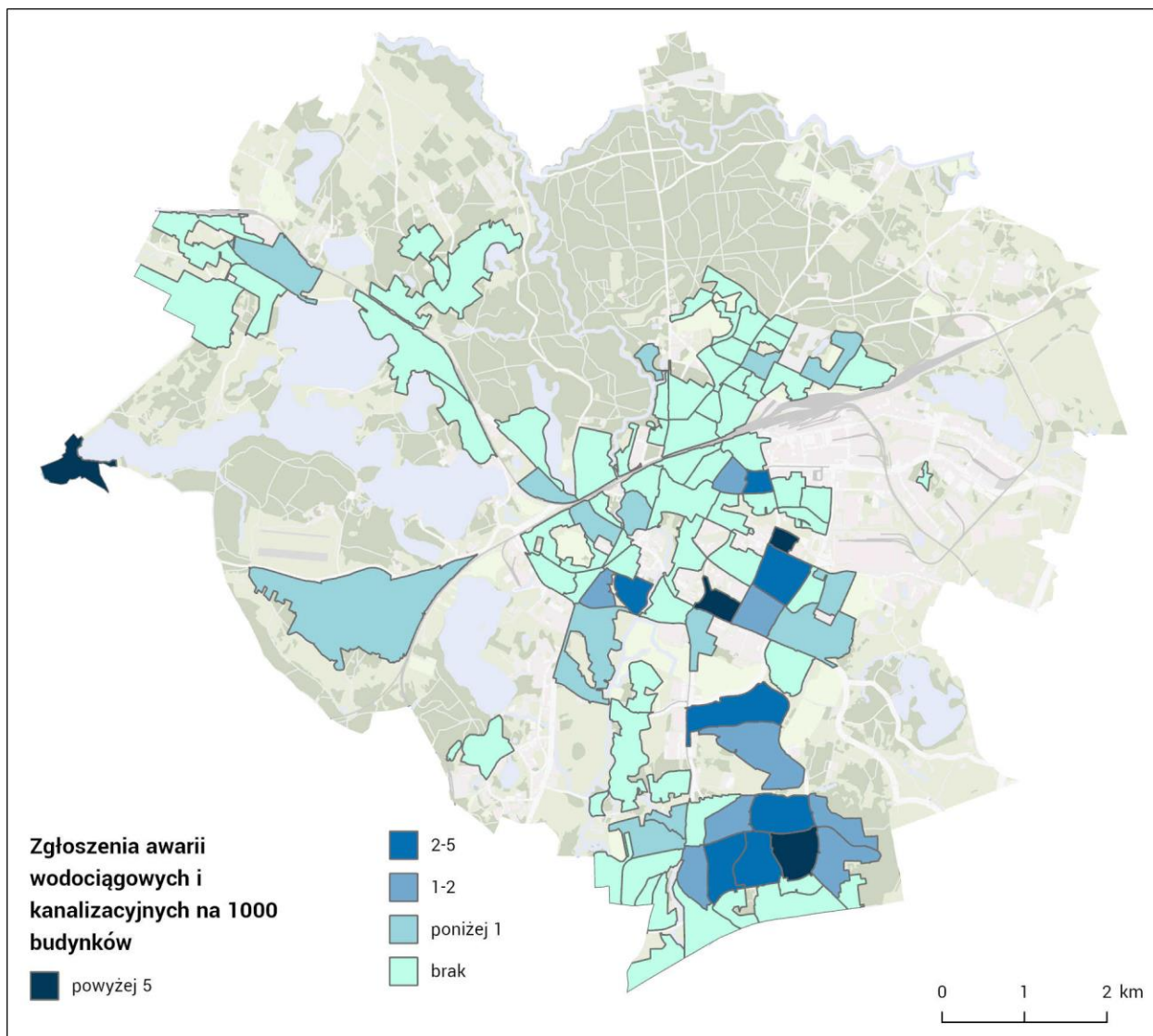


Rysunek 26 – Odsetek lokali komunalnych zakwalifikowanych do remontu w ogólnej liczbie lokali komunalnych



