

RAPORT Z DELIMITACJI OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH NA TERENIE  
MIASTA CZŁUCHÓW

---



Opracował zespół pracowników

Urzędu Miejskiego w Człuchowie  
w składzie:

Dorota Lipska – Referat Infrastruktury, Przestrzeni i Ochrony Środowiska

Izabela Krauze- Referat Infrastruktury, Przestrzeni i Ochrony Środowiska

Justyna Muryn – Referat Organizacyjny i Promocji Miasta

Zatwierdził:

BURMISTRZ

  
mgr Ryszard Szybajło

Człuchów kwiecień 2015r.

## 1. WSTĘP

Gmina Miejska Człuchów po raz pierwszy podejmuje trud przeprowadzenia kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta. Proces ten będzie realizowany na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji z, którego wynikać będą potrzeby interwencji. Wybrany obszar, który w pierwszej kolejności podlegać będzie rewitalizacji będzie aplikował o dofinansowanie ze środków RPO WP na lata 2014 – 2020 poprzez formułę projektu zintegrowanego. Rewitalizacja ukierunkowana będzie na rozwiązywanie indywidualnych problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Szczególny nacisk będzie położony na pierwszą grupę problemów, jako fundament przyszłych działań.

Realizacja projektów społecznych będzie wynikać przede wszystkim z polityki społecznej miasta określonej w Gminnej Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Człuchowa na lata 2014 – 2020 przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV.320.2014 z 26 lutego 2014 r. , której cele strategiczne to:

### I. Prawidłowo funkcjonująca rodzina.

1. Poprawa sytuacji rodzin. Kierunki działań m.in. to: wspieranie i inicjowanie działań zmierzających do poprawy aktywności zawodowej i społecznej bezrobotnych i nieaktywnych zawodowo mieszkańców Człuchowa, wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem społecznym. Ponadto: wspieranie i inicjowanie działań o charakterze edukacyjnym, zawodowym, społecznym i zdrowotnym zmierzającym do integracji rodzin wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem.
2. Poprawa funkcji opiekuńczo – wychowawczej rodzin. Kierunki działań to: wspieranie i inicjowanie działań zmierzających do wsparcia placówek dziennych oraz dążenie do powstawania nowych , wspieranie istniejącego poradnictwa rodzinnego, prawnego i obywatelskiego.

### II. Zmniejszenie zjawiska izolacji osób.

1. Zwiększenie aktywności zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych.
2. Włączanie osób niepełnosprawnych do społeczności.

### III. Seniorzy.

1. Zwiększanie aktywności osób starszych. Kierunki działań to: wspieranie i inicjowanie działań zmierzających do utrzymania i zwiększania aktywności osób starszych, w tym: promowanie działalności klubów seniora. Ponadto wspieranie działań na rzecz aktywizacji zawodowej osób starszych, wspieranie wolontariatu i pomocy sąsiedzkiej wśród osób starszych.

Plany dotyczące rewitalizacji wybranych obszarów miejskich są również spójne ze Strategią Rozwoju Miasta na lata 2014-2020 przyjętą uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVIII.336.2014 z dnia 28 maja 2014r. , której najważniejszym celem jest *Wzmocnienie roli samorządu w ożywianiu dialogu kreatywnych ludzi i środowisk*. Diagnoza sporządzona przy opracowywaniu strategii wykazała, że mocną stroną miasta jest tzw. potencjał ludzki. Istnieje

wiele prężnie działających stowarzyszeń, których członkowie mają świetne pomysły na rozwój sportu, kultury i innych dziedzin życia w mieście. Miasto wychodzi im naprzeciw dofinansowując różne przedsięwzięcia. Niestety pula środków budżetowych przeznaczonych na współpracę z organizacjami pozarządowymi jest zbyt mała. Ponadto diagnoza wykazała, że brakuje ośrodka skupiającego ludzi kreatywnych dzięki któremu mogliby oni się poznać po to, aby współpracować ze sobą.

Pierwszym etapem prac nad Lokalnym Programem rewitalizacji jest delimitacja granic jednostek wewnątrzmijskich i wybór jednostki, która jest w najgorszej sytuacji na tle miasta.

