



Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji

Załącznik nr 1 do
Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Wstęp

Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji przygotowana została w podziale na sześć głównych części, z których każda odpowiada jednemu z gdyńskich podobszarów rewitalizacji. Są to:

1. część dzielnicy Babie Doły, **rejon ulicy Rybaków**,
2. część dzielnicy Oksywie, **rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza**,
3. **część dzielnicy Chylonia, rejon osiedla Meksyk**,
4. **część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofs i Opata Hackiego (ZOH)**,
5. część dzielnicy Leszczynki, rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera (WOD),
6. **północno-zachodnia część dzielnicy Witomino**.

Każda z części zawiera szczegółowy opis danego podobszaru i może być czytana niezależnie od pozostałych, przy zachowaniu spójności całego opracowania. Części te mają jednolitą strukturę, składającą się z sześciu głównych rozdziałów tematycznych.

Rozdział pierwszy poświęcony jest diagnozie sfery społecznej. Analizowane są w nim: skala i intensywność problemów społecznych (na podstawie rejestrów pomocy społecznej oraz eksperckiej wiedzy specjalistów pomocowych), rynek pracy (na podstawie rejestrów Powiatowego Urzędu Pracy), kondycja materialna mieszkańców, stan zdrowia, edukacja, poziom kapitału społecznego oraz kondycja trzeciego sektora.

Rozdział drugi poświęcony jest zagadnieniom związanym z zamieszkaniami i otoczeniem. Analizie poddano układ przestrzenno-funkcjonalny podobszaru, typy zabudowy, stan własności gruntów i budynków, stopień wysycenia usługami oraz kondycję zieleni. Opisano także sytuację planistyczną, stan mieszkalnictwa, dziedzictwo kulturowe oraz uwarunkowania środowiskowe – z uwzględnieniem uciążliwości i zagrożeń. Przedstawiono także zagadnienia związane z komunikacją, dostępnością oraz stopniem wyposażenia podobszaru w infrastrukturę techniczną.

W trzecim rozdziale poruszono zagadnienia związane z bezpieczeństwem. Analiza przeprowadzona została w oparciu o statystyki gromadzone przez Policję, a także dane gromadzone przez służby pomocowe w obszarze przemocy domowej. Opisano również kwestie bezpieczeństwa w sferze publicznej (dokonano diagnozy miejsc niebezpiecznych) oraz organizację przestrzeni pod kątem bezpieczeństwa.

Rozdział czwarty dotyczy możliwości spędzania czasu wolnego na podobszarze.

W piątym rozdziale analizowane są zagadnienia gospodarcze, takie jak potencjały w rozwoju gospodarczym podobszaru.

Szósty rozdział prezentuje głos mieszkańców i ich perspektywę.

Synteza wniosków z niniejszej szczegółowej diagnozy została zawarta w dokumencie głównym.

Spis treści	
Wstęp	3
I. Część dzielnicy Babie Doły – rejon ulicy Rybaków	5
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	6
2. Mieszkanie i otoczenie	20
3. Bezpieczeństwo	30
4. Czas wolny	33
5. Gospodarka	33
6. Głos mieszkańców	35
II. Część dzielnicy Oksywie, rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza	37
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	38
2. Mieszkanie i otoczenie	56
3. Bezpieczeństwo	78
4. Czas wolny	81
5. Gospodarka	83
6. Głos mieszkańców	85
III. Część dzielnicy Chylonia, rejon osiedla Meksyk	87
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	88
2. Mieszkanie i otoczenie	99
3. Bezpieczeństwo	113
4. Czas wolny	116
5. Gospodarka	116
6. Głos mieszkańców	118
IV. Część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofs i Opata Hackiego	120
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	121
2. Mieszkanie i otoczenie	137
3. Bezpieczeństwo	151
4. Czas wolny	154
5. Gospodarka	155
6. Głos mieszkańców	158
V. Część dzielnicy Leszczynki, rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera	161
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	162
2. Mieszkanie i otoczenie	176
3. Bezpieczeństwo	186
4. Czas wolny	188
5. Gospodarka	189
6. Głos mieszkańców	190
VI. Północno-zachodnia część dzielnicy Witomino	191
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	192
2. Mieszkanie i otoczenie	209
3. Bezpieczeństwo	225
4. Czas wolny	229
5. Gospodarka	231
6. Głos mieszkańców	235
Spis rycin	237
Spis tabel	243

I. Część dzielnicy Babie Doły – rejon ulicy Rybaków

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Babie Doły (BD).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	BD	Gdynia	BD	Gdynia	BD	Gdynia	BD	Gdynia	BD	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	127,5	29,7	161	25,8	66,7	19,3	112,5	16,3	113,9	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	3	1,5	3,2	1,2	2	0,8	4,8	1	13,5	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	78,4	40,6	20,2	21,7	0	24,8	12,5	20,5	63,3	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	9,8	9,9	0	4,4	0	24,8	0	8,1	0	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	9,8	15,2	10,1	15,6	8,9	18,3	6,2	16,3	7,6	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	88,2	15,5	80,8	12,8	55,6	12,2	37,5	6,4	88,6	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności [O; p. gospodarczy]	16,7	23,4	17,2	26	27,8	26,3	32,5	27,6	32,9	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	0	19,5	0	19,2	60	16,3	75	17,4	66,7	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	..**	4213	-	-	-	6712	-	9399	-	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. mieszkańców (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	0	13,9	101	13,7	0	14,3	250	13,3	0	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	0	0,6	0	0,8	0	0,8	12,5	0,5	0	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	18	40	25	44	24	47	34	69	35	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	10	3	10,1	4,1	0	4	0	2,3	0	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.										
** Brak zarejestrowanych transakcji dotyczących lokali mieszkalnych.										
Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 1. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówiono m.in.: demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

Ze względu na niewielką liczbę mieszkańców podobszaru (wielkość grupy odniesienia), nawet pojedyncze przypadki istotnie wpływają na wartość wskaźników.

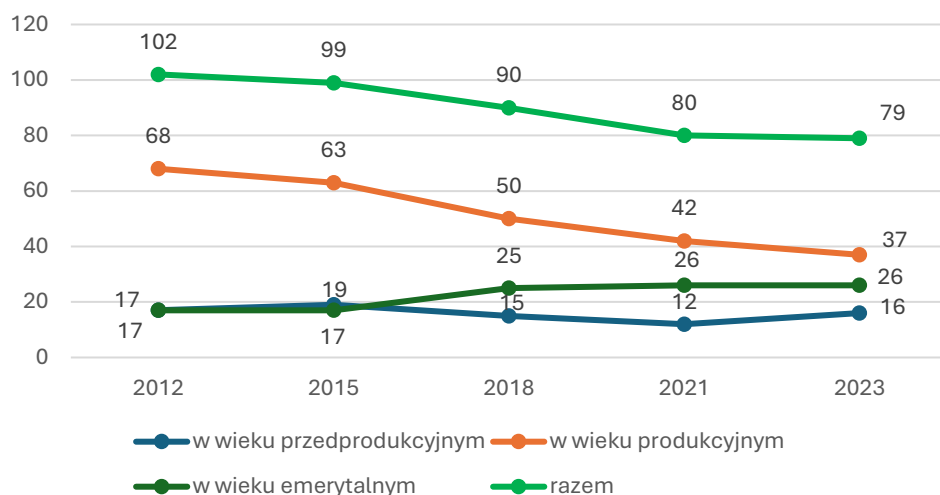
1.1. Demografia

Według stanu na 31.12.2023 r. na podobszarze zameldowane były 79 osoby, co stanowi 4,28% mieszkańców całej dzielnicy i mniej niż 1% mieszkańców całego obszaru rewitalizacji w Gdyni, co plasuje go na ostatnim miejscu wśród wszystkich podobszarów pod względem liczby ludności.

W ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu nominalnie najmniejszy wśród wszystkich podobszarów spadek meldunków. Ich liczba spadła o 20 w stosunku do 2015 r. Podobszar wyludnia się w większym stopniu niż cała dzielnica i gmina. W skali dzielnicy w tym okresie (2015-2023) ubyło 13,94% zameldowanych mieszkańców, zaś w skali całego miasta – 7,15%. Większość mieszkań stanowią lokale komunalne w złym stanie technicznym. Historyczne budynki, w których się znajdują, są nieocieplone, ogrzewane paliwami stałymi i wymagają kosztownych, kompleksowych remontów. Dodatkowo zarówno podobszar, jak i cała dzielnica, znajdują się na północnym krańcu miasta, co potęguje ich izolację. Od 2016 roku nie odnotowano tu nowych zasiedleń.

Charakterystyczną cechą podobszaru jest obecność osób, które – mimo braku meldunku ujawnionego w Ewidencji Meldunków UM – okresowo zamieszkują na jego terenie. Dotyczy to przede wszystkim nieformalnych i rekreacyjnych zabudowań w ogródkach działkowych oraz różnego rodzaju obiektów tymczasowych, takich jak przyczepy czy altanki. Skala i sposób użytkowania dzierżawionych terenów rekreacyjnych stale się zmieniają i są monitorowane przez Wydział Gospodarki Nieruchomości i Geodezji UM. Zjawisko to wpływa na lokalną społeczność, powodując m.in. zaśmiecanie terenu, interwencje Policji, a także potencjalne zagrożenia środowiskowe. Ponadto istnieją przypuszczenia, że dane meldunkowe nie odzwierciedlają rzeczywistej liczby mieszkańców – część osób zameldowanych na podobszarze faktycznie zamieszkuje w innych miejscach.

Na podobszarze uwidaczniają się negatywne trendy demograficzne. Systematycznie ulega zmniejszeniu udział mieszkańców w wieku produkcyjnym oraz liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (wyjątkiem jest 2023 r.), a wzrasta udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Demografia podobszaru potwierdza ogólnokrajowe trendy starzenia się społeczeństwa. Domniemywać można, że z podobszaru wyprowadzają się mieszkańcy w wieku produkcyjnym z dziećmi, być może z uwagi na panujące tu trudne warunki zamieszkania. Szczegółowe dane dotyczące zmian struktury wiekowej ludności podobszaru Babie Doły w latach 2012-2023 przedstawiają wykres i tabela poniżej.



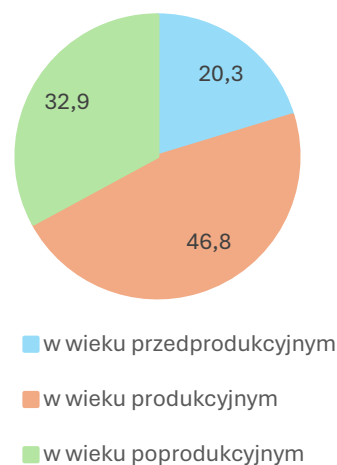
Ryc. 1. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	102	99	90	80	79
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	17	19	15	12	16
Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym	16,7	19,2	16,7	15	20,25
Liczba osób w wieku produkcyjnym	68	63	50	42	37
Udział % osób w wieku produkcyjnym	66,7	63,6	55,5 ¹	52,5	46,84
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	17	17	25	26	26
Udział % osób w wieku poprodukcyjnym	16,7	17,2	27,8	32,5	32,91

Tab. 2. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły w oparciu o bazę meldunkową

Struktura demograficzna podobszaru zbliża się do mającej znamiona starości demograficznej².

W latach 2012-2023 znacząco wzrósł odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych. Wskaźnik ten wyniósł na koniec 2023 r. 32,9% i przewyższał średnią miejską (28,4%). Jedynie udział osób w wieku przedprodukcyjnym utrzymuje się na poziomie nieprzekraczającym granicy starości demograficznej.



Ryc. 2. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły (w %). Stan na 31.12.2023 r.

¹ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową. Jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona, to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.

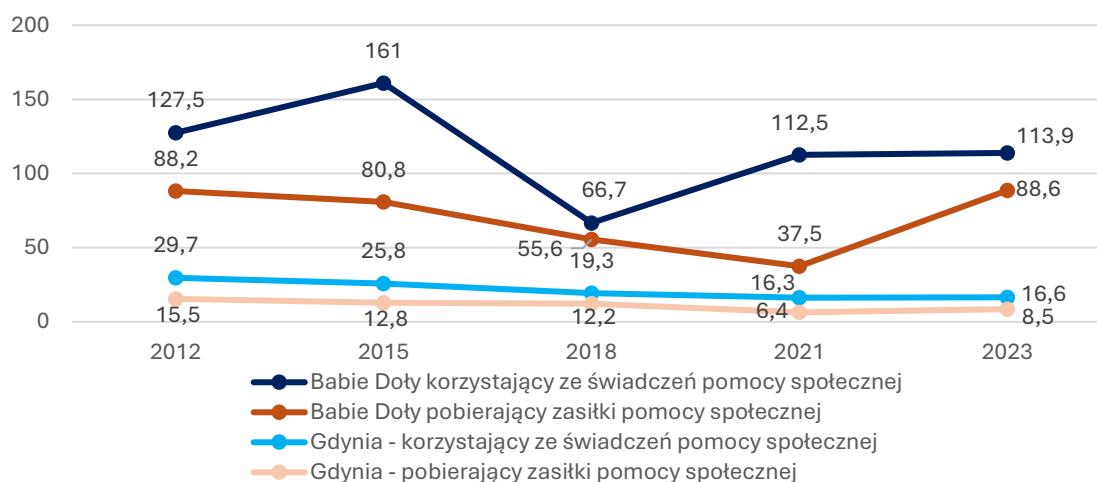
² Co definiują proporcje między grupami wiekowymi w populacji: niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym (poniżej 15%); niski udział osób w wieku produkcyjnym (poniżej 60%); wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym (powyżej 20%).

1.2. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze Babie Doły pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta. Głównym punktem udzielającym wsparcia w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2.

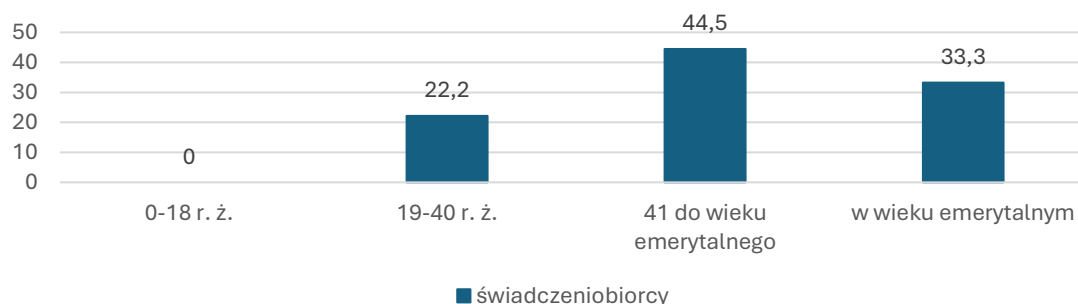
Wśród mieszkańców podobszaru dominują problemy długotrwałej choroby, niepełnosprawności, bezradności opiekuńczo-wychowawczej i ubóstwa. W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno niepieniężnych, jak i finansowych, korzystało dziewięć osób, co stanowiło 11,4% zameldowanych mieszkańców podobszaru. Odsetek ten przekracza ponad sześciokrotnie średnią dla Gdyni (1,7%). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje to wskaźnik 113,9, podczas gdy średnia dla miasta wynosiła 16,6. Wartość ta jest wysoka z powodu niewielkiej liczby mieszkańców podobszaru.

W okresie 2015-2023 wskaźnik ten wykazywał na podobszarze dużą zmienność: w 2015 r. wynosił 161, spadł w 2018 r. do 66,7, po czym ponownie wzrósł do poziomu 112,5 w 2021 r. i wzrasta nadal. Babie Doły są jedynym z gdyńskich podobszarów rewitalizacji, na którym odsetek osób korzystających z ogółu świadczeń pomocy społecznej w jakiegokolwiek formie wzrósł w ostatnich latach. Prawie połowa klientów MOPS to nowi klienci służb pomocy społecznej, regularnie korzystający z pomocy krócej niż dwa lata.



Ryc. 3. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Prawie połowa klientów MOPS (cztery osoby) to osoby w wieku od 41 lat do wieku emerytalnego, najmniej liczną grupą wiekową są osoby w wieku 19-40 lat (dwie osoby). Wśród klientów MOPS nie ma osób niepełnoletnich.



Ryc. 4. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Siedem gospodarstw domowych objętych szeroko rozumianym wsparciem MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej) to gospodarstwa jednoosobowe.

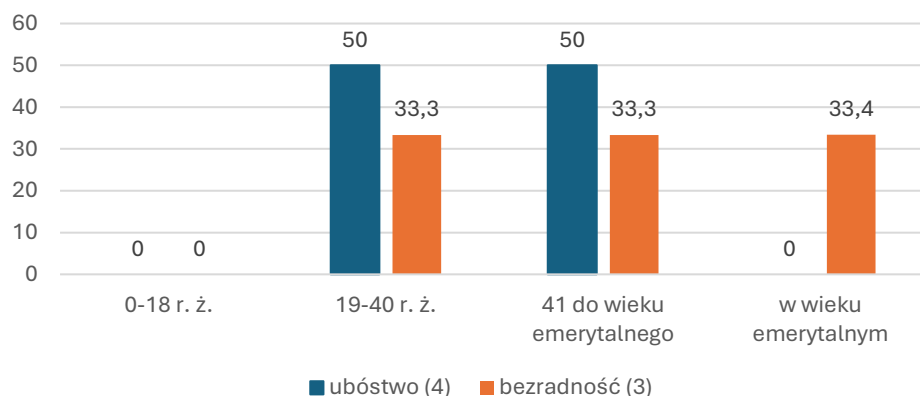
Pomoc z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona trzem osobom (co stanowi 30% korzystających ze świadczeń), z czego:

- jedna osoba to osoba w wieku 19-40 lat,
- jedna osoba to osoba w wieku 41-60 (kobiety) /65 (mężczyźni) lat,
- jedna to osoba w wieku emerytalnym.