Rysunek 27 – Odsetek mieszkańców żyjących w mieszkaniach ogrzewanych z sieci ciepłowniczej

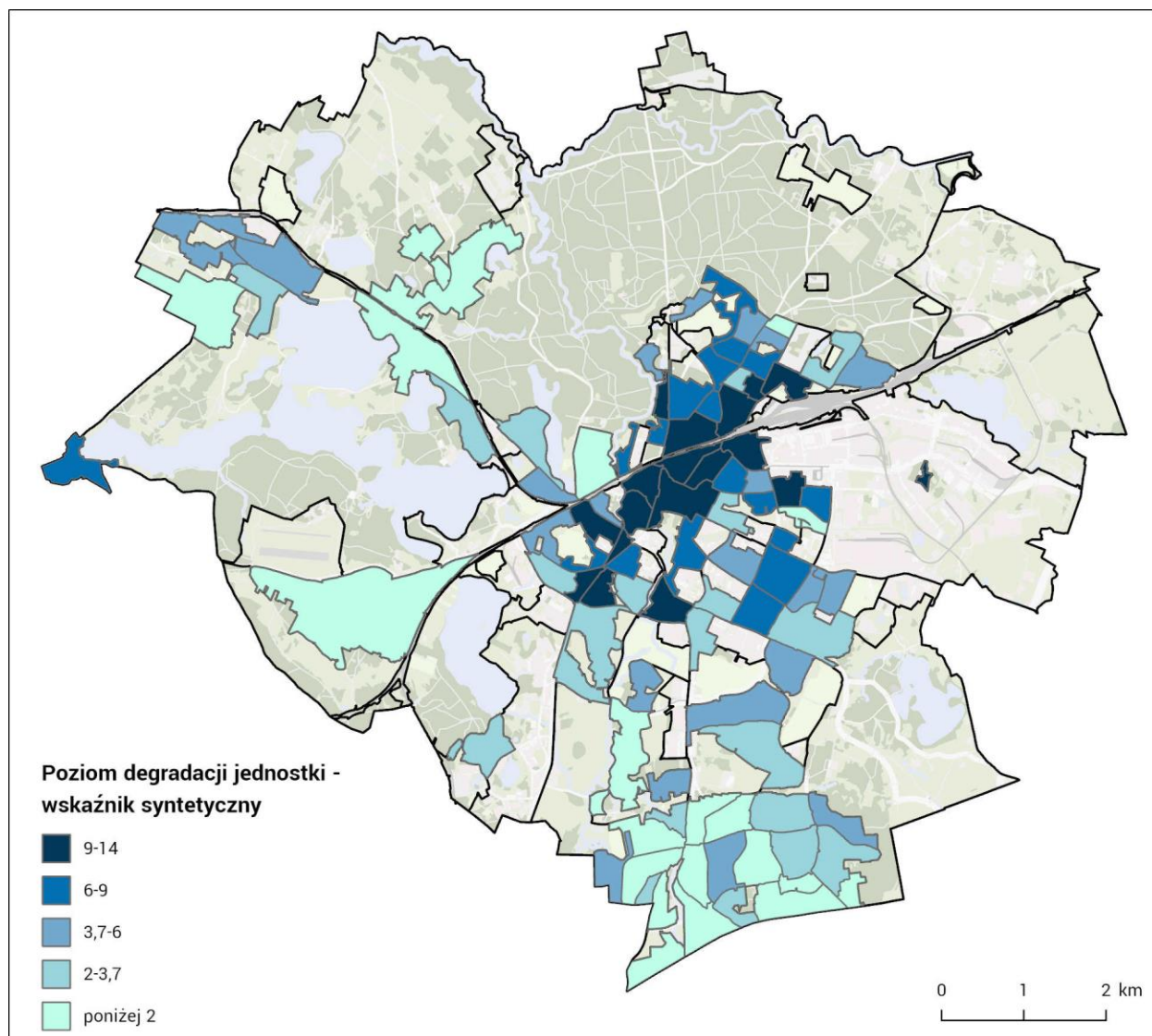
Analizy dotyczące dostępu do sieci MPEC, wskazują na wysoki dostęp do nich dużych osiedli mieszkaniowych i gorszy zabudowy historycznej (Śródmieście) oraz zabudowy jednorodzinnej, co może tłumaczyć niski stan jakości powietrza w tamtych rejonach. Awarie sieci wodociągowej dotyczyły głównie terenów na południu miasta i nie jest to decydujący czynnik kryzysowy.