## 2. METODYKA DELIMITACJI OBSZARÓW KRYZYSOWYCH

### a) Podstawa podziału miasta na jednostki urbanistyczne.

W procesie wyznaczania poszczególnych granic jednostek urbanistycznych za podstawę przyjęto studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2009r. ( uchwała nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25.11.2009r.) Kierując się historycznymi podziałami miasta oraz strukturą tkanki miejskiej w powiązaniu ze strefami funkcjonalno- przestrzennymi wyznaczonymi w studium wyznaczono 14 jednostek urbanistycznych: (1) „Stare Miasto”, (2) „Śródmieście”, (3) „Strefę Północną w rejonie ul. Koszalińskiej”, (4) „Osiedle Wschód”, (5) „Osiedle Młodych”, (6) „Strefę Przydworcową”, (7) „Za torami”, (8) „Strefę przy ul. Kamiennej”, (9) „Osiedle Witosa – Sikorskiego”, (10) „Motocross”, (11) „Traugutta za obwodnicą”, (12) „Strefę Jezior Człuchowskich”, (13) „Strefę ul. Kościuszki”, (14) „Strefę Batorego – Wojska Polskiego”.

- 1) **Stare Miasto** – jednostka ta znacznie pokrywa się z granicami wyznaczonej w studium strefy „A” i obejmuje najstarszą część miasta (lokacja miasta nastąpiła 19.06.1348r.) wchodzącą w skład średniowiecznego układu urbanistycznego, który figuruje w rejestrze zabytków województwa pomorskiego pod pozycją 386. Zgodnie ze studium jednostka nie uwzględnia obszaru zamku krzyżackiego, który znalazł się w innej jednostce. Obszar został poszerzony o część ulicy Długosza, która obejmuje zwartą zabudowę usługowo- mieszkalną ze względu na tożsamy charakter zabudowy z pozostałą częścią zabudowy Starego Miasta. W jednostce tej dominuje zabudowa usługowo mieszkaniowa. W jej skład wchodzi ulice: Długosza, Janta Lipińskiego, Królewska, Krótka, Krzyżowa, Plac Bohaterów (22%), Rynek, Wejhera, Zamkowa, Żółkiewskiego. Jednostka zajmuje powierzchnię ok. 10 ha, którą zamieszkuje 916 osób, co stanowi 7,8% ogólnej liczby mieszkańców zamieszkałych w Człuchowie.
- 2) **Śródmieście** – jednostka ta powstała w oparciu o strefę „B” w studium, została jednak poddana modyfikacji ze względu na potrzebę zapewnienia spójności funkcjonalnej. Wyłączono obszary zabudowane zespołami garażowymi, zabudową oświatową, teren Ośrodka Sportu i Rekreacji, kompleksy zabudowy usługowej przy obwodnicy i południową część zabudowy wielorodzinnej. W związku z powyższym wydzielono jednostkę, w której dominującą funkcją jest zabudowa usługowo- mieszkalna. Jednostkę zamieszkuje 3062 osoby, co stanowi 26% ogólnej liczby ludności. Obszar ten zajmuje powierzchnię ok. 35 ha, w jego skład wchodzi ulice: Garbarska, Jacka i Agatki, Nowaka – Jeziorańskiego, Osiedle Piastowskie, Osiedle Wazów, Plac Bohaterów (78%), Sobieskiego, Szczecińska (80%), Średnia, Łąkowa (21%),

Traugutta (75%). Jest to obszar w znacznej części historycznego „przedmieścia południowego”, które rozwinęło się z początkiem XVIw. w rejonie dzisiejszej ulicy Traugutta i Szczecińskiej oraz w części historycznego osiedla zachodniego, które powstało po roku 1810.