Świadczeniami z tytułu ubóstwa zostały objęte cztery osoby (tj. 44,4% korzystających ze świadczeń):

- dwie osoby w wieku 19-40 lat,
- dwie osoby w wieku 41-60 (kobiety) / 65 (mężczyźni) lat.

Strukturę wiekową klientów pomocy społecznej mieszkających na podobszarze z powodu ubóstwa i bezradności prezentuje poniższy wykres.



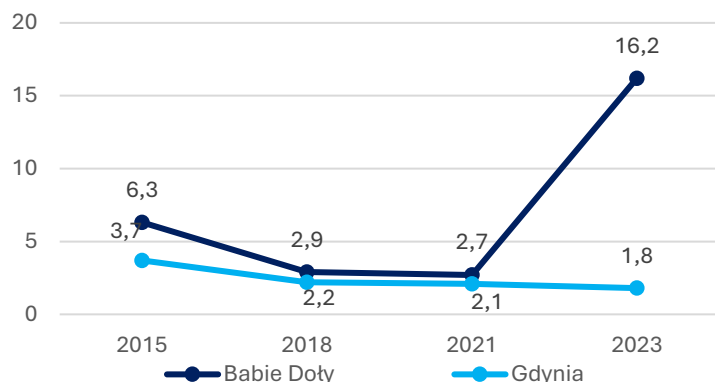
Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód jej przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Analizując pomoc społeczną ze względu na przyczynę jej udzielenia widać, że z powodu ubóstwa otrzymują ją osoby raczej młodsze, a z powodu bezradności – mieszkańcy starsi. Prawie wszyscy objęci pomocą to gospodarstwa jednoosobowe – samotni mieszkańcy. Około połowa korzysta z pomocy nie dłużej niż dwa lata. Występują pojedyncze przypadki, gdzie wsparciem objęte są osoby, które – mimo braku przeciwwskazań zdrowotnych lub wieku – nie podejmują zatrudnienia. Może to świadczyć o wyuczonej bezradności i uzależnieniu do instytucji pomocowych.

W 2023 r. spośród dziewięciu osób objętych pomocą społeczną, siedem (77,8%) otrzymywało zasiłek jako jedyne lub jedno z kilku otrzymywanych świadczeń.

1.3. Bezrobocie

W grupie 37 mieszkańców w wieku produkcyjnym, stanowiących mniej niż połowę populacji podobszaru, sześć osób było zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotni według stanu na 31.12.2023 r., co stanowi 16,2% tej grupy. Mimo, że wskaźnikowo wartość ta jest zdecydowanie wyższa niż średnia dla Gdyni (1,8%), problem kryzysu aktywności zawodowej dotyka na podobszarze pojedynczych osób. Od 2015 r. sytuacja pod tym względem ulegała stopniowej poprawie, jednak w 2023 r. znacząco się pogorszyła.



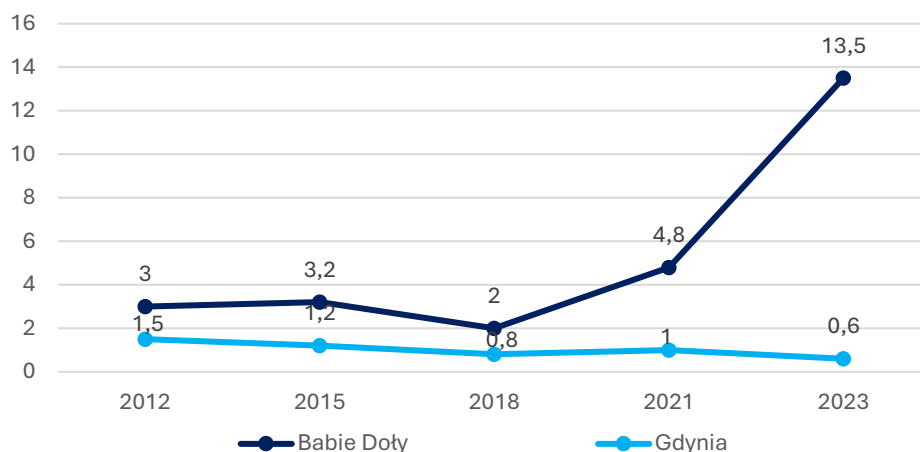
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Struktura bezrobocia na podobszarze według grup wiekowych przedstawia się następująco:

- 1 osoba (16,67% ogółu osób bezrobotnych) to osoba młoda, do 30. roku życia;
- 2 osoby (33%) to osoby wieku 31-50 lat;
- 3 osoby (50%) to osoby powyżej 50 lat.

W porównaniu do średniej miejskiej powyższa statystyka wypada zdecydowanie na niekorzyść podobszaru dla ostatniej grupy wiekowej, natomiast udział młodszych osób wśród pozostających bez pracy na podobszarze jest niższy niż w skali miasta.

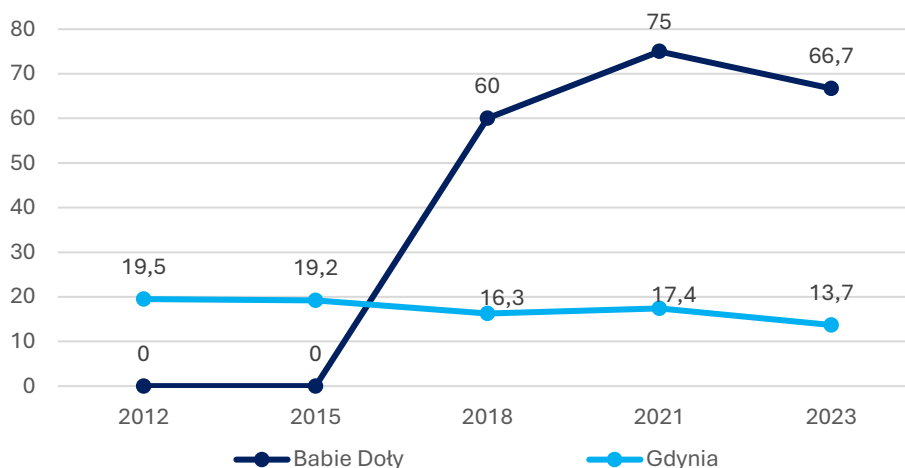
Na koniec 2023 r. na podobszarze długotrwale bezrobotnych było aż pięć osób, czyli ponad 83% ogółu bezrobotnych i 13,51% mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym (podczas gdy średnia dla Gdyni to 0,6%). Sytuacja w tym aspekcie ulegała sinusoidalnym zmianom w latach 2015-2021: w 2015 r. długotrwale bezrobotne były dwie osoby na 63 w wieku produkcyjnym (3,2%), w 2018 r. – jedna osoba na 50 w wieku produkcyjnym (2%), w 2021 r. – dwie osoby na 42 (4,76%) i znacząco się pogorszyła w 2023 r. Natomiast w skali całego miasta w okresie między 2012 a 2023 rokiem obserwowano trend spadkowy.



Ryc. 7. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Według stanu na 31.12.2023 r. grupa osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym i niższym liczyła na podobszarze cztery osoby (66,6% zarejestrowanych), podczas gdy średnia dla Gdyni wynosiła 13,7%. Dla porównania: w 2021 r. osoby z niskim wykształceniem

stanowiły 75% zarejestrowanych bezrobotnych, w roku 2018 – 60%. Co ciekawe, w latach 2012-2015 nie było takich osób na podobszarze. Ani jedna z osób bezrobotnych nie posiadała prawa do zasiłku.



Ryc. 8. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Wśród mieszkańców podobszaru Babie Doły pozostających bez pracy z orzeczeniem o niepełnosprawności były dwie osoby (1/3 ogółu bezrobotnych), po jednej w grupie wiekowej 31-50 lat i w grupie powyżej 50 lat.

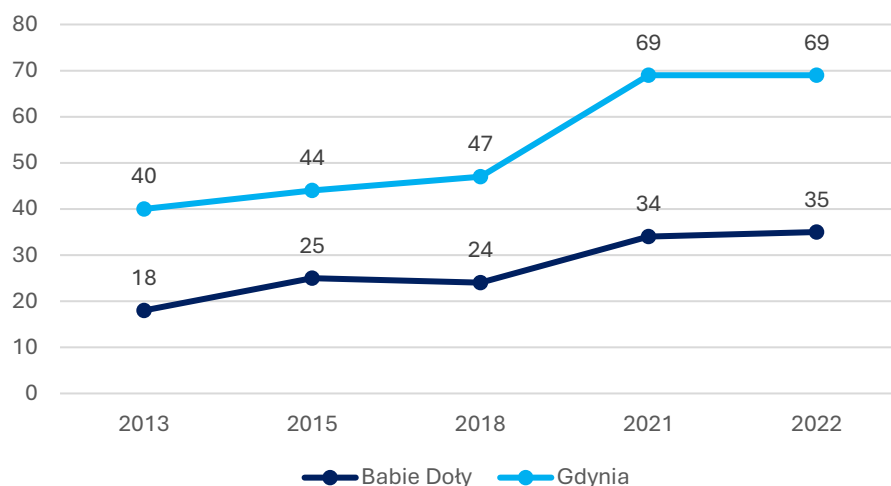
Z danych wynika, że pozostający bez pracy mieszkańcy Babich Dołów doświadczają krzyżowania się sytuacji utrudniających znalezienie pracy. Z grupy sześciu bezrobotnych mieszkańców na koniec 2023 r. połowa z nich była długotrwale bezrobotna i jednocześnie miała niskie wykształcenie, natomiast dwie bezrobotne osoby, które miały orzeczenie o niepełnosprawności, były jednocześnie albo długotrwale bezrobotne, albo najslabiej wykształcone. Taki stan rzeczy stanowi poważną barierę dla poprawy swojej sytuacji życiowej.

W 2023 r. żaden z zarejestrowanych bezrobotnych mieszkańców podobszaru nie podjął zatrudnienia.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Jedną z miar, która daje podstawy do poszukiwania odpowiedzi w tym zakresie, jest średni dochód mieszkańców podobszaru obliczany w oparciu o wysokość podatku odprowadzanego od osób fizycznych.

Zauważyć należy na przestrzeni lat stały, ale niewielki wzrost opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru Babie Doły. W 2018 r. wyniósł on 24 377,73 zł (średnia dla Gdyni: 47 088,28 zł), w 2021 r.: 34 230,33 zł (Gdynia: 69 935,78 zł), w 2022 r.: 35 251,03 zł (Gdynia: 69 367,19 zł).



Ryc. 9. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

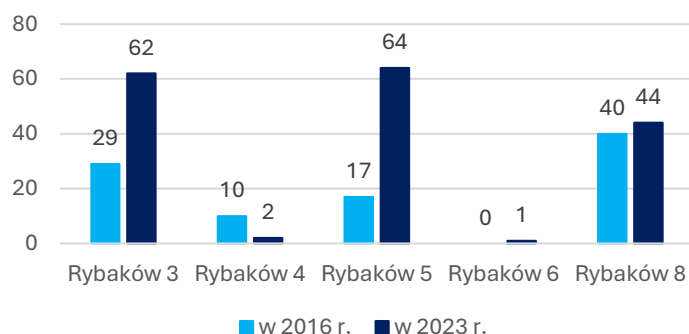
Jak wynika z wykresu, średni dochód mieszkańców podobszaru Babie Doły oscyluje na poziomie około 50% średniego dochodu ogółu mieszkańców Gdyni. Warto podkreślić, że średni dochód mieszkańców podobszaru zawyża dochód mieszkańców ulicy Zielonej – jedynego zamieszkałego budynku własnościowego w granicach obszaru rewitalizacji w roku analizy (średni dochód podatników z komunalnego zasobu mieszkaniowego przy ulicy Rybaków stanowi około 1/3 średniego dochodu podatników z ulicy Zielonej).

Z powyższych danych wyłania się obraz społeczności podobszaru, która w 40% nie jest aktywna zawodowo (mieszkańcy w wieku poprodukcyjnym i bezrobotni), której status materialny jest dużo niższy niż pozostałych mieszkańców Gdyni (najniższy na tle wszystkich podobszarów rewitalizacji) i która wymaga wsparcia w codziennej egzystencji. W połączeniu z przestrzenną izolacją podobszaru prowadzi to do marginalizacji społeczności podobszaru Babie Doły.

W latach 2012-2021 liczba mieszkańców podobszaru korzystająca z zasiłków pomocy społecznej (pomocy finansowej stałej, okresowej lub celowej) systematycznie spadała, jednak w roku 2023 ponownie wzrosła i to do poziomu z 2012 r. Ta tendencja jest widoczna zarówno na pozostałych podobszarach rewitalizacji, jak i w całej gminie. Na Babich Dołach w 2023 r. siedem osób pobierało zasiłek (w tym cztery osoby z tytułu ubóstwa), co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje wskaźnik 88,6 – ponad dziesięciokrotnie wyższy niż średnia dla Gdyni (8,5). Wskaźnik osób pobierających zasiłki jest dla podobszaru ponad 10-krotnie wyższy niż dla gminy. W porównaniu z 2021 r. liczba zasiłkobiorców na podobszarze wzrosła o ponad 100% (z trzech do siedmiu osób). Wskaźnikowo sytuacja wyglądała następująco: w 2021 r. – 37,5; w roku 2018 – 55,6; w 2015 r. – 80,8; zaś w roku 2012 – 88,2.

Trudna sytuacja materialna mieszkańców podobszaru może wpływać na poziom zadłużenia lokali należących do gminy z tytułu czynszu najmu, choć jest ono obrazem nie tylko stanu zamożności, lecz również postaw względem wypełniania zobowiązań. Zjawisko zadłużenia czynszowego na podobszarze Babie Doły podlega niejednoznacznej ocenie – zarówno pod względem kwoty, jak i udziału zadłużonych lokali w ogólnej liczbie lokali komunalnych. W 2023 r. 15 lokali komunalnych (50% całego zasobu) posiadało zaległości czynszowe, co plasuje podobszar na przedostatnim miejscu w tej kategorii wśród gdyńskich podobszarów rewitalizacji (nie uwzględniając Wzgórza Orlicz-Dreszera, gdzie nie ma lokali należących do gminy). Wartość ta jest nieco wyższa niż średnia gdyńska (45,5%) i może świadczyć o prezentowanej przez mieszkańców postawie wobec regulacji zobowiązań.

Zadłużenie długoterminowe, tj. powyżej 12 miesięcy, dotyczyło czterech lokali (13,33% zasobu) i jest to najniższy wynik wśród podobszarów, porównywalny do średniej dla miasta (10,46%). W porównaniu z 2016 r. liczba lokali komunalnych z zadłużeniem długoterminowym zmniejszyła się (z sześciu do czterech), natomiast z zadłużeniem krótkoterminowym (poniżej 12 miesięcy) wzrosła z pięciu w 2016 r. do 11 w 2023 r. Świadczyć to może o przejściowych problemach materialnych mieszkańców. W przypadku krótkotrwałych zaległości obszar Babie Doły nie wypada korzystnie, natomiast z perspektywy zaległości długoterminowych społeczność Babich Dołów należy ocenić zdecydowanie pozytywnie.



Ryc. 10. Zadłużenie w zasobie komunalnym w tys. zł. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

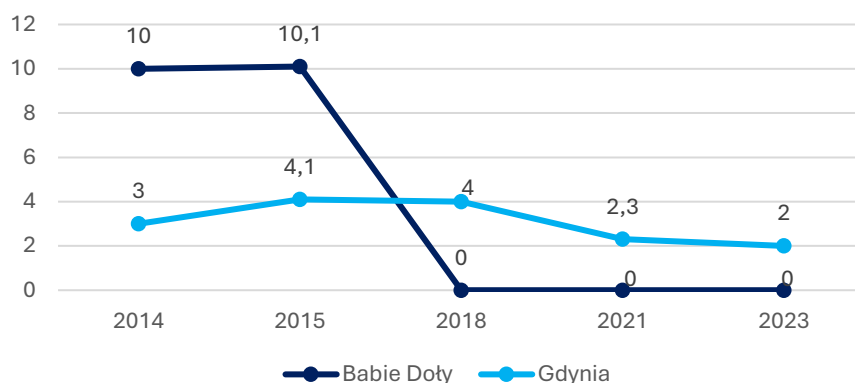
Średnie zadłużenie jednego lokalu wyniosło na dzień 31.12.2023 r. nieco ponad 11 503 zł, co plasuje podobszar najkorzystniej pod względem wysokości średniego zadłużenia wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji. Łączna kwota zaległości opiewała na 172 545,03 zł.

W lokalach, w których przez lata narastały zaległości czynszowe, często występują również niezrealizowane wyroki eksmisyjne. W takich przypadkach suma zaległości czynszowych w ostatnich latach albo rosła, albo utrzymywała się na stałym poziomie.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywna ocena stanu zdrowia psychicznego mieszkańców jest utrudniona ze względu na niedostatki w diagnostyce oraz brak pełnych statystyk. Jednym ze źródeł danych w omawianym zakresie jest rejestr klientów pomocy społecznej ze zdiagnozowanymi problemami zdrowia psychicznego. Z danych MOPS wynika, że wśród mieszkańców podobszaru – klientów pomocy społecznej, w latach 2018-2023 nie było osób z zaburzeniami psychicznymi, innymi niż uzależnienie od alkoholu (w 2012 i 2015 r. była to jedna osoba). Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie oddają rzeczywistej skali problemu.