Rysunek 28 – Zgłoszenia awarii wodociągowych i kanalizacyjnych [na 1000 budynków]

6. DELIMITACJA - WSKAŹNIK SYNTETYCZNY I WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

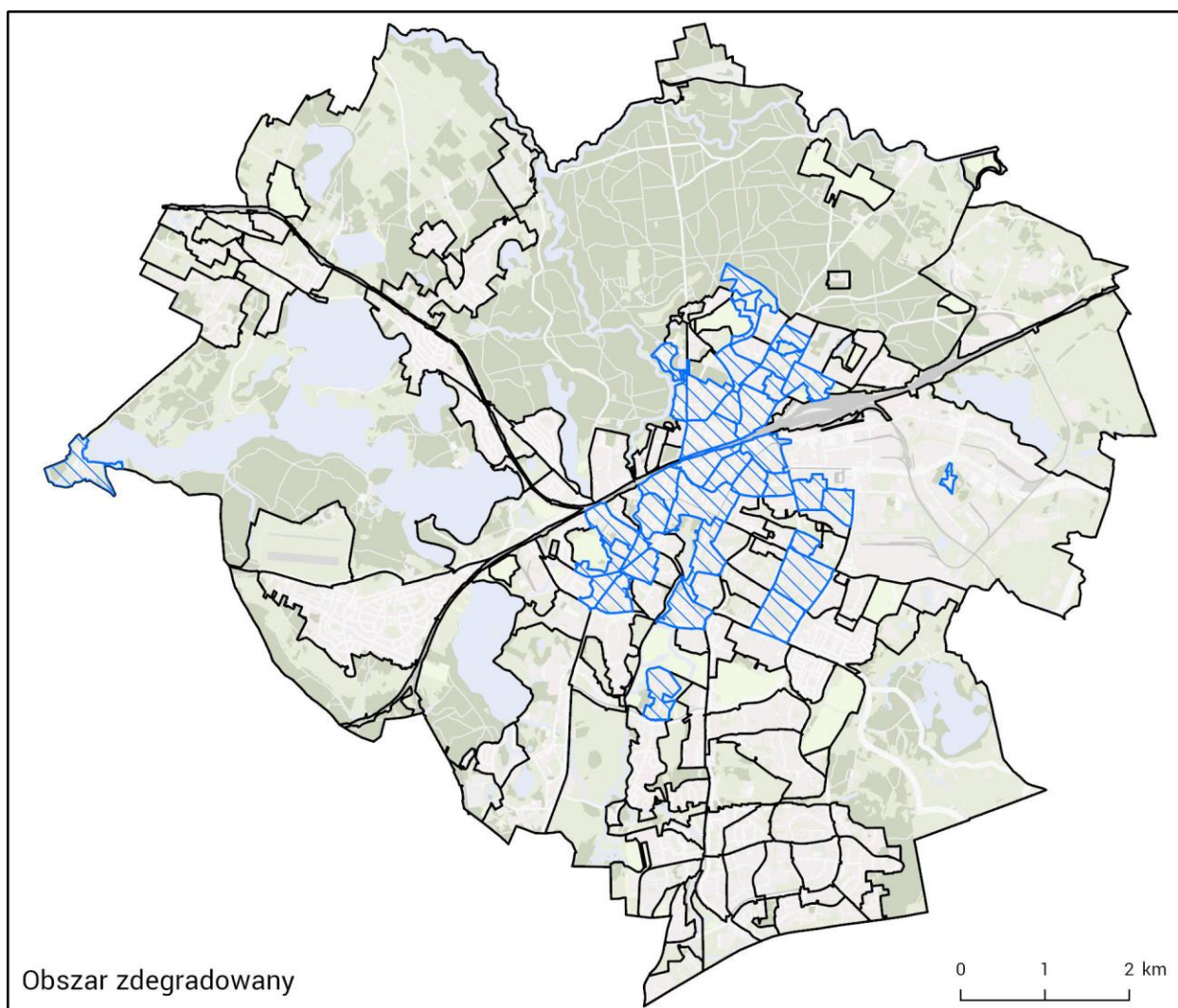
Na podstawie analizy wszystkich wskaźników wyznaczono mapę z wartościami wskaźnika syntetycznego, czyli wskazującego jednostki, w których przekroczono wartości w sferach społecznych i pozostałych wyznaczono granice obszaru zdegradowanego. Wynik zestawionego wskaźnika syntetycznego degradacji został zilustrowany na Rysunku nr 29.