- 3) **Strefa Północna w rejonie Koszalińskiej**- jest to jednostka, która pokrywa się ze strefą „G” w studium, dominujące funkcje to: przemysłowa i usługowa. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest głównie przy ul. Koszalińskiej, zamieszkuje ją 81 osób, co stanowi 0,7% ogólnej liczby ludności miasta. Jednostka ta zajmuje powierzchnię ok. 128 ha i w większości są to niezabudowane tereny zarezerwowane pod przemysł i usługi. W skład tej jednostki weszły ulice: Jerzego z Dąbrowy, Koszalińska (54%), Sienkiewicza (15%), Wiśniowa.
- 4) **Osiedle Wschód** – jest to jednostka, która pokrywa się ze strefą „D” w studium z wyjątkiem Osiedla Młodych, które ze względu na odmienny charakter zabudowy zostało objęte odrębną jednostką. Jednostka ta obejmuje osiedle domków jednorodzinnych, więc ze względu na charakter zabudowy jest jednolite i spójne funkcjonalnie. Zamieszkuje je 2261 osób, co stanowi 22,7 % ogólnej liczby ludności i zajmuje powierzchnię ok. 137 ha. W jego skład wchodzi ulice: Bema, Broniewskiego, Brzezińskiego, Chojnicka, Chopina, Chrobrego (86%), Czarnieckiego, Hubala, Jagiellońska, Jerzego z Dąbrowy (w części), Jeziorna, Kazimierza Wielkiego, Ketlinga, Kmicica, Kołłątaja, Kościńskiego, Kordeckiego, Leśna, Łokietka, Mieszka I, Moniuszki, Niemcewicz, Polna, Poniatowskiego, Potockiego, Reja, Rzemieślnicza, Sienkiewicza (85%), Skrzetuskiego, Słoneczna, Staszica, Wojska Polskiego (21%), Wołodajewskiego, Zagłoby, Zielona. Ze względu na jednolity charakter zabudowy jednorodzinnej utworzono jednostkę o znacznej liczbie mieszkańców, wyłączając z niej jedynie zabudowę wielorodzinną.
- 5) **Osiedle Młodych**- jest to jednostka, która powstała w wyniku wydzielenia ze strefy „D” w studium zabudowy o innym charakterze- niespójnej z zabudową jednorodziną. Jest to obszar typowej zabudowy wielorodzinnej, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa. Jednostkę zamieszkuje 289 osób, co stanowi 2,5 % ogólnej liczby mieszkańców, w jej skład wchodzi osiedle wielorodzinne – Osiedle Młodych oraz fragment ulicy Chrobrego (14%), zajmuje ona powierzchnię 4,9 ha.
- 6) **Strefa Przydworcowa** – jest to jednostka, która zgodna jest ze strefą „C” w studium. Jest to obszar historycznego Przedmieścia Wschodniego. Dominującą funkcją jest mieszkaniowa i usługowa. Zamieszkuje ją 466 osób, co stanowi 2% ogólnej liczby ludności miasta. Jednostka ta zajmuje powierzchnię ok. 54 ha, w jej skład wchodzi ulice: Dworcowa (64%), Felczaka, Grodzisko, Kosynierów, Kraszewskiego, Plantowa, Słowackiego (56%), Zatorze.
- 7) **Za Torami** – jest to jednostka zgodna ze strefą H w studium o dominującej funkcji przemysłowej. Jednostkę zamieszkuje 220 osób, co stanowi 2% ogólnej liczby mieszkańców, zajmuje ona powierzchnię ok. 38 ha. W skład jednostki wchodzi ulice: Mickiewicza, Słowackiego (44%), Towarowa.
- 8) **Strefa przy Kamiennej** – jest to obszar w części zgodny ze strefą „E” w studium, z której wyłączono obszar niespójny funkcjonalnie tj. zabudowę wielorodzinną z jednorodzinnej, dominująca funkcja to mieszkaniowa. Jednostkę zamieszkuje 586

osób, co stanowi 5 % ogólnej liczby ludności miasta. W jej skład weszły ulice: Drzymały, Kamienna (99,3%), Lawendowa, Łąkowa (79%), Rataja, Reymonta, Zbożowa, Żytnia, które zajmują powierzchnię ok. 75 ha.