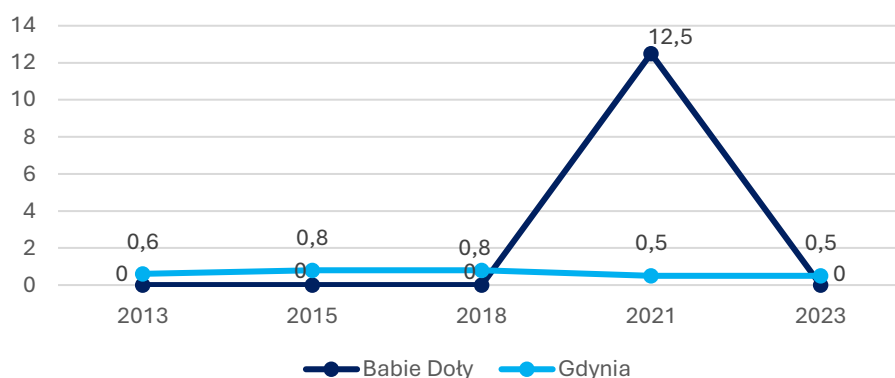
Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

1.5.2. Uzależnienia

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą: liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych (GKRPA) wniosek o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe alkoholowe oraz liczby wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA przekazała do sądu rejonowego.

W 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek dotyczący mieszkańców podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali całego miasta było to 117 wniosków), Komisja również nie wniosła żadnego wniosku do sądu (w całej Gdyni było to 70 wniosków). Różnica w danych miejskich (117 vs. 70) wynika stąd, że Komisja nie zawsze od razu kieruje sprawę do sądu. Jeżeli osoba uzależniona deklaruje, że chce dobrowolnie się leczyć, skierowanie wniosku do sądu jest wstrzymywane. Dopiero w sytuacji zaprzestania dobrowolnego leczenia i utrzymywania się problemu uzależnienia, sprawa jest kierowana do sądu.

W 2021 r. złożono jeden wniosek o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego dotyczący mieszkańca podobszaru.

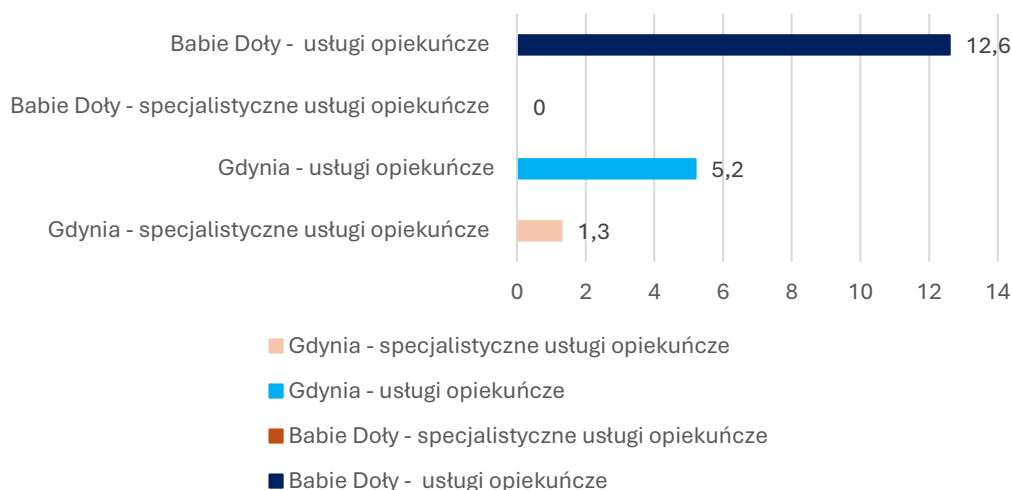


Ryc. 12. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Powyższe wyniki należy traktować ostrożnie, ponieważ oficjalne dane z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska. Pracujący z mieszkańcami eksperci wskazują, że problemy alkoholowe na podobszarze Babie Doły występują. Identyfikują osoby małoletnie, które mają kontakt z uzależnionymi, jak i osoby nieuzależnione, które zamieszkują wspólnie z uzależnionymi.

1.5.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

Starzejąca się struktura demograficzna podobszaru wiąże się wzrostem zapotrzebowania na usługi opiekuńcze, w tym specjalistyczne. Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że w 2023 r. z usług opiekuńczych korzystała jedna osoba w wieku emerytalnym. Ze specjalistycznych usług opiekuńczych nie korzystał żaden mieszkaniec podobszaru.



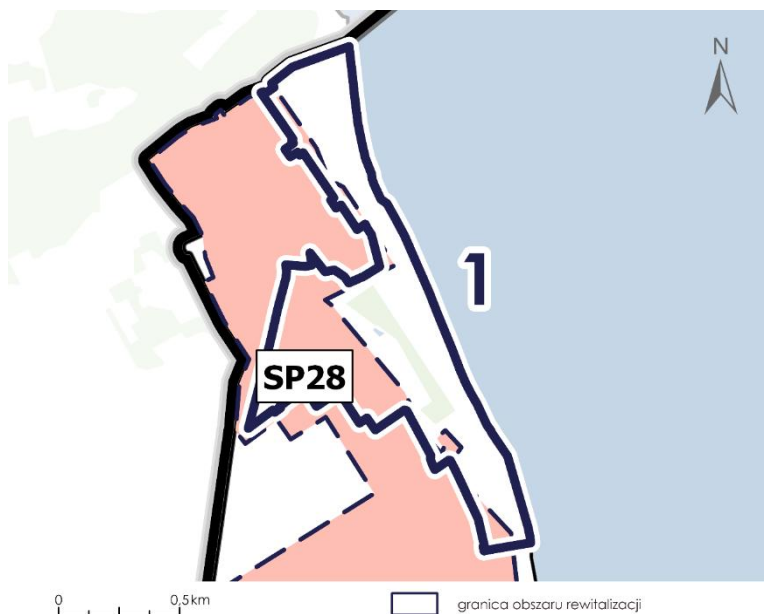
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Celem wsparcia oferowanego przez gminę jest nie tylko umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania przy zachowaniu samodzielności, ale również wsparcie ich opiekunów. Formy pomocy obejmują: opiekę domową, opiekę dzienną i całodobową w specjalistycznych placówkach, szkolenia i poradnictwo dla rodzin oraz opiekunów, a także organizowanie grup wsparcia.

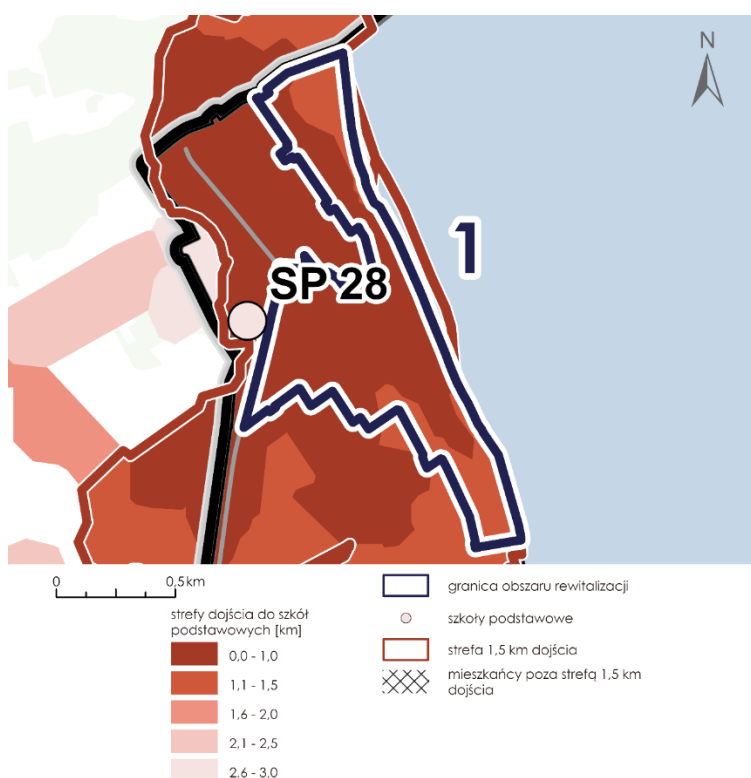
Minimalny zakres korzystania z usług opiekuńczych przez mieszkańców podobszaru może wynikać z kilku czynników: odpłatności, hermetyczności lokalnej społeczności i silnych więzi sąsiedzkich oraz wynikającego z nich wzajemnego wsparcia.

1.6. Edukacja

Na podobszarze Babie Doły nie znajduje się żadna publiczna placówka oświatowa. Teren podobszaru, wraz z pozostałą częścią dzielnicy Babie Doły, przynależy do rejonu Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 6 (Szkoła Podstawowa nr 28 i Przedszkole nr 30), zlokalizowanego w jego sąsiedztwie, przy ulicy Zielonej 53. Na 336 uczniów uczęszczających do tej szkoły jeden był zameldowany na podobszarze Babie Doły. Jednocześnie na podobszarze było zameldowanych dziewięć osób w wieku szkolnym. Może to potwierdzać tezę o zamieszkiwaniu zameldowanych na podobszarze osób w innej części Gdyni.



Ryc. 14. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG



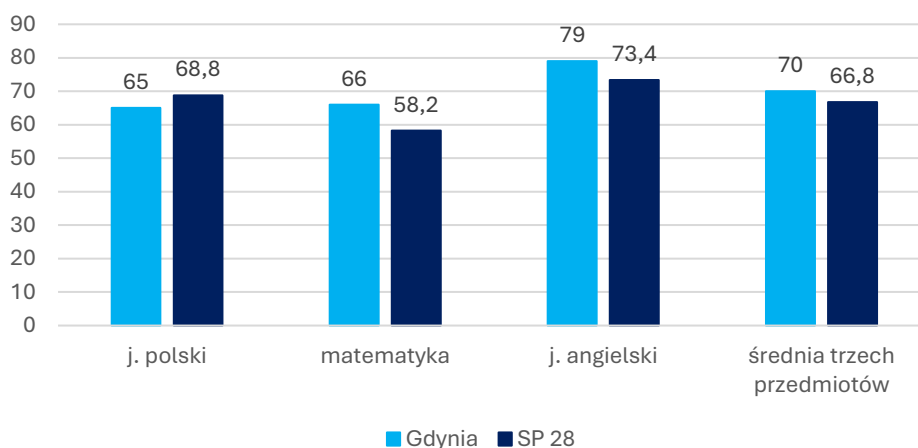
Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 28 w roku szkolnym 2022/2023: 0,68. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, co pozwalało na prowadzenie zajęć bez zmianowości (uczniowie nie rozpoczynali nauki o różnych porach, a lekcje nie kończyły się późnym popołudniem).

Z drugiej strony oznacza to, że szkoła boryka się z poważnym deficytem uczniów w stosunku do dostępnej przestrzeni dydaktycznej.

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w klasach I-VIII to wskaźnik określający odsetek takich przypadków w ogólnej liczbie uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%. W Szkole Podstawowej nr 28 wszyscy uczniowie byli klasyfikowani i promowani do następnej klasy.

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 28 na tle Gdyni prezentuje wykres.



Ryc. 16. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 28 na tle średniej dla miasta

W Szkole Podstawowej nr 28 najslabszy wynik w 2023 r. odnotowano z egzaminu ósmoklasisty z matematyki. Z kolei wynik z języka polskiego był wyższy niż średnia miejska. Średnia ze wszystkich trzech przedmiotów była dla SP 28 najwyższa spośród wszystkich szkół podstawowych, obejmujących w swoim rejonie adresy znajdujące się w granicach obszaru rewitalizacji w Gdyni.

W ramach zajęć pozalekcyjnych w SP 28 realizowane są m.in.: koła zainteresowań: jęz. niemieckiego, jęz. angielskiego, biologiczne, szachowe i muzyczne; koła integracyjne: dla klas IV-VIII i dla klas I-III; zajęcia z matematyki i języka polskiego dla uczniów klas VIII; zajęcia korekcyjno-kompensacyjne z: jęz. polskiego, jęz. angielskiego, matematyki; zajęcia z programowania i kodowania z ozobotem; chór, tenis stołowy, gry zespołowe, rugby, zajęcia sprawnościowe dla klas I-III; szkolne koło wolontariatu, w tym mały wolontariat; Samorząd Uczniowski klas IV-VIII oraz Mały Samorząd Uczniowski.

1.7. Kapitał społeczny

Kapitał społeczny odgrywa kluczową rolę w procesie rewitalizacji, ponieważ wpływa na zdolność mieszkańców do współpracy, budowania więzi sąsiedzkich i angażowania się w działania na rzecz swojej społeczności. Jego poziom decyduje o skuteczności podejmowanych inicjatyw oraz o trwałości zmian zachodzących na obszarze rewitalizacji.

Ważnym celem rewitalizacji jest wzmocnienie identyfikacji mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania, wyrażającej się jako zainteresowanie swoim otoczeniem, poczucie związku z sąsiedztwem oraz gotowość i zdolność do angażowania się we wspólne działania na rzecz jego rozwoju. Ważne jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami oraz zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Stopień zaangażowania mieszkańców w działania na rzecz sąsiedztwa, dzielnicy i miasta jest jednym z mierników kapitału społecznego. Oceny dokonuje się m.in. na podstawie uczestnictwa w dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych, przede wszystkim w procesach konsultacyjnych, poziomie inicjatywności (Fundusz Sąsiedzki, Budżet Obywatelski) oraz frekwencji wyborczej. Założono, że im większe zaangażowanie, tym wyższy poziom kapitału społecznego.

Punktem wyjścia do oceny poziomu zaangażowania mieszkańców i mieszkanek podobszaru Babie Doły w swoje otoczenie jest ich udział w kształtowaniu, a następnie wdrażaniu Gminnego Programu Rewitalizacji od 2016 r. To na wniosek mieszkańców, w trakcie konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji, dokonano szczegółowej analizy sytuacji społecznej, technicznej, funkcjonalno-przestrzennej oraz gospodarczej, czego rezultatem było ustanowienie obecnego podobszaru rewitalizacji części dzielnicy Babie Doły. Na spotkaniu konsultacyjnym projektu GPR w styczniu 2017 r. na listę obecności wpisało się 25 osób. W zestawieniu z demografią podobszaru (w tamtym okresie około 90 zameldowanych mieszkańców) świadczyło to o wysokim zaangażowaniu społeczności na rzecz swojego miejsca zamieszkania. W kolejnych latach odnotowano wyraźny spadek zainteresowania sprawami rewitalizacji, powiązany ze spadkiem zaufania do miasta i procesu rewitalizacji.

Fundusz Sąsiedzki, uruchomiony w ramach GPR na lata 2017-2026, stanowił narzędzie pobudzania i wspierania aktywności mieszkańców obszaru rewitalizacji na rzecz najbliższego otoczenia i/lub na rzecz sąsiadów. Jego istotą były mikrogranty na mikrodziałania sąsiedzkie. Na podobszarze Babie Doły prowadzony był on w okresie 2020-2022 r., mieszkańcy podobszaru nie zgłosili jednak żadnej inicjatywy w ramach tego narzędzia. Brak bezpośredniej moderacji aktywności oraz niska skuteczność promocji Funduszu (ograniczonej do Biuletynu Informacyjnego Ratusz, mediów społecznościowych i ulotek), przyczyniły się do jego niewielkiego oddźwięku w tej części miasta.

Wskaźnikiem zaangażowania obywatelskiego może być również liczba projektów zgłaszanych do Budżetu Obywatelskiego, ta wskazuje, że podobszar jest popularnym rejonem dla inicjatyw obywatelskich. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że za ich składanie odpowiadają wyłącznie jego mieszkańcy. Dane sugerują raczej, że obszar ten jest atrakcyjny dla wnioskodawców pod kątem potencjalnych inwestycji i aktywności społecznej w skali całej dzielnicy.

Rok	Liczba projektów z podobszaru	Liczba projektów z dzielnicy
2017*	3	10
2018*	4	11
2019	10	17
2020	6	18
2021	10	25
2022	5	8
*Łącznie z Przyjazną Dzielnicą		

Tab. 3. Liczba składanych projektów w ramach Budżetu Obywatelskiego

Silnym potencjałem dla rozwoju kapitału społecznego w podobszarze są relacje sąsiedzkie, szczególnie wśród mieszkańców budynków komunalnych zespołu „Nowe Obłuże”. Natomiast wyraźna bariera w budowaniu więzi istnieje między dwiema głównymi grupami

mieszkańców dzielnicy Babie Doły – osobami zamieszkującymi osiedle (ulice Dedala, Ikara) oraz mieszkańcami ulicy Rybaków, które w niewielkim stopniu się znają.

Miarą troski o sprawy lokalne jest także uczestnictwo w wyborach samorządowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły znajduje się w granicach Obwodowej Komisji Wyborczej nr 99, która obejmuje swoim zasięgiem również inne ulice dzielnicy, dlatego podana niżej frekwencja nie oddaje wyłącznie zaangażowania mieszkańców podobszaru.

Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2018 r.
99	58,6
Gdynia	59,9
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2024 r.
99	52,69
Gdynia	54,29
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do sejmiku w 2023 r.
99	80,12
Gdynia	81,13

Tab. 4. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r.

Wyniki w poszczególnych latach były najwyższe wśród obwodów obejmujących podobszary rewitalizacji w Gdyni i bardzo zbliżone do średniej miejskiej.

Poziom czytelnictwa może stanowić istotny wskaźnik kapitału kulturowego mieszkańców podobszaru. Dane Miejskiej Biblioteki Publicznej wskazują, że na koniec 2023 r. w podobszarze rewitalizacji Babie Doły odnotowano 11 aktywnych czytelników (13,9% populacji), co jest wynikiem niższym niż średnia miejska (24,4%). Może to wynikać zarówno z ograniczonego dostępu do zasobów bibliotecznych, jak i z niższego poziomu zainteresowania kulturą i edukacją wśród mieszkańców.