Rysunek 29 – Poziom degradacji jednostki – wskaźnik syntetyczny

6.1. OBSZAR ZDEGRADOWANY

Na podstawie wskaźników dla każdej ze wskazanych w Ustawie sfer wyznaczono obszar zdegradowany. Obszar zdegradowany to taki, w którym występuje kryzys w sferze społecznej oraz co najmniej jednej innej sferze. Za dolną granicę kryzysu w sferze społecznej uznano kryzys w zakresie co najmniej 4 wskaźników. Wartość ta odnotowana dla 39 jednostek. Dodatkowo obszar zdegradowany musi wykazywać kryzys w co najmniej jednej dodatkowej sferze. Wśród jednostek z kryzysem w sferze społecznej kryzys w co najmniej jednej innej sferze wykazano dla 36 jednostek. Wśród jednostek ze zdiagnozowanymi kryzysami w sferach inne niż społecznej znalazły się jednostki o większej sumie obszarów kryzysowych, jednak nie spełniały one kryterium kryzysu w sferze społecznej. W 5 jednostkach nie wystąpił kryzys w żadnej ze sfer, a w jednej jednostce odnotowano kryzys we wszystkich sferach.



Rysunek 30 – Obszar zdegradowany

7. DELIMITACJA OBSZARU REWITALIZACJI

W wyniku wykonanych analiz występowania negatywnych zjawisk wskazano granice obszaru rewitalizacji. Musi on spełnić następujące kryteria zgodnie z wymaganiami art. 10 ust 1 - 3 Ustawy:

„Art. 10 ust. 1. Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególnie koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

2. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.