9) **Osiedle Witosa – Sikorskiego** – jest to obszar stanowiący część strefy „B” i „E” w studium. Ze względu na spójność funkcjonalną z obu stref wydzielono jednorodny obszar pod względem zabudowy – teren zabudowy wielorodzinnej, który stanowi tą jednostkę urbanistyczną. Zamieszkuje ją 2263 osoby, co stanowi 19,2 % z ogólnej liczby mieszkańców. Jednostka zajmuje powierzchnię ok. 27 ha i zawiera fragment ulicy Szczecińskiej (20%), Armii Krajowej, Dąbrowskiego, osiedle Sikorskiego i osiedle Witosa.

10) **Motocross** – jest to jednostka, która jest tożsama ze strefą „K” w studium, dominuje funkcja przemysłowa i usługowa. Zamieszkuje ją 2 osoby, co stanowi 0,01% ogólnej liczby mieszkańców. Obecnie są to tereny głównie upraw rolnych i sadowniczych – dwa siedliska rolnicze położone na skraju granic miasta. Jednostka zajmuje powierzchnię ok. 107 ha, zaliczono do niej niewielki fragment ulicy Kamiennej (0,6%) przy, której adresy mają w/w gospodarstwa. Są to tereny rozwojowe dla miasta, praktycznie niezurbanizowane w chwili obecnej.

11) **Traugutta za Obwodnicą** – jest to jednostka, która odpowiada strefie „F” ze studium – część ulicy Traugutta – tzw. „nowej” zabudowy tj. Azaliową, Jaśminową, Krokusową, Magnoliową, Pigwową, Sasankową oraz Traugutta (24%) i fragment ul. Koszalińskiej(46%). Dominującą funkcją jest mieszkaniowa, jednostka zajmuje obszar ok. 142 ha i zamieszkuje ją 201 osób.

12) **Strefa Jezior Człuchowskich** – jest to jednostka zgodna ze strefą „J” w studium, gdzie dominującą funkcją są usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, system terenów zielonych miasta, sport i rekreacja. Obszar z niewielką zabudową mieszkalną zlokalizowaną nad brzegami jezior oraz w parku „Lasek Luizy”. Oprócz jezior jednostka ta skupia na swoim obszarze dwa zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego: zamek krzyżacki wraz z otoczeniem (poz. rej. 54 ) oraz park krajobrazowy „Lasek Luizy”(poz. rej. 1820). Ze względu na udział zamku w tej strefie obejmuje ona część średniowiecznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków podpozycją 386. Jednostka ta jest bardzo cenna pod względem kulturowym, ale również przyrodniczym, ponieważ jeziora położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Zespół Jezior Człuchowskich”. Ze względu na specyfikę tego obszaru zabudowa mieszkaniowa skupiona jest tylko w kilku jej fragmentach i dlatego jednostkę zamieszkuje 87 osób, co stanowi 0,74% ogólnej liczby ludności, zajmuje ona natomiast powierzchnię ok. 440 ha. Do jej obszaru zaliczono fragment ulicy Dworcowej (36%), ulicę Kościelną, Kusocińskiego i Parkową .

13) **Strefa ulicy Kościuszki** – jest to fragment strefy „B” w studium obejmujący zabudowę mieszkaniową i usługową w tym usługi oświaty, zespół garaży i tereny wolne od zainwestowania w rejonie Kościuszki. Jednostkę zamieszkuje 151 osób, co stanowi 1,28% ogólnej liczby ludności. Jednostka zajmuje powierzchnię ok. 26 ha w jej skład wchodzi ulice: Kościuszki (12%), Raclawicka, Średnia, Traugutta (1%).

**14) Strefa Batorego – Wojska Polskiego** – jest to kolejny fragment wydzielony ze strefy „B” w studium, charakteryzujący się spójnością funkcjonalną. Dominującą funkcją jest usługowa i mieszkaniowa. Obszar ten po części obejmuje historyczne Przedmieście Żydowskie, które swój początek brało w miejscu obecnego Placu Wolności- wcześniej określanego „małym Rynkiem” oraz Przedmieście Kołdowo – obecna ulica Batorego z eklektycznymi willami oraz osiedle domów wielorodzinnych przy ul. Kościuszki. Jednostkę zamieszkuje 749 osób, co stanowi 6,38% ogólnej liczby mieszkańców. Zajmuje ona powierzchnię ok. 47 ha i zawiera ulice: Batorego, Kasztanową, Kaszubską, Kościuszki (88%), Ogrodową, Plac Wolności, Różaną, Szkolną i Wojska Polskiego (79%).