Warto podkreślić, że najbliższa biblioteka znajduje się na Oksywiu, w odległości 3,5-4 km od budynków mieszkalnych w Babich Dołach, co znacząco utrudnia korzystanie z jej oferty. Brak dogodnego połączenia komunikacyjnego dodatkowo ogranicza dostępność tej instytucji dla mieszkańców podobszaru.

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

Lp.	Organizacje zarejestrowane na podobszarze	Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie historyczno-eksploracyjne „Pomorze”	edukacja, dziedzictwo narodowe, dzieci i młodzież
Lp.	Organizacje zarejestrowane w pobliżu podobszaru	Obszar działalności
1.	Uczniowski Klub Sportowy „Orlik”	sport, dzieci i młodzież
2.	Stowarzyszenie Oficerów Rezerwy 34 PLM i Sympatyków Lotnictwa w Gdyni	historia, dziedzictwo narodowe

Tab. 5. Organizacje pozarządowe na podobszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Nie prowadzono analizy na temat tego, która z organizacji działa prężnie i na ile w swojej pracy koncentruje się na mieszkańcach podobszaru.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej, sytuacji własnościowej i planistycznej oraz sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar rewitalizacji o powierzchni 33,90 ha obejmuje północno-wschodnią część dzielnicy Babie Doły. Jest to najbardziej wysunięty na północ terenem objęty programem rewitalizacji. Od wschodu podobszar graniczy z linią brzegową, a od zachodu – z fragmentem ulicy Zielonej. Znaczną część podobszaru stanowią tereny zielone na koronie klifu oraz plaża. Zabudowa mieszkalna zajmuje niewielki obszar, skoncentrowany głównie wzdłuż ulicy Rybaków. Cechą charakterystyczną mieszkalnego fragmentu dzielnicy jest jego podział na dwie główne części – osiedle bloków wojskowych przy ulicach Dedala i Ikara (poza granicami rewitalizacji) oraz zabudowania mieszkalne przy ulicy Rybaków, określane jako „Rybaki”, stanowiące podobszar rewitalizacji. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajdują się tereny wojskowe.



Ryc. 17. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Na podobszarze dominuje niska zabudowa: domy jedno- i wielorodzinne o zróżnicowanym standardzie i czasie powstania.

Szczególne znaczenie ma XIX-wieczny zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże”, na który w części mieszkalnej składają się budynek Dworu Thymiana, Dom Zarządcy i cztery czworaki. Od 2012 r. zespół „Nowe Obłuże” objęty jest ochroną konserwatorską w ramach gminnej ewidencji zabytków miasta Gdyni. Na wschód od zespołu dworsko-folwarchnego, przy ulicy Klifowej, na gruntach gminnych rozwinęła się nieformalna zabudowa letniskowo-rekreacyjna, która w kierunku południowym przechodzi w powstającą zabudowę

jednorodzinną, zgodną z MPZP 0101. Pojedyncze budynki mieszkalne znajdują się przy ul. Zielonej oraz ul. Rybaków na działkach przeznaczonych pod kościół i dom parafialny lokalnej parafii.

2.1.2. Usługi

Podobszar charakteryzuje się deficytem usług, zarówno komercyjnych (brak sklepu czy apteki, również w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru), jak i publicznych, w tym z zakresu ochrony zdrowia.

W granicach podobszaru znajduje się parafia pw. Matki Boskiej Licheńskiej Bolesnej Królowej Polski i św. Jerzego (przy ulicy Rybaków 1A). Nie funkcjonują tu inne instytucje ani organizacje świadczące usługi społeczne.

Jedynym w dzielnicy obiektem świadczącym usługi publiczne jest Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6, znajdujący się przy ulicy Zielonej 53, a więc w sąsiedztwie podobszaru.

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji



Ryc. 18. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Podobszar jest nasycony terenami zielonymi i miejscami sprzyjającymi rekreacji. Założenie parkowe w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”, polana rekreacyjna, korona klifu oraz plaża wyróżniają podobszar na tle pozostałych. Pod tym względem podobszar Babie Doły jest unikalny również w skali całego miasta.

Wyjątkowe walory przyrodnicze Babich Dołów – bliskość morza, plaży, dużo zieleni – w połączeniu z zapisami MPZP (dopuszczającymi m.in. kształtowanie osnowy ekologicznej, wykorzystanie walorów krajobrazowych oraz kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca

tożsamości i identyfikacji przestrzeni), tworzą potencjał dla przekształcenia tego obszaru w przyszłości w rekreacyjno-turystyczne zaplecze północnych dzielnic Gdyni.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

Grunty znajdujące się w granicach podobszaru rewitalizacji stanowią w 45% własność gminy (obejmują m.in. tereny pod mieszkalną częścią zespołu dworsko-folwarcznego i dużą część terenów zielonych) oraz w 39% własność Skarbu Państwa i tzw. innych podmiotów ewidencyjnych (głównie tereny klifu). Ważną część podobszaru stanowi grunt należący do spółki prawa handlowego.

Część z działek gminnych w obrębie zespołu folwarcznego jest dzierżawiona przez mieszkańców zespołu jako grunty rekreacyjne, które jednak pełnią funkcje głównie magazynowe. Dużo dzierżaw notuje się w pasie między zabudową folwarczną a koroną klifu. W większości są one znacznie przekształcone inwestycyjnie, ich zagospodarowanie wykracza poza rekreacyjne przeznaczenie. Łącznie identyfikowanych jest 28 przypadków użytkowań gruntów gminnych. W 17 przypadkach (60,71%) zawarte są umowy dzierżawy, sześć (21,43%) jest w bezumownym użytkowaniu, z tytułu którego naliczana jest opłata, natomiast pięć (17,86%) jest w bezumownym użytkowaniu w trakcie regulacji.



Ryc. 19. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.2.2. Budynki

Przeważającą część zabudowy na podobszarze rewitalizacji stanowi własność gminy. Wyjątkiem są pojedyncze budynki ulokowane przy ulicy Zielonej 36 (własność spółki prawa handlowego) i Zielonej 38 (własność osoby fizycznej) oraz zabudowania kościelne. Dodatkowo na terenach rekreacyjnych gminy (w pobliżu polany rekreacyjnej) znajduje się nieformalna zabudowa rekreacyjna wzniesiona przez osoby prywatne, a przy ulicy Klifowej powstaje legalna zabudowa jednorodzinna.

Zabudowa gminna na podobszarze rewitalizacji to dziewięć budynków wchodzących w skład zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”: dwór z lat 80. XIX w. (rozbudowany w latach 1910-1914), Dom Zarządcy, cztery czworaki (wybudowane w okresie międzywojennym) i trzy budynki gospodarcze – wszystkie ulokowane przy ulicy Rybaków. Zespół uzupełniają trzy budynki inwentarskie, tj. obora, stajnia i owczarnia, ulokowane przy ulicy Zielonej 36, które należą do spółki prawa handlowego. Podział własnościowy jest nienaturalny wobec pierwotnej struktury folwarku.

2.2.3. Wnioski

Podobszar charakteryzuje się zróżnicowanymi formami własności oraz liczną nieformalną zabudową (o charakterze magazynowym i letniskowo-mieszkalnym), co negatywnie wpływa na estetykę przestrzeni.

2.3. Sytuacja planistyczna

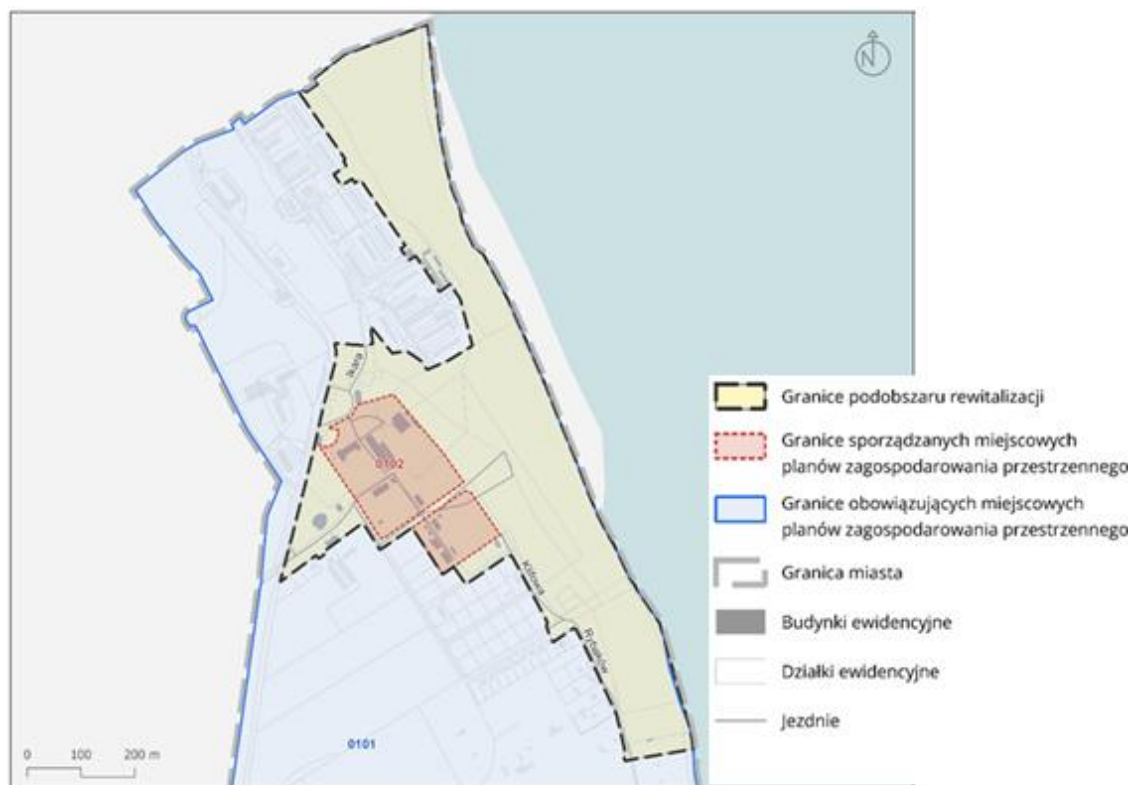
Cały podobszar objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: MPZP 0101³, dotyczący części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni (rejon ulic Zielonej i A. Dickmana) oraz MPZP 0102⁴, dotyczący części dzielnicy Babie Doły w Gdyni (rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże). Oba określają m.in. ochronę dziedzictwa kulturowego oraz warunki rozwoju zabudowy wielorodzinnej, kształtowanie osnowy ekologicznej, wykorzystanie walorów krajobrazowych oraz kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni. MPZP 0101 wskazuje również tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach w sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego (poza obszarem rewitalizacji). W perspektywie kolejnych lat ustalenia obu planów miejscowych mogą przyczynić się do powiększenia i zróżnicowania niewielkiej społeczności podobszaru.

Istniejące tereny zielone znajdujące się w granicach podobszaru rewitalizacji przeznaczono w MPZP pod rozwój funkcji rekreacyjno-sportowych, wskazując jednocześnie tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, zapewniającej rozwój struktur przyrodniczych. Wskazano orientacyjny przebieg ścieżek pieszych oraz punktów widokowych. Plan miejscowy w przypadku terenów objętych zjawiskiem stopniowego i nieformalnego zabudowywania altanami i domami letniskowymi utrzymał funkcję usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

MPZP 0102 przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru rewitalizacji: na terenie przemysłowym pomiędzy pętlą autobusową a terenami rekreacyjnymi – na wschód od zabudowy dworsko-folwarcznej.

³ Przyjęty uchwałą nr XXIII/479/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2012 r.

⁴ Przyjęty uchwałą nr XI/244/24 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2024 r.



Ryc. 20. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Babie Doły
 *W momencie opracowywania ryciny MPZP 0102 był na etapie opracowywania, dokument został przyjęty 27.11.2024 r.

2.4. Mieszkalnictwo

Na podobszarze znajduje się osiem budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym, spośród których sześć należy do gminy i jest wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Łącznie znajdują się w nich 34 mieszkania, spośród których 30 (88,24%) to lokale gminne, co plasuje podobszar na pierwszym miejscu pod względem udziału zasobu gminnego. W tej grupie 20 mieszkań jest w najmie komunalnym; w najmie socjalnym – jedno; w bezumownym użytkowaniu – pięć; wolnostanów – cztery (dane na 31.12.2023 r.).

Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu najmu niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Według stanu na koniec 2023 r. na podobszarze Babie Doły aktywnych orzeczeń w tym przedmiocie było sześć (20% zasobu gminnego – największy odsetek wśród podobszarów rewitalizacji w Gdyni). Wszystkie orzeczenia to wyroki z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego. Najstarszy wyrok eksmisyjny pochodzi z 2010 r. W 2023 r. wobec mieszkańców podobszaru zrealizowano jeden wyrok eksmisyjny.

Na podobszarze Babie Doły przypada średnio 2,32 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia dla Gdyni wynosi 1,81). Przeciętna powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca wynosiła w 2023 r. 27,4 m² – mniej niż średnia miejska, która wyniosła w tym czasie 33,8 m². Budynki mieszkalne należące do gminy są w złym stanie technicznym, co jest efektem kilku czynników: wieku obiektów, zastosowanej technologii budowy oraz zapisów w planie miejscowym, ograniczających możliwości przeprowadzania kompleksowych remontów. Skala wymaganych prac rewaloryzacyjnych jest bardzo duża, co wiąże się z dużymi nakładami finansowymi po stronie gminy.

W budynku Dworu mieści się 11 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym stanie technicznym, z których część jest zaniedbana. Wszystkie ogrzewane są paliwami stałymi (piece kaflowe na węgiel lub drewno), z wyjątkiem jednego na lokalu poddaszu. W tym przypadku

piec został rozebrany, a lokal wyposażono w ogrzewanie elektryczne. W części kuchni stosowane są kuchenki gazowe zasilane gazem propan-butan. W budynku brakuje sprawnej wentylacji. Nie wszystkie lokale posiadają pomieszczenia higieniczno-sanitarne – część mieszkańców korzysta z toalet zlokalizowanych w przestrzeni komunikacyjnej budynku, poza lokalami mieszkalnymi. Większość okien została wymieniona na stolarkę PCV, co w połączeniu z brakiem wentylacji nasiliło problemy z wilgocią – w narożnikach pomieszczeń oraz przy niewentylowanych oknach rozwijają się grzyby i pleśń. Z uwagi na brak izolacji fundamentów oraz niesprawny system odwadniający, ściany budynku są zawilgocone.

Budynki czworaków są nieocieplone, zawilgocone, ogrzewane piecami kaflowymi, a w niektórych przypadkach również westfalkami. Wszystkie lokale posiadają pomieszczenia WC, ale część nie posiada łazienki z prysznicem lub wanną. Dla jednego z czworaków, zlokalizowanego przy ulicy Rybaków 6, w styczniu 2024 r. wykonano ekspertyzę techniczną, która pozwala ocenić skalę problemów tej zabudowy. Stwierdzono liczne uszkodzenia konstrukcyjne, w tym spękanie i zawilgocone ściany, nieszczelności dachowe, korozję biologiczną więźby dachowej i stropów oraz niewystarczającą izolacyjność termiczną budynku. Jednym z głównych problemów jest brak skutecznej wentylacji – w budynkach stosowane są pojedyncze kanały wentylacyjne na mieszkanie, co przy szczelnej stolarence okiennej bez nawiewników prowadzi do rozwoju pleśni i grzybów. Korozja biologiczna stopniowo osłabia konstrukcję budynków, a wilgoć i brak odpowiednich warunków higienicznych mają negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców. Dodatkowym czynnikiem pogarszającym stan techniczny czworaków jest niewłaściwe odprowadzanie wód opadowych. Woda spływa bezpośrednio przy ścianach, powodując zawilgocenie fundamentów i osłabienie struktury nośnej.

2.5. Dziedzictwo

Podobszar Babie Doły posiada duży potencjał kulturowy, wynikający zarówno z materialnego dziedzictwa historycznego – folwarku „Nowe Obłuże” przy ulicy Rybaków – jak i z wydarzeń historycznych, m.in. epizodów kampanii wrześniowej 1939 r. z udziałem płk Stanisława Dąbka.

Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem „Nowe Obłuże” to cenny relikw historyczny. Zachował unikatowo kompletny, niezaburzony układ przestrzenny oraz czytelną tradycyjną formę architektoniczną, co nadaje mu wyjątkową wartość kulturową. Zespół charakteryzuje się regularnym rozplanowaniem i jednorodną przestrzenią zabudowy. Jest reliktem przedmiejskiej zabudowy sięgającej czasów średniowiecza tradycji osadniczej tej części Pomorza Gdańskiego.

Folwark „Nowe Obłuże” składał się z Dworu z parkiem i Domem Zarządcy, zespołu czworaków (budynków mieszkalnych i gospodarczych) oraz systemu historycznych dróg i przyległych ziem. Obecna zabudowa folwarku (niem. Neu-Oblusch) powstała pod koniec XIX wieku. Przed II wojną światową majątek należał do niemieckiej rodziny Thymian, która sprowadziła się tutaj z Prus Wschodnich w latach 30. XIX wieku. Po 1945 r. w majątku istniał PGR. Dwór i Dom Zarządcy oraz czworaki stały się mieszkaniami pracowników, część produkcyjną folwarku zajął zakład produkcyjny.

Budynek Dworu Thymiana pierwszy poważny remont przeszedł dopiero w 2000 r. Podział budynku Dworu na poszczególne mieszkania oraz liczne przypadki samowoli budowlanych (dobudówki i przebudowy czworaków, dostawione garaże o przypadkowej, tymczasowej formie, wymiany okien, docieplenia, grodzenie terenu), wraz z niewłaściwym użytkowaniem dawnego parku, bardzo niekorzystnie wpływają na wizerunek całego zespołu – zacierają jego historyczny kształt, wprowadzając estetyczny i technologiczny chaos.