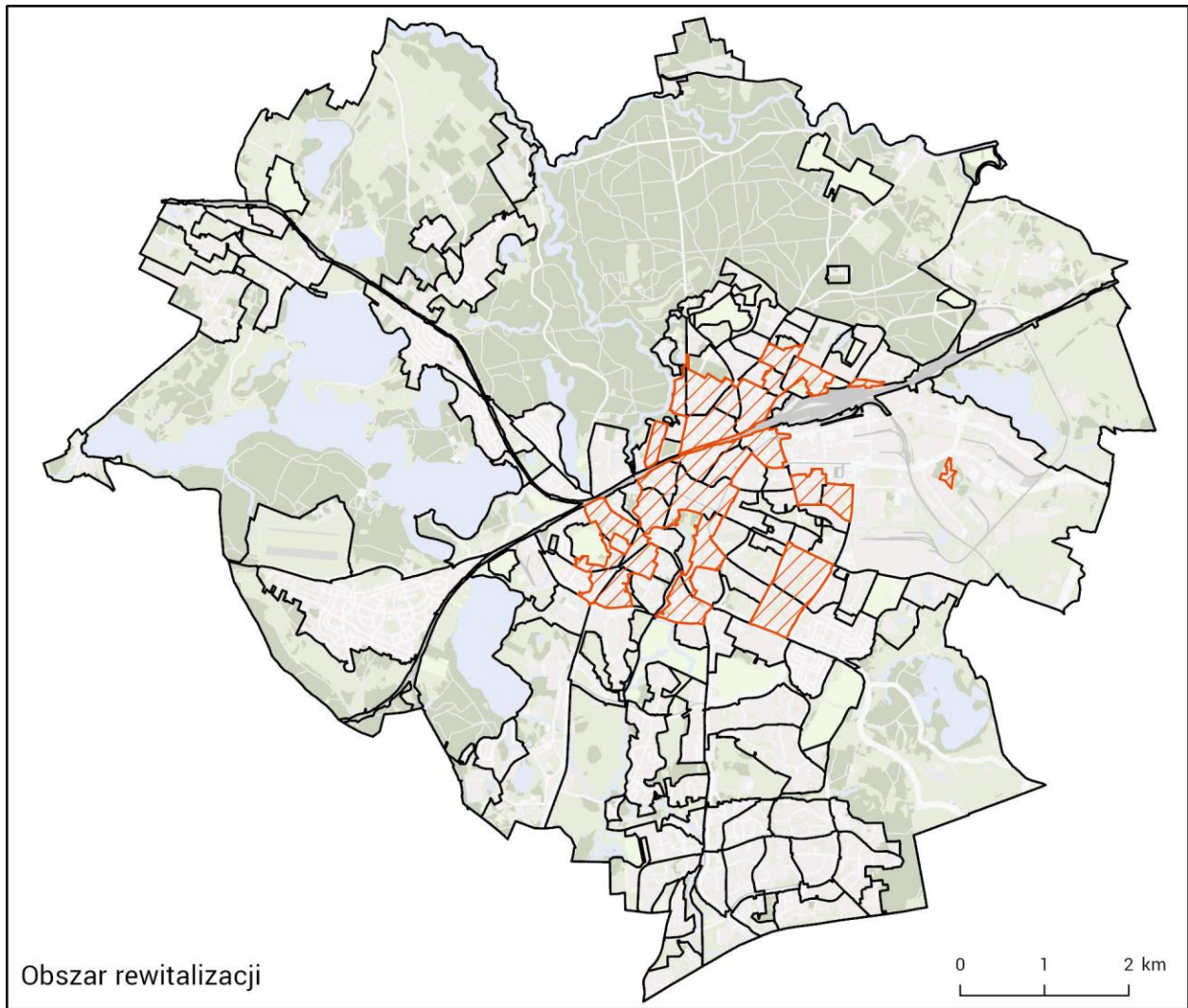
3. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 1-4, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1.”

Do obszaru rewitalizacji zaliczono 28 zamieszkałych jednostek urbanistycznych. Jest to obszar wykazujący się zdegradowaniem oraz stanowiący część miasta, w których przeprowadzenie inwestycji i działań związanych z rewitalizacją wniesie realną poprawę jakości życia na jej obszarze. Dodatkowym efektem wyznaczenia strefy rewitalizacji jest wybór jednostek, z których pozytywny wpływ działań rewitalizacyjnych będzie mógł oddziaływać na pozostałe obszary miasta. Poza zamieszkałymi jednostkami urbanistycznymi do obszaru rewitalizacji zostały zaliczone 2 jednostki niezamieszkałe obejmująca tereny powojenne i pokolejowe. Działania prowadzone na obszarze tych jednostek wniosą realny pozytywny wpływ na jednostki zdegradowane.

Powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi: 407 ha (4,60%)

Liczba ludności na obszarze rewitalizacji wynosi: 42 816 (27,7%)

Wyznaczony obszar rewitalizacji został wskazany na Rysunku nr 31 poniżej oraz na załączniku w skali 1:5000.