b) Zasady podziału miasta na jednostki urbanistyczne

Wyznaczając granice jednostek brano pod uwagę przede wszystkim spójność funkcjonalną obszarów. Chcąc wypełnić zalecenia z „Wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach RPO 2014 – 2020” uwzględniono funkcje terenów zarówno obowiązującą jak i tą wyznaczoną w ramach polityki przestrzennej miasta w sytuacjach, gdy obecne zagospodarowanie nie będzie w przyszłości realizowane. Brano pod uwagę charakter zabudowy, intensywność użytkowania a także historyczne powiązania. Wyznaczone w ten sposób jednostki przeanalizowano pod kątem liczby mieszkańców – osób zamieszkałych oraz powierzchni jaką zajmuje wyznaczona jednostka. Ze względu na znaczną różnicę liczby osób zamieszkujących i zameldowanych do analiz przyjęto liczbę osób zamieszkujących miasto, którą ustalono na podstawie systemu ewidencjonującego osoby wytwarzające odpady komunalne na terenie miasta. Zrezygnowano z uwzględnienia granic obwodów spisowych jakimi dysponuje GUS, ze względu na znaczne rozdrobnienie tego podziału. Miasto Człuchów podzielone jest bowiem na 58 obwodów, które nie są jednolite funkcjonalnie. W przypadku powierzchni jednostek dwie nie spełniają ustalonej granicy 15%. Jedna przekracza ten próg w nieznacznym stopniu i ze względu na jednorodność zabudowy nie ma możliwości osiągnięcia tego progu. W drugim przypadku przekroczenie jest znaczne, dotyczy ono jednak jednostki, która ma bardzo spójny charakter zabudowy jest to bowiem osiedle domków jednorodzinnych. Dzielenie tego osiedla byłoby sztucznym tworem, którego chciano uniknąć, dlatego też jednostka ta jest większa niż zalecane 15% powierzchni. Podobnie sytuacja przedstawia się jeśli chodzi o liczbę ludności. W przypadku trzech jednostek nie spełnione jest wyznaczone minimum tj. nie mniej niż 1% ogólnej liczby mieszkańców. Sytuacja ta związana jest z obszarami, które mają niewielką ilość zabudowy mieszkaniowej, a jednostka obejmuje tereny niezagospodarowane, stanowiące rezerwę rozwojową miasta lub jest to obszar specyficzny, jak kompleks jezior, parku, które ze względu na swoją specyfikę zabudowę mają ulokowaną nad brzegami lub wewnątrz parku miejskiego. Teren ten jest spójny funkcjonalnie – to obszar rekreacyjny miasta i nie sposób sztucznie wydzielać z niego budynki mieszkalne, które są obiektami historycznie wpisanymi w przestrzeń jak np. zabudowa przy ul. Dworcowej. Trzy jednostki nie spełniają również kryterium – maksimum liczby ludności, w tym przypadku sytuacja jest adekwatna do zwiększonej powierzchni jednostek. Ze względu na mieszany charakter zabudowy w wielu miejscach miasta nie można pogodzić wszystkich postawionych kryteriów

w związku z czym zdecydowano, że najważniejszym kryterium będzie jednak spójność funkcjonalna obszaru w kontekście stref wyznaczonych w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego terenu. Wyniki prac zebrano w tabeli nr 1, która przedstawia charakterystykę wszystkich jednostek urbanistycznych i stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu. Granice jednostek urbanistycznych na tle miasta przedstawiono w załączniku nr 2 „Podział miasta Człuchów na jednostki urbanistyczne”.

Podział miasta na jednostki urbanistyczne został przedstawiony do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w dniu 17.04.2015r., w skład, której wchodziły uprawnieni urbaniści oraz merytoryczni pracownicy Referatu Infrastruktury, Przestrzeni i Ochrony Środowiska oraz Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa. Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony podział miasta.

c) Analiza zróżnicowania wewnątrzmijskiego w systemie społecznym.