W pobliżu podobszaru zlokalizowane są dotychczas niezweryfikowane punktowe stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.



Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.6. Środowisko



Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na terenie podobszaru rewitalizacji nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody, z wyjątkiem stanowiska dokumentacyjnego Klif Oksywski, które obejmuje 1 800-metrowy odcinek klifowy Kępy Oksywskiej. Stanowisko to zostało ustanowione zarządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 162/99 w 1999 r.

2.6.2. Jakość i stan zieleni

Strefa brzegowa, w tym zbocze klifowe, jest porośnięta roślinnością o wysokim stopniu naturalności. Dominują tu lasy liściaste tworzone przez buki, dęby, graby, lipy oraz gatunki pionierskie, takie jak brzoza, klon, topola i osika. Na obrzeżach i w przerzedzonych miejscach występują zarośla krzewów, m.in. leszczyny, czarnego bzu i rokitnika. Na koronie klifu przeważa sosna zwyczajna, a otwarte przestrzenie porastają murawy naklifowe. W miejscach o intensywnym ruchu pieszym roślinność została całkowicie zniszczona.

Spośród zieleni urządzonej na podobszarze wyróżniają się pozostałości dawnego parku folwarku „Nowe Obłuże” przy ul. Rybaków. Historyczne założenie parkowe znajduje się w stanie daleko posuniętej degradacji. Z pierwotnej kompozycji zachowały się jedynie szpalery lip, liczące obecnie 80–90 lat. Wartością parku jest jego nadal czytelny układ przestrzenny z zachowanymi alejami i granicami. Obecnie teren jest rozparcelowany na mniejsze działki, częściowo zabudowany garażami i szopami, a tylko niewielka jego część pełni funkcję ogólnodostępnej zieleni. Na terenie parku rośnie 48 drzew o wysokiej wartości przyrodniczej, w zadowalającym stanie zdrowotnym, które mogą przetrwać ewentualne prace związane z naruszeniem gruntu, pod warunkiem ich odpowiedniego zabezpieczenia. Kolejne 24 drzewa są w złej kondycji, co wynika z czynników takich jak: silne wiatry, wyładowania atmosferyczne, nadmierne zagęszczenie koron, niewłaściwe przycinanie, uszkodzenia pni czy przechylenie. Choć nie są martwe, ich proces obumierania postępuje szybciej niż w przypadku zdrowych okazów. Większość drzew była poddawana nieprawidłowym zabiegom pielęgnacyjnym lub została zaniedbana.

Pojedyncze drzewa różnych gatunków, wyróżniające się wiekiem (60-90 lat), formą i stanem zdrowia, zachowały się także w innych miejscach na podobszarze, częściowo stanowiąc pozostałość dawnych powierzchni leśnych rozciągających się ponad klifem. Teren na koronie klifu, sąsiadujący z polaną rekreacyjną, stanowi las gminny o oznaczeniu oddziału i wydzielania 28i, o powierzchni 2,04 ha.

2.6.3. Uciążliwości

Istnieje ryzyko powstawania nielegalnych wysypisk śmieci lub intensywnego zaśmiecania w okolicy polany rekreacyjnej czy na ścieżkach na koronie klifu. Straż Miejska identyfikuje przypadki spalania odpadów. Na terenie kilku nieruchomości może znajdować się azbest. Nie jest jasne, w jaki sposób na terenach gminnych, na których powstała zabudowa rekreacyjna, zagospodarowane są ścieki sanitarne.

2.6.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Wzdłuż linii brzegowej dzielnicy zlokalizowane są cztery osuwiska ujęte w bazie Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej (SOPO) o numerach: 36597 (największe w Gdyni, o powierzchni 8,4 ha), 36598, 36599, 36600 (strefa krawędziowa – klif) – wszystkie zakwalifikowane jako okresowo aktywne, a część jako aktywna – oraz teren zagrożony ruchami masowymi ziemi o nr 5120 (zaplecze klifu).

2.6.5. Grunty zanieczyszczone

W granicach podobszaru nie rejestruje się gruntów zanieczyszczonych.

2.6.6. Warunki klimatu akustycznego

Głównym źródłem hałasu w rejonie podobszaru jest lotnisko w gminie Kosakowo. Obecnie jego oddziaływanie jest ograniczone, jednak każda zmiana zasad jego wykorzystania (np. powstanie lotniska cywilnego) będzie miała bezpośredni wpływ na warunki życia mieszkańców podobszaru. Z analizy danych wynika, że podobszar – w mniejszym lub większym stopniu, w zależności od przyjętej metody i intensywności ruchu samolotów – znajduje się w zakresie przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Jedynym potencjalnym źródłem tych przekroczeń pozostaje ruch lotniczy z lotniska Gdynia-Kosakowo.

2.6.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe znajdują się przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia) i Ściegiennego 8 (Leszczynki). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 µg/m³ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 µg/m³). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM_{2,5}, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM₁₀ w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej liczby dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów. Na podobszarze nie odnotowuje się zatem przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

Niemniej lokalnie źródłem zanieczyszczenia powietrza może być niskiej jakości lub niedozwolony rodzaj paliwa stałego wykorzystywanego na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych. Zmiana sposobu ogrzewania stanowi pilną potrzebę podobszaru.

2.6.8. Zagrożenie powodziowe

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego (MZP) oraz ryzyka powodziowego (MRP), opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK), drobne fragmenty podobszaru Babie Doły są położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią **od morza**. Dotyczy to w zasadzie linii brzegowej (plaża), gdzie dla części terenu prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), a dla pozostałej – niskie i wynosi raz na 500 lat. **W związku z faktem występowania na podobszarze szczególnego zagrożenia powodzią zastosowanie mają przepisy odrębne ustawy Prawo wodne w przypadkach wskazanych w tej ustawie. Część podobszaru znajduje się także w pasie technicznym.**

2.7. Komunikacja

W granicach podobszaru znajdują się dwie ulice (Rybaków, Klifowa), które nie są wyposażone w kanalizację deszczową, mają nierówną nawierzchnię, częściowo są nieutwardzone, a częściowo pokryte płytami YOMB.

Zarówno całą dzielnicę Babie Doły, jak i podobszar, łączy z pozostałą częścią miasta tylko jedna ulica – Zielona. Dzielnica jest obsługiwana przez trzy dzienne linie autobusowe (109, 196, 209) i jedną nocną.

Linia 109 „Babie Doły – SKM Redłowo” (przez Śródmieście i CH Riviera) ma w ciągu dnia roboczego 48 kursów co 20-30 minut (część kursów jest prowadzona tylko do Węzła Franciszki Cegielskiej), w soboty – 47 kursów, a w niedziele – 35 (większość weekendowych kursów kończy się na Węzle F. Cegielskiej). Linia 196 „Babie Doły – Dom Marynarza” (Śródmieście) ma trzy kursy w godzinach porannych wyłącznie w dni robocze. Linia 209 „Babie Doły – SKM Redłowo” (przez Śródmieście i CH Riviera) ma siedem kursów w godzinach porannych wyłącznie w dni robocze (część tylko do Placu Kaszubskiego).

Przystanki autobusowe, z których korzystają mieszkańcy podobszaru, znajdują się przy ulicy Zielonej, w odległości ok. 300 m od budynku Rybaków 8, na wysokości kościoła/parafii. Mieszkańcy podobszaru nie mają bezpośredniego połączenia transportem publicznym z najbliższą Przystanią (ul. Śmidowicza 49), która skupia wiele ważnych funkcji publicznych – Dom Sąsiedzki, DOPS nr 2, Klub Seniora, SPOT.

Na podobszarze ulokowane są dwa zorganizowane parkingi: jeden utwardzony na ulicy Rybaków w pobliżu budynku kościoła oraz drugi, mniejszy, częściowo nieutwardzony – przy polanie. Ten jest dostępny jedynie dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami. Z obserwacji i rozmów z mieszkańcami wynika, że popularność polany rekreacyjnej wpływa na problematyczne zachowania parkingowe, w tym wjeżdżanie autem na polanę. Jeśli zaś chodzi o potrzeby mieszkańców, to kwestie parkingowe nie jawią się jako wymagające zmiany czy poprawy.

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Wejście do wszystkich gminnych budynków mieszkalnych wymaga pokonania co najmniej jednego lub kilku stopni. W budynku Dworu mieszkania zlokalizowane są na dwóch kondygnacjach, a dostęp na górną możliwy jest wyłącznie schodami. W budynku znajdują się dwie klatki schodowe, obie w złym stanie technicznym – stopnie są mocno zużyte, a krawędzie powycierane. Przy bocznej klatce wykonano podjazd dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, jednak zapewnia on dostęp jedynie do parteru, a nie do całego budynku.

Budynki te nie są dostosowane do potrzeb osób ze szczególnymi wymaganiami w zakresie poruszania się, co stanowi istotny deficyt podobszaru, zwłaszcza wobec znacznego odsetka seniorów zamieszkujących zasób komunalny.

Przeszkodę stanowi także nierówna nawierzchnia ulicy Rybaków i Klifowej.

Dużą barierą przestrzenną i architektoniczną jest dostęp do plaży, z uwagi na to, że prawie cała powierzchnia podobszaru położona jest na klifie. Dojście do linii brzegowej wymaga pokonania rozbudowanych biegów schodowych (wejście GDY 1 – na północnej granicy obszaru rewitalizacji) lub zejścia ścieżką w wąwozie, która nie jest utrzymywana przez miejskie służby (leży na gruncie należącym do Skarbu Państwa – dotyczy to wejścia GDY 2, znajdującego się w granicach podobszaru). Obowiązujący MPZP 0101 nie przewiduje utworzenia zejścia na plażę. Ze względów środowiskowych, budowy nowego zejścia na plażę nie rekomenduje Wydział Ogrodnika Miasta.

2.9. Infrastruktura techniczna

Charakterystyka techniczna podobszaru mocno kontrastuje z walorami historycznymi i krajobrazowymi miejsca. Podobszar jest niedostatecznie zaopatrzony w infrastrukturę techniczną.

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Istniejąca zabudowa na podobszarze zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej poprowadzonej w ulicy Rybaków. Przyłącza wodociągowe do zabudowy komunalnej stwarzają liczne problemy związane z ich awaryjnością i dużymi różnicami z zużyciu wody między wskazaniem głównych wodomierzy a wskazaniem wodomierzy indywidualnych. Skutkuje to wysokimi rachunkami za wodę, którymi są obciążeni mieszkańcy. Wynikające stąd kontrowersje skłoniły administratora zasobu gminnego do przystąpienia do wymiany przyłączy na nowe.

2.9.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki z istniejącej zabudowy na podobszarze odprowadzane są do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Rybaków. Sieć została wybudowana w 2017 r. jako część jednego z przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa przebiega w ulicy Rybaków i obsługuje powstającą zabudowę jednorodziną w obrębie ul. Klifowej oraz budynki mieszkalne znajdujące się poza granicami podobszaru. Sieć nie dociera do zabudowy zespołu dworsko-folwarcznego.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze brak jest sieci ciepłowniczej. **Jednocześnie istnieje możliwość rozbudowy istniejącej sieci zlokalizowanej w ul. Zielonej w kierunku podobszaru. Ewentualna rozbudowa uzależniona będzie od technicznych i ekonomicznych uwarunkowań.** Źródłem ogrzewania są wyłącznie indywidualne instalacje grzewcze. Zgodnie z tzw. uchwałą „antysmogową” – czyli uchwałą nr 309/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze miast województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – istnieje konieczność wymiany źródła ogrzewania do 01.09.2024 r. lub 01.09.2026 r., w zależności od klasy pieca.

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

Podobszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Wody opadowe z dachów odprowadzane są rurami spustowymi bezpośrednio na teren nieutwardzony.

W sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego znajduje się niewielki sztuczny zbiornik retencyjny.

Z uwagi na istnienie dużej powierzchni terenów zielonych w bezpośrednim sąsiedztwie ulic istnieje potencjał na wykorzystanie zrównoważonych sposobów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

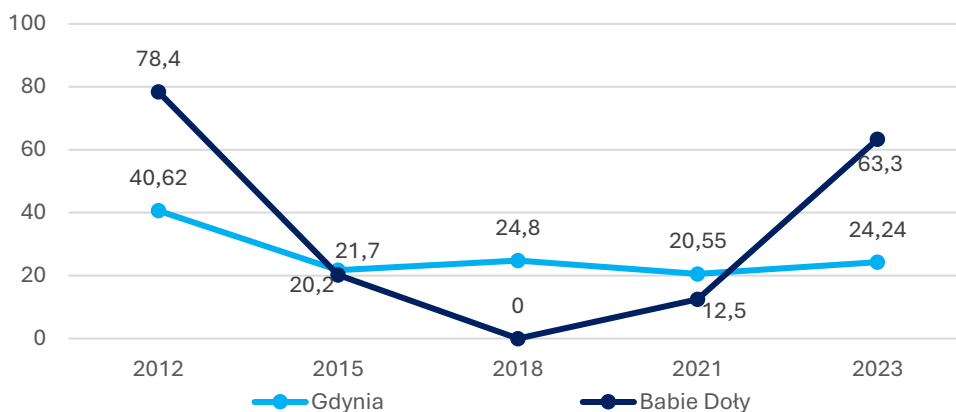
3. Bezpieczeństwo

Mieszkańcy podobszaru Babie Doły deklarują, że czują się bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania. To jeden z dwóch podobszarów rewitalizacji, na którym poczucie bezpieczeństwa jego mieszkańców jest wysokie. Wynika ono przede wszystkim z silnych, głębokich więzi sąsiedzkich, które w sposób naturalny pojawiły się jako efekt peryferyjnego położenia podobszaru – zarówno względem pozostałej części miasta, jak i mieszkalnej części dzielnicy Babie Doły.

Zestawienie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców z policyjnymi statystykami pokazuje, że to, jak czują się mieszkańcy, nie zawsze pokrywa się z danymi dotyczącymi interwencji służb porządkowych. Poczucie bezpieczeństwa deklarowane przez mieszkańców odnosi się zapewne do ich najbliższego otoczenia – zabudowanej części podobszaru.

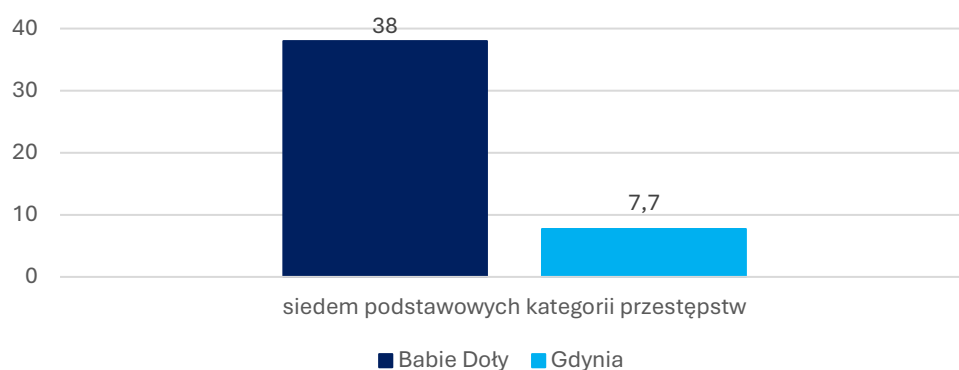
Jak wynika z danych Policji, w 2023 r. na podobszarze zanotowano łącznie 54 przypadki przestępstw i interwencji, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 68,3 (średnia gminna: 29,2). Wśród nich jako przestępstwa zakwalifikowano kilka zdarzeń, m.in.: jedną kradzież, jedną kradzież z włamaniem, jeden przypadek uszkodzenia mienia. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców, wskaźnik dla podobszaru wyniósł 63,3 (przy średniej gminnej 24,2).

Spadki wskaźników dla podobszaru poniżej średniej miejskiej w różnych okresach sprawozdawczych (zob. wykres poniżej) mogą wynikać nie tyle z rzeczywistej zmiany sytuacji na podobszarze, co ze sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy. Dodatkowo, przy tak małej populacji, każdy pojedynczy przypadek znacząco wpływa na wartość wskaźnika.



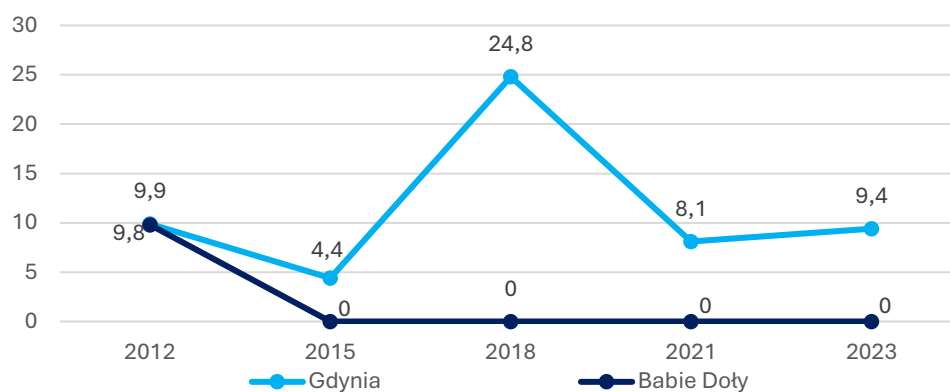
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają niekorzystnie w porównaniu do wartości dla całej Gdyni, lecz wynika to z małej liczby zameldowanych na nim mieszkańców. W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano trzy przypadki.