Rysunek 31 – Obszar rewitalizacji

8. SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 - Podział miasta na jednostki urbanistyczne.....	14
Rysunek 2 - Liczba osób korzystających z pomocy MOPS na 100 mieszkańców	16
Rysunek 3 - Wysokość długu na lokal komunalny [PLN].....	17
Rysunek 4 - Liczba osób korzystających z funduszu alimentacyjnego [liczba na 100 mieszkańców].....	18
Rysunek 5 - Bezrobocie ogółem [%]	19
Rysunek 6 - Bezrobocie długotrwałe [%].....	20
Rysunek 7 - Bezrobotni poniżej 30 roku życia [%].....	21
Rysunek 8 – Liczba przestępstw [na 1000 mieszkańców]	22
Rysunek 9 – Liczba osób objętych „Niebieską Kartą” [na 100 mieszkańców]	23
Rysunek 10 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty - język polski.....	24
Rysunek 11 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty - matematyka.....	25
Rysunek 12 - Wyniki egzaminu ósmoklasisty - matematyka.....	26
Rysunek 13 - Bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym [%].....	27
Rysunek 14 - Frekwencja w wyborach samorządowych 2018.....	28
Rysunek 15 – Przedsiębiorstwa zarejestrowane w CEIDG [w przeliczeniu na mieszkańców]	29
Rysunek 16 - Odsetek przedsiębiorstw z zawieszoną działalnością	30
Rysunek 17 - Odsetek mieszkańców narażonych na nadmiernych hałas	31
Rysunek 18 - Liczba dni w roku z przekroczeniem norm zanieczyszczenia powietrza.....	32
Rysunek 19 – Czas dojścia do przedszkola [min].....	33
Rysunek 20 - Czas dojścia do szkoły podstawowej [min].....	34
Rysunek 21 - Czas dojścia do terenów zieleni [min].....	35
Rysunek 22 - Czas dojścia do przystanku komunikacji miejskiej [min].....	36
Rysunek 23 - Czas dojścia do przystanku komunikacji miejskiej [min].....	37
Rysunek 24 – Odsetek pustostanów komunalnych w ogólnej liczbie lokali komunalnych.....	38
Rysunek 25 – Odsetek lokali niesamodzielnych w ogólnej liczbie lokali komunalnych.....	39
Rysunek 26 – Odsetek lokali komunalnych zakwalifikowanych do remontu w ogólnej liczbie lokali komunalnych.....	40
Rysunek 27 – Odsetek mieszkańców żyjących w mieszkaniach ogrzewanych z sieci ciepłowniczej.....	41
Rysunek 28 – Zgłoszenia awarii wodociągowych i kanalizacyjnych [na 1000 budynków]	42
Rysunek 29 – Poziom degradacji jednostki – wskaźnik syntetyczny	43
Rysunek 30 – Obszar zdegradowany	44
Rysunek 31 – Obszar rewitalizacji	46

9. SPIS TABEL

Tabela 1 - Zestawienie wskaźników wartości kryzysowych	8
Tabela 2 - Podsumowanie jednostek urbanistycznych.....	12

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW¹²

Załącznik nr 1 CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK ZAMIESZKAŁYCH

Załącznik nr 2 WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERACH: SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ, ŚRODOWISKOWEJ, PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ I TECHNICZNEJ

Załącznik nr 3 ZESTANDARYZOWANE WSKAŹNIKI KRYZYSU W SFERACH: SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ, ŚRODOWISKOWEJ, PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ I TECHNICZNEJ

Załącznik nr 4 TABELA DELIMITUJĄCA WYSTĘPOWANIE KRYZYSU W SFERACH: SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ, ŚRODOWISKOWEJ, PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ I TECHNICZNEJ ORAZ WSKAZANIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

¹² Zestawienie wartości dla poszczególnych wskaźników przeprowadzona została wyłącznie dla jednostek zamieszkałych