Rozgraniczone obszary poddano analizie w systemie społecznym opierając się na wskaźnikach kluczowych jak: liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności, udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym, liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności i liczba przestępstw na 1 tys. ludności. Za wskaźniki fakultatywne posłużyły: wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę, wielkość zaległości czynszowych w przeliczeniu na budynki, odsetek ludności powyżej 70- tego roku życia w ogólnej liczbie ludności oraz liczba fundacji, stowarzyszeń, organizacji społecznych aktywnych na analizowanym obszarze. Wybrano je ze względu na dostępność danych oraz występowanie tych zjawisk w skali miasta. Na podstawie danych dla miasta wg ulic udostępnionych przez MOPS, Policję oraz danych wewnętrznych Urzędu Miejskiego określono wielkości poszczególnych wskaźników dla każdej ulicy wchodzącej w skład danej jednostki urbanistycznej, a następnie dla jednostki jako całości. Każda z 14 jednostek została opisana w ten sam sposób, by w następstwie otrzymać zestawienie wskaźników dla wszystkich jednostek. Najgorsza sytuacja pod względem liczby osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej jest w 7 jednostkach urbanistycznych. Wskaźniki w tych jednostkach są wyższe niż średnia dla województwa tj. 52,9 osób korzystających z pomocy. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym jest wyższy w 10 jednostkach urbanistycznych od średniej dla województwa, natomiast liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. w 3 jednostkach jest większa niż średnia województwa. Biorąc pod uwagę wskaźniki społeczne sytuacja najgorzej przedstawia się w jednostkach: „Stare Miasto”, „Śródmieście”, gdzie wszystkie wskaźniki społeczne odbiegają od wartości referencyjnych oraz w jednostkach: „Osiedle Młodych” i „Strefa Przydworcowa”, gdzie 3 wskaźniki różnią się od wartości referencyjnych.

d) Analiza zróżnicowania wewnątrzmijskiego w systemie gospodarczym.

Na potrzeby analizy gospodarczej wykorzystano wskaźniki kluczowe jak: liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności, odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych, jako wskaźnik fakultatywny przyjęto: odsetek osób bezrobotnych do 30- tego roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych,

odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem wyższym w ogólnej liczbie bezrobotnych oraz wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Najgorsza sytuacja pod względem liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych występuje w 6 jednostkach urbanistycznych. Odsetek osób bezrobotnych w wieku poprodukcyjnym najgorzej przedstawia się w 8 jednostkach. W żadnej z analizowanych jednostek urbanistycznych nie wystąpiły odchylenia od średniej dla województwa w zakresie bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych. Mając jednak na uwadze fakt, że odsetek długotrwale bezrobotnych jest znaczny dla porównania przyjęto wskaźnik fakultatywny „odsetek osób bezrobotnych do 30 – tego roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych”, według którego najgorsza sytuacja wystąpiła w 5 jednostkach urbanistycznych. Gdy analizie poddano również wskaźnik „odsetek bezrobotnych z wykształceniem wyższym” sytuacja okazała się niekorzystna w 6 jednostkach urbanistycznych. Sytuacja niekorzystna występuje również w przypadku wskaźnika „wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości”, odchylenie poniżej średniej dla miasta występuje w 9 jednostkach urbanistycznych. Biorąc pod uwagę wskaźniki gospodarcze sytuacja najgorzej przedstawia się w „Śródmieściu” i „Osiedlu Witosa – Sikorskiego” w przypadku, których to jednostek 5 wskaźników odbiega od wartości referencyjnych oraz w jednostkach: „Osiedle Młodych” i „Strefa Przydworcowa” dla, których 4 wskaźniki odbiegają od wartości referencyjnej.

e) Analiza zróżnicowania wewnątrzmijskiego w systemie przestrzennym.