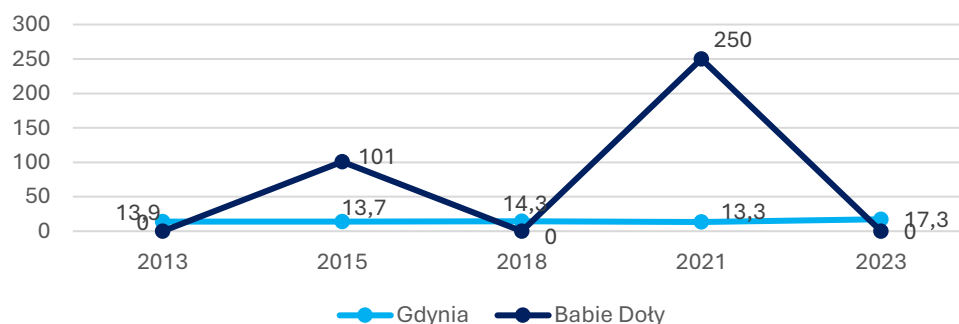
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

W 2023 r., podobnie jak w latach 2015-2021, na podobszarze nie zanotowano przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. Natomiast w roku 2012 wskaźnik wynosił 9,8 na 10 tys. ludności (średnia gminna: 9,9).



Ryc. 25. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze w ciągu lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie. W 2015 i 2021 roku był on znacznie wyższy niż wskaźnik dla całej Gdyni, w pozostałych latach wynosił zero.



Ryc. 26. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Czynnikami obniżającym poczucie bezpieczeństwa mieszkańców podobszaru jest dojście do przystanków autobusowych. Z zabudowań przy ulicy Rybaków w kierunku ulicy

Zielonej droga prowadzi przez asfaltowy plac z parkingiem, bez wyznaczonej jezdni i chodnika. Nie ma wyraźnego ciągu pieszego w tym rejonie. Dodatkowo parking ten staje się miejscem wieczornych spotkań osób zmotoryzowanych, których problematyczne zachowania wpływają na zwiększenie hałasu i obniżenie poczucia bezpieczeństwa innych. Brak chodnika odnosi się do całej ulicy Rybaków.

W ostatnich latach powstał chodnik między zabudową folwarczną a pętlą autobusową, co pozytywnie wpłynęło na bezpieczeństwo pieszych korzystających z komunikacji miejskiej. Przejście to jest jednak nieoświetlone.

4. Czas wolny

Podobszar ma bardzo duży potencjał rekreacyjny, który zaczął być bardziej wykorzystywany dzięki zagospodarowaniu w 2020 r. polany rekreacyjnej. Położona niemal w centralnym punkcie dzielnicy, polana łączy jej część osiedlową (ulice Dedala, Ikara) z częścią znajdującą się wzdłuż ulicy Rybaków. Jest podzielona na strefy o różnych rodzajach aktywności: w części północnej i środkowej zlokalizowano trawnik wielofunkcyjny i miejsce na palenisko, w pobliżu którego usytuowany jest stół piknikowy; w zachodniej i południowej części polany zlokalizowano plac zabaw dla dzieci oraz urządzenia street workout. W 2022 r. ze środków Rady Dzielnic na polanie postawiono altanę, służącą jako miejsce koncertów i wydarzeń plenerowych. Polana jest jedyną przestrzenią na podobszarze, wyposażoną w infrastrukturę sprzyjającą spotkaniom mieszkańców, wspólnemu spędzaniu czasu, zabawie i rekreacji. Mieszkańcy podobszaru zgłaszają jednak, że sami korzystają z niej sporadycznie, bowiem miejsce stało się punktem spotkań młodzieży z terenu dzielnicy, spożywającej tam alkohol. Przyciąga również osoby z innych części miasta, przez co pozostali mieszkańcy nie czują się na polanie „jak u siebie”.

Dalsze zagospodarowanie polany ma w opinii mieszkańców podobszaru niższy priorytet niż inne działania, które dotychczas nie zostały zrealizowane (poprawa standardu zamieszkania).

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się budynek oświatowy (szkoła przy ul. Zielonej 53). Mieszkańcy oceniają potencjalną możliwość korzystania z infrastruktury szkoły i oferowanych tam aktywności jako wystarczającą. Jednocześnie podkreślają, że korzystanie ze szkoły w celu spotkań w ważnych sprawach jest uciążliwe z powodu konieczności uprzedniego zarezerwowania sali. Przystań Śmidowicza 49 nie jest traktowana przez mieszkańców podobszaru jako miejsce, z którego oferty mogą swobodnie korzystać. Główną barierą jest dojazd transportem publicznym (rzadkie kursy autobusów, konieczność przesiadki, wysoka cena biletów).

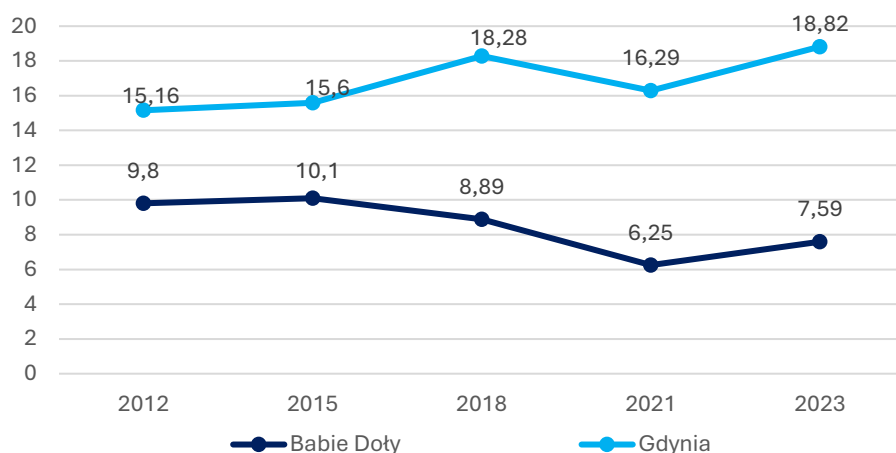
Mieszkańcy spędzają czas wolny przede wszystkim w obrębie swojego domostwa i/lub ogródka przydomowego.

Na podobszarze nie są oferowane żadne publiczne ani komercyjne usługi wpisujące się w omawianą kategorię.

5. Gospodarka

Na koniec 2023 r. na podobszarze Babie Doły w bazie REGON zarejestrowanych było sześć podmiotów gospodarki narodowej (0,01% wszystkich podmiotów w skali Gdyni).

Wskaźnik przedsiębiorczości, mierzony liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców, wyniósł w 2023 r. na podobszarze 7,60 – przy wartości 18,82 dla całego miasta. W ciągu badanych lat wskaźnik ów obniżał się w latach 2015-2021 – z poziomu 10,1 w roku 2015 (Gdynia: 15,6) do 6,25 w roku 2021 (Gdynia: 16,29).



Ryc. 27. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wszystkie spośród sześciu zarejestrowanych na podob-szarze podmiotów były aktywne. Cztery z nich to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, jedna to osoba prawna (parafia), jedna to jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej (stowarzyszenie niewpisane do KRS). Wszystkie podmioty gospodarcze to mikroprzedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu osób.

Przedmiot działalności gospodarczej osób fizycznych obejmuje: transport drogowy pojazdów, naprawę i konserwację statków i łodzi, działalność agencji reklamowych, działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne.

Ze względu na położenie Babich Dołów na krańcu miasta, oddzielenie od pozostałych dzielnic terenami wojskowymi i ogródkami działkowymi z jedną ulicą dojazdową (Zieloną), jak i małą liczbę mieszkańców, teren ten charakteryzuje się niską atrakcyjnością inwestycyjną. Na podob-szarze nie funkcjonują żadne lokale usługowe, co przekłada się na brak ofert w zakresie handlu, gastronomii, usług zdrowotnych czy kosmetycznych.

Pewną szansą na rozwój gospodarczy podob-szaru mogłoby być rozwinięcie funkcji turystycznych, przede wszystkim sezonowych, a być może i całorocznych – w oparciu o dziedzictwo historyczne miejsca. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje rozwój usług w rejonie majdanu (otwartego dziedzińca) dawnej zabudowy dworsko-folwarcznej.

Jeśli chodzi o aktywność inwestycyjną, mierzoną liczbą wydanych pozwoleń na budowę (zgodnie z ustawą Prawo budowlane), w latach 2017-2023 na podob-szarze zrealizowano jedynie pojedyncze inwestycje.

Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	w tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	0	0
2018	0	0
2019	2	0
2020	0	0
2021	1	0
2022	0	0
2023	0	0

Tab. 6. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

6. Głos mieszkańców

Jak deklarują mieszkańcy podobszaru rewitalizacji, większość z nich mieszka na Babich Dołach od ponad 30, a nawet 40 lat. Pomimo tak długiego okresu zamieszkiwania, ponad połowa nadal czuje się umiarkowanie związana z dzielnicą. Silną identyfikację z miejscem zamieszkania deklaruje jedynie kilku najbardziej aktywnych mieszkańców podobszaru, którzy w 2023 r. brali udział w badaniach na potrzeby oceny procesu rewitalizacji.

W internetowej ankiecie przeprowadzonej w I kwartale 2023 r., poświęconej ocenie dotychczasowego procesu rewitalizacji, wypowiedziało się 54 mieszkańców Babich Dołów. Spośród nich 10 osób wskazało, że jest z granic obszaru rewitalizacji. Jednak żaden z respondentów nie wskazał adresu (ulicy) znajdującego się na jego terenie, co poddaje w wątpliwość faktyczne uczestnictwo mieszkańców podobszaru w badaniu. Sugeruje to ograniczone kompetencje cyfrowe części społeczności oraz niewielkie zainteresowanie uczestnictwem w procesach badawczych.

Dodatkowo przeprowadzono jedno spotkanie w formie pogłębionego wywiadu grupowego, w którym uczestniczyły cztery osoby: dwoje mieszkańców podobszaru i dwoje radnych dzielnicy mieszkających w jego sąsiedztwie. Niska frekwencja może potwierdzać postawę dystansu, rezerwy i braku wiary prezentowaną przez mieszkańców podobszaru.

Mieszkańcy jako zalety swojego miejsca zamieszkania wskazują przede wszystkim naturalne walory przyrodnicze, dostęp do morza, ciszę i spokój oraz walory historyczne terenu, podkreślając, że podobszar sprawia wrażenie niewielkiej wsi pośród pól i lasów. Negatywnie oceniany jest natomiast stan infrastruktury, kondycja budynków mieszkalnych oraz ograniczony dostęp do sklepów i usług. Mieszkańcy są świadomi, że w tym ostatnim aspekcie zmiana może być trudna do osiągnięcia, głównie z powodu peryferyjnego położenia i niskiego zaludnienia dzielnicy, co zniechęca potencjalnych inwestorów. Negatywnym, bardzo odczuwalnym problemem dla mieszkańców Babich Dołów, jest komunikacja miejska – zarówno pod względem częstotliwości kursów, jak i lokalizacji przystanków autobusowych.

Przyrównując skojarzenia z Babimi Dołami z 2016 r. do tych z 2022 r., można zaobserwować, że powtarzają się skojarzenia związane z naturalnymi atutami tego miejsca lub odwołania do historii i sentymentów, a jednocześnie pojawiają się nowe słowa, które należy kojarzyć z działaniami rewitalizacyjnymi (lub ich brakiem): polana, zaniedbana zabudowa.



Ryc. 28. Mapa skojarzeń mieszkańców Babich Dołów z dzielnicą: po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Z pogłębionego wywiadu z mieszkańcami wynika poczucie niepewności, tymczasowości i zapomnienia – mieszkańcy nie mają pewności, czy intencją miasta jest poprawa ich

sytuacji mieszkaniowej, czy też ich wysiedlenie. Mieszkańcy prezentują duży stopień nieufności wobec miasta i procesu rewitalizacji.

Z ich perspektywy najważniejszym zadaniem na kolejne lata jest poprawa warunków zamieszkania w budynkach komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego oraz jasny przekaz dotyczący przyszłości tego zespołu (tj. czy mieszkańcy pozostaną w swoim miejscu zamieszkania).

II. Część dzielnicy Oksywie, rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Oksywie (OKS).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	OKS	Gdynia	OKS	Gdynia	OKS	Gdynia	OKS	Gdynia	OKS	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	127,1	29,7	115	25,8	74,1	19,3	42,6	16,3	38,6	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	2,3	1,5	1,9	1,2	1,2	0,8	1	1	0,9	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	31,6	40,6	22,5	21,7	50,5	24,8	11,4	20,5	22,5	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	21,5	9,9	0	4,4	23,6	24,8	29,4	8,1	28,2	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	10,7	15,2	6,0	15,6	14,2	18,3	10,3	16,3	12,5	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	59,9	15,5	59	12,8	55,6	12,2	21,5	6,4	28,6	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [O; p. gospodarczy]	16,4	23,4	14,4	26	18,3	26,3	20,6	27,6	23,1	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	35,8	19,5	46,2	19,2	41	16,3	37,5	17,4	26,7	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	1140	4213	-	-	4763	6712	8130	9399	8738	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	22	13,9	23,7	13,7	56,6	14,3	31,9	13,3	64,4	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	4	0,6	2,8	0,8	2,4	0,8	1,7	0,5	2	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	31	40	34	44	35	47	51	69	52	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	7,5	3	11,1	4,1	4,2	4	1,8	2,3	1,2	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 7. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobzaru rewitalizacji Oksywie

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówiono m.in.: demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

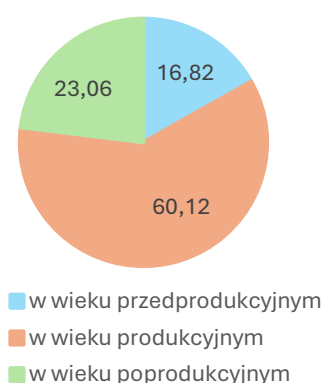
1.1. Demografia

Analiza demograficzna podobszaru została opracowana na podstawie danych meldunkowych, co oznacza, że przedstawione informacje odnoszą się do osób zameldowanych, a niekoniecznie rzeczywiście zamieszkujących ten teren. Niemniej jednak jest to najprecyzyjniejszy dostępny sposób oceny struktury ludnościowej w tej części miasta.

Na koniec 2023 r. na podobszarze zameldowanych było 2485 osób (17,44% mieszkańców całej dzielnicy). Oksywski podobszar rewitalizacji skupia około 1/4 wszystkich mieszkańców obszaru rewitalizacji w Gdyni. W ciągu ostatnich 11 lat liczba meldunków podlegała znaczącym wahaniom – niespotykanym na innych podobszarach rewitalizacji. Miało to związek przede wszystkim z realizacją dwóch osiedli mieszkaniowych: przy ul. Nasypowej i ul. Bosmańskiej. Mimo tego, w porównaniu do 2012 r., liczba zameldowanych mieszkańców spadła o 17,97%.

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	2823	2529	2119	2373	2485
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	467	475	407	426	418
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	16,54	18,78	19,20	17,95	16,82
Liczba osób w wieku produkcyjnym	1892	1690	1325	1457	1494
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	67,02	66,82	62,52	61,90	60,12
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	464	364	387	490	573
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	16,43	14,39	18,26	20,64 ⁵	23,06

Tab. 8. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie w oparciu o bazę meldunkową

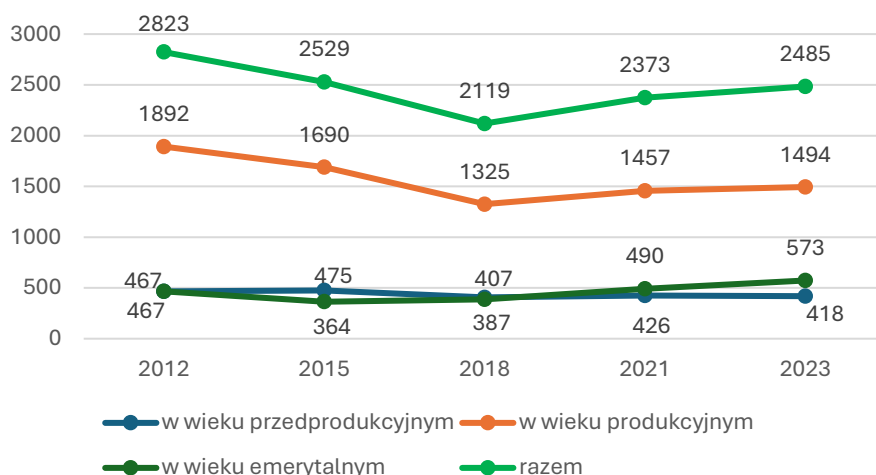


Ryc. 29. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie (w %). Stan na 31.12.2023 r.

Najniższy poziom liczby meldunków odnotowano w 2018 roku. Od tego momentu liczba mieszkańców zaczęła stopniowo rosnąć, głównie za sprawą nowych osiedli deweloperskich oddaniu do użytku. Wcześniejszy spadek liczby mieszkańców wynikał nie tylko z ogólnych negatywnych trendów demograficznych obserwowanych w Gdyni, ale także z procesów lokalnych – wykwaterowań z budynków przy ul. Dickmana, skąd w ciągu lat wyprowadziło się około 200 osób. Dodatkowo w gminnym zasobie mieszkaniowym – szczególnie w budynkach historycznych – prowadzono politykę likwidowania wtórnych podziałów lokali, co również wpłynęło na zmniejszenie liczby mieszkańców podobszaru.

⁵ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.

Mimo znacznych zmian związanych z odpływem i napływem mieszkańców, ogólne trendy demograficzne pozostają niezmiennione – obserwuje się wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym oraz emerytalnym.



Ryc. 30. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Według stanu na 31.12.2023 r., osoby w wieku przedprodukcyjnym stanowiły 16,8% populacji podobszaru, a mieszkańcy w wieku produkcyjnym – nieco ponad 60%. Osoby w wieku emerytalnym stanowiły niemal 1/4 populacji (23% vs. średnia miejska: 28,4%), a wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 41, co jest wartością korzystniejszą niż średnia miejska, przekraczająca 45. Mimo, że społeczność podobszaru nie przekroczyła jeszcze progu starości demograficznej, z każdym rokiem coraz bardziej się do niego zbliża i obecnie znajduje się na jego granicy.

1.2. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze Oksywie pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta.

Najogólniejszym wskaźnikiem obrazującym skalę ubóstwa i innych deficytów społecznych jest odsetek osób korzystających ze świadczeń pomocowych. W 2023 r. na oksywskim podobszarze rewitalizacji ze świadczeń zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, korzystało 96 osób, co stanowiło 3,86% mieszkańców. To ponaddwukrotnie więcej niż średnia miejska (1,65%). Analiza danych z ostatnich dziesięciu lat wskazuje na trwały spadek liczby osób objętych pomocą społeczną – zarówno w ujęciu ogólnym, jak i w zakresie świadczeń finansowych. Mimo tej tendencji podobszar wciąż wypada mniej korzystnie niż średnia miejska.

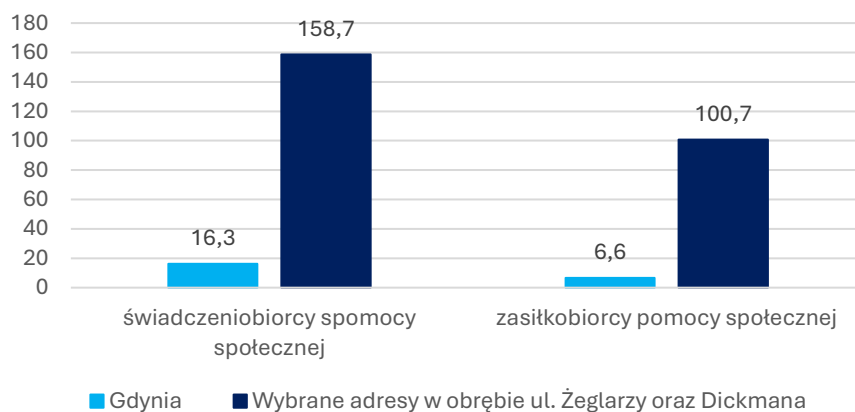
Na obserwowany spadek liczby świadczeniobiorców istotny wpływ miało wprowadzenie rządowego programu 500+ w 2016 r., a szczególnie duży spadek zauważalny był po 2018 roku. Zarówno dane statystyczne, jak i opinie specjalistów pomocy społecznej potwierdzają, że program doprowadził do odpływu części świadczeniobiorców.

Oksywski podobszar rewitalizacji obejmuje kilkanaście ulic i charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem przestrzennym. Szczegółowa analiza pokazuje, że świadczeniobiorcy koncentrują się przede wszystkim w lokalizacjach z zasobem komunalnym.

Pierwszym obszarem o wysokim natężeniu korzystania z pomocy społecznej jest zabudowa komunalna przy ul. Żeglarzy. Znajdują się tam dwa budynki gminne – dawne hotele dla pracowników stoczni, zaadaptowane na budynki wielorodzinne z około stu mieszkaniami. Drugim obszarem jest zabudowa komunalna przy ul. Dickmana, obejmująca

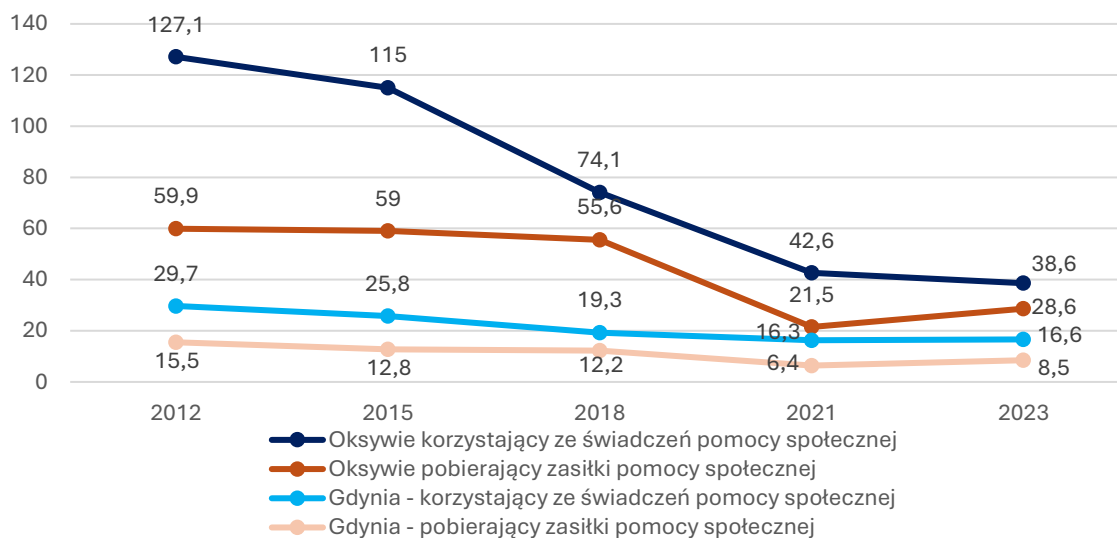
przede wszystkim budynek pod adresem Dickmana 38, nowy budynek przy Dickmana 30 oraz znajdujące się w trakcie rozbiórki baraki mieszkalne w pobliżu tych adresów.

Łącznie te dwa skupiska – obejmujące nieco ponad 200 mieszkań – koncentrują znaczną większość świadczeniobiorców w podobszarze. To jednocześnie miejsca o wysokim natężeniu sytuacji kryzysowych, wymagające szczególnej uwagi w kontekście działań rewitalizacyjnych i społecznych.



Ryc. 31. Wskaźnik klientów pomocy społecznej (na 1000 osób) dla adresów uznawanych za getta socjalne – na tle średniej gminnej. Podobszar rewitalizacji Oksywie w 2021 r.

Szczegółowa analiza pokazuje, że punkty koncentracji problemów społecznych na Oksywiu wciąż skrajnie wybijają się na tle całego miasta. Mimo że ogólne statystyki pomocy społecznej wskazują na pożądany trend spadkowy, miejsca te pozostają wyzwaniem dla służb pomocowych. Wspomniane dwie grupy adresów – przy ul. Żeglarzy i ul. Dickmana – zamieszkuje 16,7% mieszkańców podobszaru (wg danych meldunkowych), a jednocześnie 62,4% klientów pomocy społecznej z podobszaru i aż 78,4% zasiłkobiorców z całego Oksywia. Dane te potwierdzają punktową koncentrację sytuacji problemowych na podobszarze Oksywia.

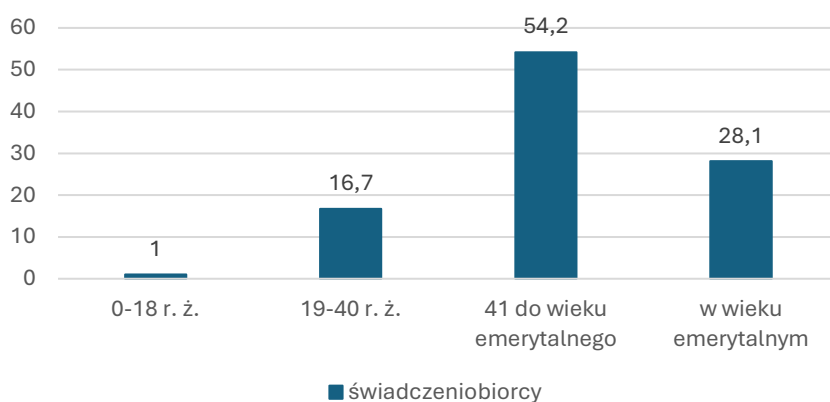


Ryc. 32. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Ubóstwo jest częstą przyczyną przyznania pomocy na Oksywiu. W 2023 r. wskaźnik świadczeń z tytułu ubóstwa wyniósł 22,3 na 1000 mieszkańców – przy średniej miejskiej na

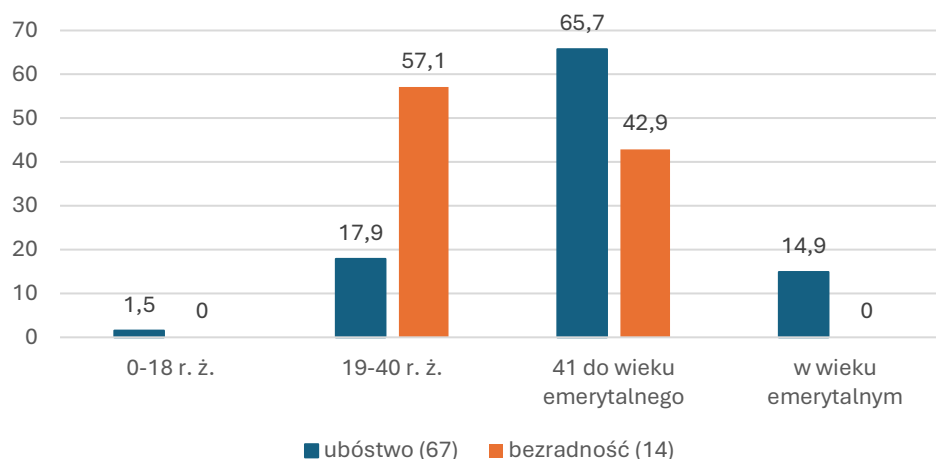
poziomie 6,4. W dwóch w/w skupiskach adresowych wskaźnik ten sięga 98,2. Aż 73,6% osób, którym przyznano pomoc z tytułu ubóstwa na Oksywiu, zamieszkuje we wcześniej wskazanych dwóch grupach adresów (Żeglarzy oraz Dickmana).

Dynamika liczby klientów pomocy społecznej jest spójna zarówno na poziomie miasta, podobszaru, jak i rejonów o wysokiej koncentracji mieszkań komunalnych i socjalnych. Z jednej strony wpływ na zmniejszenie liczby świadczeniobiorców ma stopniowa poprawa sytuacji ekonomicznej mieszkańców, masowe wyjazdy zarobkowe za granicę, a także wdrażane w ostatnich latach programy rządowe skierowane do rodzin, które przyczyniły się do poprawy warunków materialnych wielu gospodarstw domowych. Z drugiej strony lepsza sytuacja finansowa nie zawsze wiąże się ze wzrostem kompetencji życiowych rodzin. Nie poprawia ich zdolności opiekuńczo-wychowawczych, ani nie ogranicza występowania zachowań dysfunkcyjnych, które nadal pozostają wyzwaniem w obszarach o wysokiej skali problemów społecznych.



Ryc. 33. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe.
Podobszar rewitalizacji Oksywie

Dominującą grupą osób korzystających z pomocy społecznej jest grupa klientów powyżej 41. roku życia do wieku emerytalnego – stanowią oni ponad połowę świadczeniobiorców. Kolejną najliczniejszą grupą są osoby w wieku emerytalnym i stanowią ponad 1/4 klientów. Najmniej licznie reprezentowane są osoby młode. Rdzeń klientów pomocowych stanowią osoby, które w dorosłość wchodziły jeszcze w okresie PRL-u lub w latach 90. XX w., co oznacza, że ich sytuację kryzysową mógł rozpocząć upadek przemysłu stoczniowego oraz jego gałęzi pokrewnych.



Ryc. 34. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Najczęstszą przyczyną przyznania pomocy społecznej na podobszarze jest ubóstwo – z tego tytułu wsparciem objęto 67 osób. Z powodu bezradności świadczenie otrzymuje 14 osób. W obu przypadkach struktura wiekowa jest odmienna: wśród mieszkańców objętych pomocą z tytułu bezradności dominują osoby poniżej 40. roku życia, natomiast w przypadku ubóstwa – osoby powyżej 41. roku życia.

Najliczniejszą grupę klientów MOPS stanowią jednoosobowe gospodarstwa domowe (74 przypadki) – ponad 3/4 objętych pomocą społeczną. Dominacja tej kategorii klientów wpisuje się w trendy demograficzne, jednocześnie wraz z upływem czasu oznacza prawdopodobieństwo potrzeby świadczenia usług opiekuńczych dla części osób z tej grupy, bądź nawet zapewnienia wsparcia w formie DPS⁶. Warto zatem w przypadku osób samotnie gospodarujących koncentrować się nie tylko na świadczeniu niezbędnej pomocy, ale również przemyśleć wsparcie zapewniające takim osobom możliwość jak najdłuższego samodzielnego oraz satysfakcjonującego funkcjonowania w środowisku.

Drugą grupą objętą pomocą są rodziny wychowujące dzieci – stanowią niespełna 15% klientów pomocy społecznej. Ponad 80% tej grupy stanowią rodziny, w których rodzice nie posiadają kompetencji wychowawczych. Środowiska te są prawdopodobnymi uczestnikami lokalnych SPOT-ów⁷.

Wśród korzystających z pomocy jest również pewna grupa osób, które funkcjonują w systemie pomocy społecznej, a zdolne są do pracy (z uwagi na wiek, stan zdrowia), ale jej nie podejmują. Na oksywskim podobszarze rewitalizacji ta grupa obejmuje około 7% korzystających z pomocy społecznej. Pracownicy socjalni wśród swoich klientów identyfikują osoby z podejrzeniem uzależnienia od środków odurzających oraz niezdiagnozowanych problemów ze zdrowiem psychicznym. Choć grupy te są nieliczne, praca z nimi jest szczególnie wymagająca i niekiedy ogranicza się do działań z zakresu redukcji szkód.

1.3. Bezrobocie

Bezrobocie rejestrowane jest miarą aktywności mieszkańców na rynku pracy. Gdyńskie miasto jest w korzystnej sytuacji ekonomicznej, gdzie wskaźniki zatrudnieniowe zawsze wypadają lepiej niż np. wartości dla województwa czy kraju. Na oksywskim podobszarze

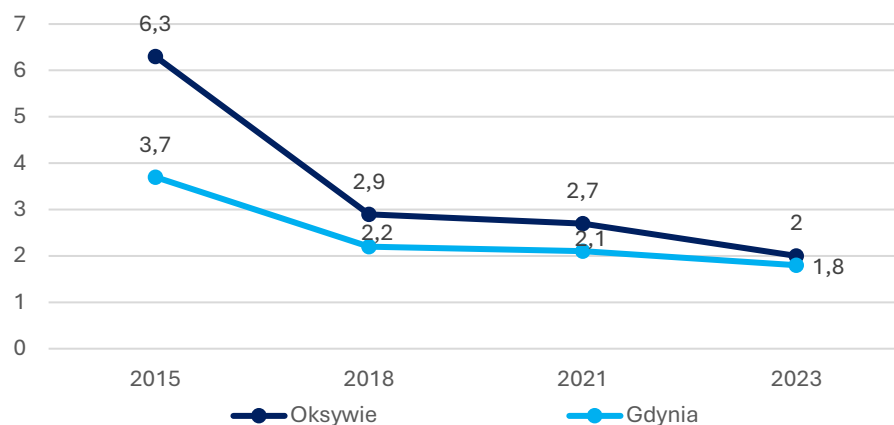
⁶ Domu Pomocy Społecznej.

⁷ Gdyńskich placówek wsparcia rodzin w pokonywaniu trudności wychowawczych i budowaniu więzi.

rewitalizacji w grupie zameldowanych w wieku produkcyjnym (1 494 osoby), którzy stanowią 60% populacji podobszaru, jako bezrobotnych zarejestrowanych w PUP na dzień 31.12.2023 r. było 30 osób (2% tej grupy demograficznej, podczas gdy średnia gdyńska wynosiła 1,79 %). Odsetek ten utrzymuje się na porównywalnym w stosunku do 2018 r. poziomie i jest wyraźnie niższy niż w roku 2015. Niemniej, wciąż jest on nieco wyższy niż średnia dla całego miasta.

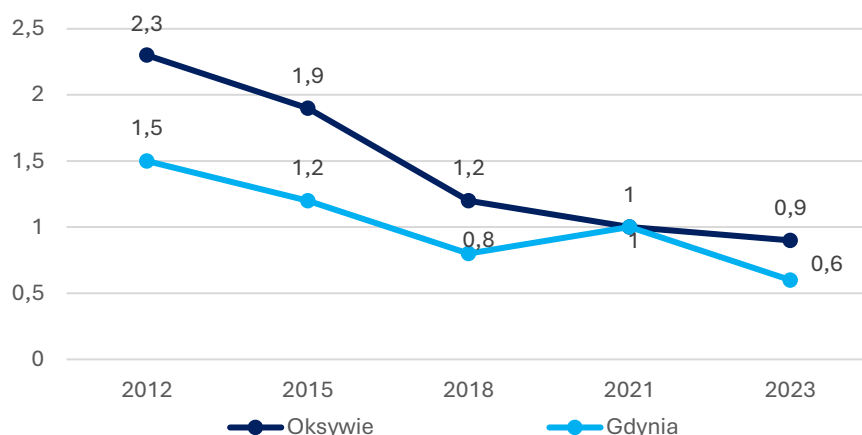
Wskaźnik osób zarejestrowanych jako bezrobotne na Oksywiu, choć wyższy niż średnia miejska, nie odbiega od niej w sposób znaczący. W ostatnich latach różnica między oksywskim podobszarem rewitalizacji a całym miastem stopniowo maleje.