Przestrzeń wyznaczonych jednostek przeanalizowano za pomocą wskaźników kluczowych takich jak: udział budynków wybudowanych przed 1970 r. do ogólnej liczby budynków, przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę oraz wskaźnika fakultatywnego: udział budynków zabytkowych w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych. W przypadku wskaźnika „budynki wybudowane przed rokiem 1970” najgorzej sytuacja przedstawia się w 4 jednostkach urbanistycznych, w których skupiona jest najstarsza- historyczna zabudowa miasta. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę wypada gorzej od średniej wartości referencyjnej tylko w dwóch jednostkach urbanistycznych. Natomiast udział budynków zabytkowych w ogólnej liczbie odbiega w 6 jednostkach urbanistycznych od średniej wartości referencyjnej. Biorąc pod uwagę wskaźniki przestrzenne najgorsza sytuacja występuje w 5 jednostkach urbanistycznych: „Stare Miasto”, „Śródmieście”, „Strefa Przydworcowa”, „Osiedle Witosa – Sikorskiego”, „Strefa ulicy Kościuszki”, „Strefa Batorego- Wojska Polskiego”, w których po 2 wskaźniki odbiegają od wartości referencyjnych.

Zestawienie wszystkich wskaźników w poszczególnych podsystemach zawiera tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

Graficzne przedstawienie przeprowadzonej analizy zawierają ryciny z poszczególnymi wskaźnikami stanowiące załącznik nr 4.



### 3. WNIOSKI KOŃCOWE:

W wyniku delimitacji granic jednostek urbanistycznych utworzono jednostki, które w przeważającej mierze spełniają warunek „wspólnej funkcji”. Analizy wewnętrzniejskie dotyczyły wszystkich jednostek urbanistycznych bez względu na dominującą funkcję. Ze względu jednak na fakt, że ocenie muszą być poddane obszary mieszkalnictwa w wyznaczeniu obszaru do rewitalizacji nie brano pod uwagę tych jednostek w, których dominują inne funkcje jak mieszkaniowa lub mieszkalno- usługowa. Każdy wskaźnik w danym podsystemie został oceniony w zakresie odchyień „powyżej” lub „poniżej” wartości referencyjnych tj. średniej dla województwa w przypadku „wskaźników kluczowych” i średniej dla miasta w przypadku „wskaźników fakultatywnych”. Podliczono wskaźniki, które spełniają warunek „odchylenia” od średniej i zestawiono w tabeli nr 3 stanowiącej załącznik nr 5. Suma wskaźników kluczowych i wskaźników fakultatywnych stanowi liczbę punktów „ogółem” dla każdej z jednostek, które były brane pod uwagę. Zgodnie z opracowanym zestawieniem obszarem, który otrzymał najwięcej punktów, a zarazem sytuacja jest w nim najgorsza jest jednostka urbanistyczna nr 2 „Śródmieście”. Jest to obszar, który planowany jest do objęcia wnioskiem o dofinansowanie w ramach RPO WP w formule Zintegrowanego Porozumienia Terytorialnego.

Obszary dla, których miasto będzie planować działania rewitalizacyjne w dalszej perspektywie czasowej to: jednostka urbanistyczna nr 1 „Stare Miasto” i nr 6 „Strefa Przydworcowa”. Ze względu na strukturę zabudowy są to jednostki pilniej potrzebujące interwencji mimo tego, że globalnie uzyskały jeden punkt mniej w ocenie niż jednostki nr 5 „Osiedle młodych” i 9 „Osiedle Witosa – Sikorskiego”.

Jednostka urbanistyczna nr 2 „Śródmieście”, od której planuje się rozpocząć proces rewitalizacji jest to obszar ściśle związany ze Starym Miastem i Zamkiem. Charakteryzuje się zabudową pochodzącą z różnego okresu. Występują tu budynki wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowej oraz budynki typowo gminne. Stopień degradacji zabudowań oraz przestrzeni jako całości jest dość zróżnicowany. W obszarze tym zlokalizowany jest również obiekt użyteczności publicznej – Miejski Dom Kultury, który wymaga zarówno interwencji pod względem technicznym, ale również ożywienia jego funkcji, a wręcz zaproponowania nowych, które będą korzystne dla całego tego obszaru. Dlatego też uznaje się, że obszar ten jest tym, który w pierwszej kolejności powinien zostać poddany rewitalizacji.