Analiza sytuacji zatrudnieniowej w adresach o wysokim nagromadzeniu beneficjentów pomocy społecznej ujawnia jednak wyraźne zróżnicowanie. W budynkach przy ul. Żeglarczy 5 i 7 oraz Dickmana 38, a także w pozostałych barakach komunalnych przy tej ulicy, wskaźnik bezrobocia w 2021 r. wynosił 10,4%, co stanowiło niemal pięciokrotność średniej miejskiej (2,1%).



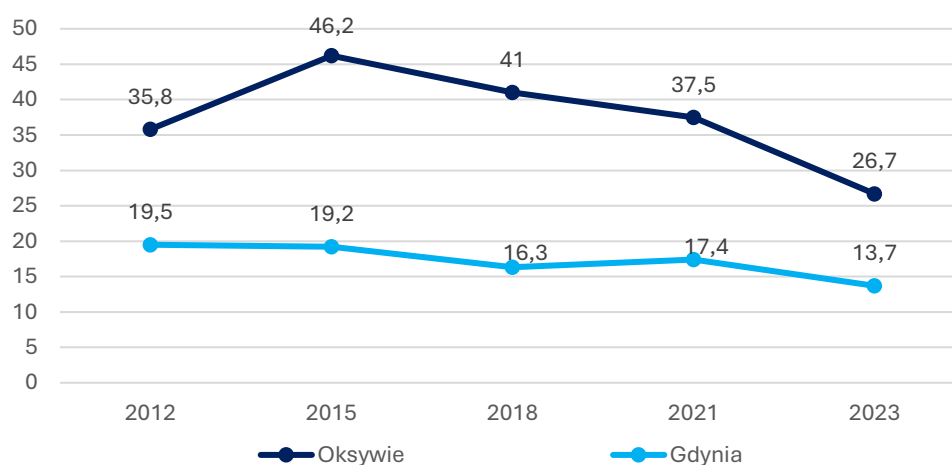
Ryc. 35. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Bezrobocie rejestrowane jest wskaźnikiem podatnym na krótkoterminowe zmiany koniunktury – jego wartość może szybko rosnąć lub maleć. Bardziej stabilnym miernikiem sytuacji na rynku pracy są dane dotyczące osób długotrwale bezrobotnych oraz tych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym. Obie te grupy są szczególnie trudne do aktywizacji zawodowej, ponieważ powrót na rynek pracy w ich przypadku jest znacznie bardziej wymagający niż w przypadku osób o wyższych kwalifikacjach lub krótszym okresie bezrobocia.



Ryc. 36. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Okcywie

Dynamika wskaźnika osób długotrwale bezrobotnych jest dla Okcywie bardzo korzystna, na przestrzeni ponad dekady jego wartość nie tylko spadła, ale i zrównała się ze średnią gminną. W przypadku tej analizy warto zwrócić uwagę na wartości bezwzględne kształtujące wielkość analizowanej zmiennej. Dla Gdyni w 2021 roku to 1224 osoby, dla Okcywie – 14 osób. Mimo korzystnych zmian dla podobszaru, wciąż negatywnie wybijają się wartości dla rejonu ulic Żeglarzy i Dickmana – dla tych adresów wartość wskaźnika wynosiła w 2021 r. 3,8, co stanowiło prawie czterokrotne przekroczenie wartości dla miasta.



Ryc. 37. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Okcywie

Statystyki dotyczące osób bezrobotnych z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym) prezentowane są w odniesieniu do ogólnej liczby bezrobotnych. Dane wskazują na spadkową tendencję tego wskaźnika na podobszarze rewitalizacji Okcywie, jednak wartości wciąż pozostają znacznie wyższe niż średnia miejska. Najbardziej wyraźny spadek odnotowano w ostatnich trzech latach – zarówno na Okcywie, jak i w całym mieście.

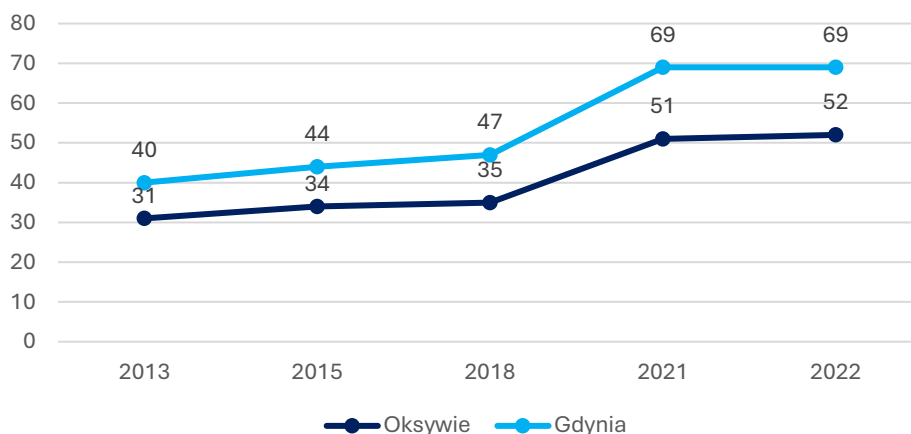
W 2021 r. dla obszarów o wysokiej koncentracji problemów społecznych wskaźnik ten wynosił 45,4%. Choć osoby z niskim wykształceniem również koncentrują się w określonych lokalizacjach, rozproszenie tego zjawiska jest większe niż w przypadku innych zmiennych społecznych – są one obecne także poza głównymi skupiskami zasobu komunalnego.

Analiza rejestru osób bezrobotnych według grup wiekowych wskazuje, że największą grupę stanowią osoby w wieku 31–50 lat, a drugą pod względem liczebności – osoby powyżej 50. roku życia. Sugeruje to, że problem bezrobocia jest bardziej dotkliwy dla osób dojrzałych niż dla młodych wchodzących na rynek pracy. Potwierdzają to również dane dotyczące długotrwale bezrobotnych – niemal wszyscy zarejestrowani w tej kategorii są w grupach wiekowych 31–50 lat lub powyżej 50. roku życia. Wśród bezrobotnych na podobszarze jedynie 16,6% miało prawo do zasiłku dla bezrobotnych, co jest wartością zbliżoną do średniej miejskiej. Podobnie, odsetek osób z orzeczoną niepełnosprawnością w tej grupie wynosi 10% i nie odbiega od wartości obserwowanych w skali całej gminy.

Wskaźnik podjęcia zatrudnienia w 2023 r. pozostaje niski zarówno na poziomie podobszaru Oksywie, jak i całej gminy – wyniósł około 3% w stosunku do liczby osób zarejestrowanych jako bezrobotne na koniec roku.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Wysoki odsetek korzystania z pomocy społecznej i niekorzystne dane ze sfery rynku pracy pozwalają podejrzewać, że sytuacja materialna analizowanej społeczności może być trudna. Jedną z miar, która może pozwalać budować odpowiedzi w tym zakresie, jest średni dochód mieszkańców podobszaru obliczany w oparciu o wysokość podatku odprowadzanego od osób fizycznych.



Ryc. 38. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie

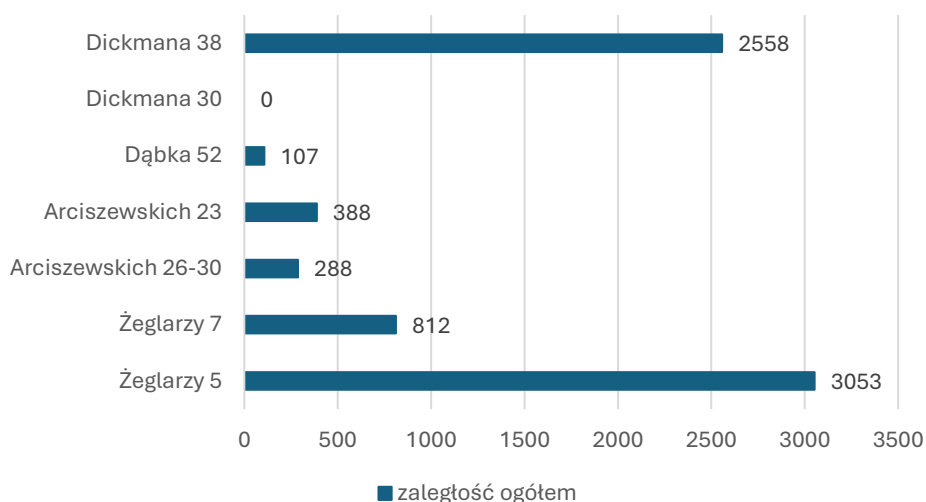
W ciągu analizowanych lat dochód mieszkańców Oksywia kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w roku 2013 różnica wynosiła 9 tys. zł, a w roku 2022 – 17 tys. zł. Dysproporcja w opodatkowanych dochodach mieszkańców podobszaru i reszty Gdynian i Gdynianek systematycznie wzrasta, co należy uznać za zjawisko niekorzystne. Widoczny wzrost średnich dochodów oksywian od 2021 roku skorelowany jest z zasiedleniem dwóch osiedli deweloperskich znajdujących się w granicach podobszaru – przy ul. Nasypowej (przy zachodniej granicy podobszaru) oraz przy ul. Bosmańskiej (w sąsiedztwie zabytkowego bunkra). Stąd domniemanie, że wzrost dochodów może wynikać z wprowadzenia się nowych mieszkańców podobszaru. Potwierdzeniem takiej tezy jest rezultat analizy średnich dochodów na poziomie wybranych ulic. Dla podatników z podobszaru zamieszkałych w nieruchomościach przy ul. Dickmana średni dochód jest nie tylko niższy od wartości dla Gdyni, ale i wartości dla Oksywia – w 2018 r. wynosił 21 tys. zł, w 2021 r. – 32 tys. zł, w 2022 r. – 33 tys. zł. Podobnie kształtują się dane dla ul. Żeglarskiej, gdzie w 2018 r. średni dochód wynosił 25 tys. zł, w 2021 r. – 36 tys. zł, a w 2022 r. – 37 tys. zł. Na

wymienionych ulicach jedynie część adresów uchodzi za tzw. trudne, mimo to ich kondycja materialna wpływa znacząco na statystyki dla całych ulic. Wynik analizy dochodów wydaje się spójny z rozkładem sytuacji problemowych rejestrowanych przez pomoc społeczną, jak i urząd pracy.

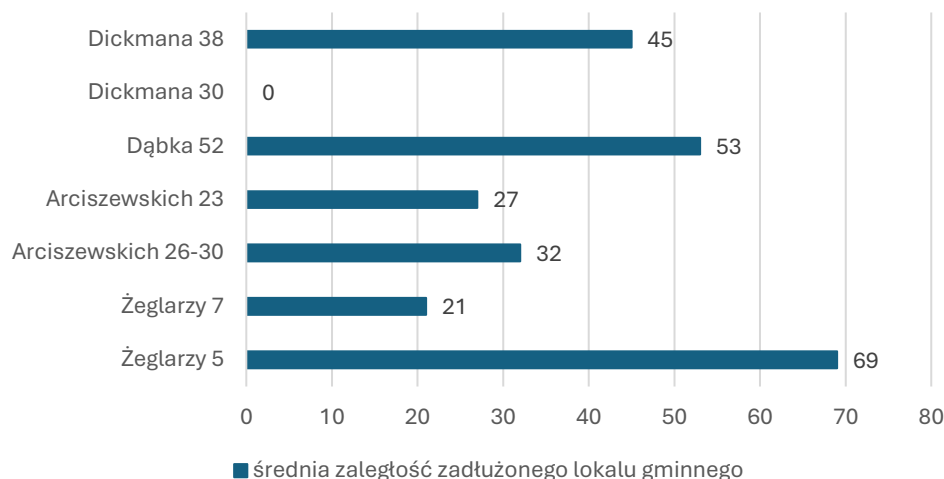
Sytuacja materialna rodzin z podobszaru – w świetle danych o zasiłkobiorcach pomocy społecznej i osobach pobierających zasiłki dla bezrobotnych – wydaje się nieco lepsza niż sugerują to dane o dochodach. Mimo to Oksywie wypada niekorzystnie na tle miasta pod względem liczby osób korzystających z pomocy społecznej, zwłaszcza w tzw. trudnych adresach. Z kolei liczba osób uprawnionych do otrzymania zasiłku dla bezrobotnych jest znikoma. Analiza przestrzenna nie wskazuje na koncentrację tej grupy w żadnym konkretnym miejscu podobszaru.

Jako miarę kondycji materialnej podobszaru można wykorzystać analizę zaległości w opłatach za mieszkanie komunalne. Na podobszarze największe zadłużenie występuje w dwóch budynkach o ugruntowanej opinii gett socjalnych. Budynek Żeglarzy 5 ze względu na zły stan techniczny przeznaczony jest do rozkwaterowania i rozbiórki, a budynek Żeglarzy 7 często wykorzystywany jako docelowe miejsce realizacji wyroków eksmisyjnych.

Analiza średnich zaległości w opłatach wykazuje najwyższe wartości dla budynku Żeglarzy 5, wspólnotowego budynku Dąbka 52, a także bloku Dickmana 38. W pozostałych nieruchomościach ujętych w statystyce jedynie Dickmana 30 nie generuje zaległości.



Ryc. 39. Zaległość w opłatach w wybranych budynkach z lokalami komunalnymi w 2023 r. (w tys. zł).
Podobszar rewitalizacji Oksywie



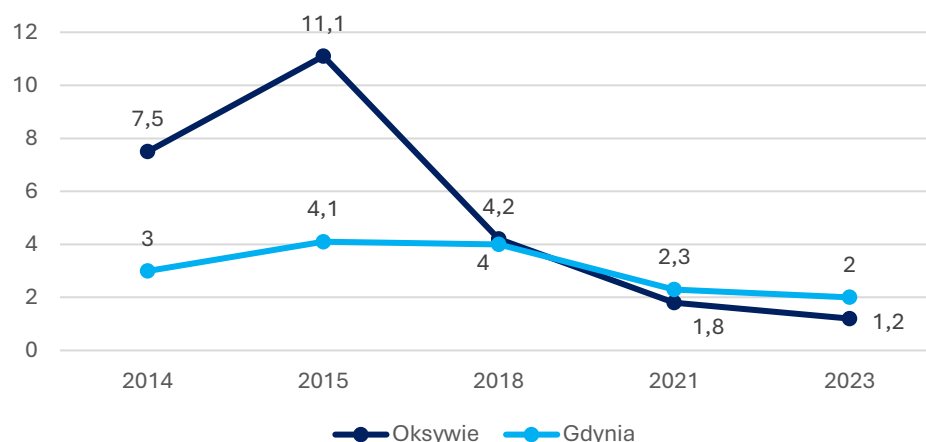
Ryc. 40. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Na koniec 2023 r. na podobszarze znajdowało się 310 lokali komunalnych, z czego 185 (60%) miało zaległości w opłatach. W przypadku krótkoterminowych zaległości statystyka nie rozróżnia niewielkich niedopłat od zaległości nagromadzonych przez kilka miesięcy. Miarą ilustrującą skalę poważnych zaległości jest liczba z opóźnieniem w opłatach przekraczającym 12 miesięcy – takich lokali jest na obszarze 39,7%. Największe odsetki mieszkań z długotrwałym zadłużeniem notowane są dla Dickmana 38 (43% lokali); następnie Żeglarzy 7 (48% lokali), a rekordzistą jest budynek wielorodzinny Żeglarzy 5, gdzie 70% mieszkań jest obciążonych wielomiesięcznymi zaległościami. W tych trzech adresach znajduje się 59% lokali komunalnych na omawianym podobszarze rewitalizacji, a generują one 71% zaległości w opłatach za mieszkania na tym terenie.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudno uchwytne, co wiąże się, z deficytami w diagnostyce oraz z brakiem pełnych statystyk. Jedną z fragmentarycznych danych jest rejestr klientów pomocy społecznej ze zdiagnozowanymi problemami ze zdrowiem psychicznym. Statystykę taką prowadzą służby pomocowe.



Ryc. 41. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

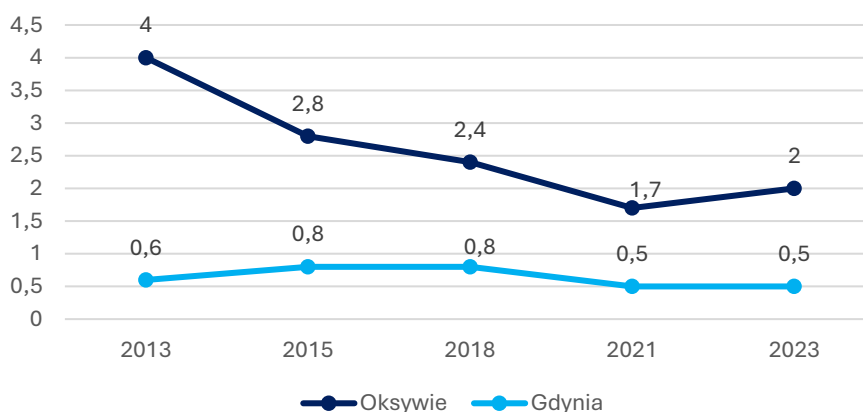
Z danych MOPS wynika, że rejestr klientów z problemami ze zdrowiem psychicznym w ostatnich latach na Oksywiu zrównał się ze średnią gminną. Choć dane te wskazują na pozytywny trend, po ich zestawieniu z wiedzą o systematycznym odpływie klientów pomocy społecznej, a także szacunkami WHO, które mówią o tym, że 1 na 8 osób doświadcza zaburzeń psychicznych, trudno jest wyrokować o dobrej kondycji zdrowia psychicznego mieszkańców Oksywia. Tym, co odróżnia ten rejon od podobszarów ZOH czy Witomina, jest znacznie mniej głosów specjalistów mówiących o tym, że kondycja psychiczna oksywian jest dużym problemem. I jedynie z tej perspektywy można powiedzieć, że analizowany podobszar znajduje się w lepszej sytuacji od pozostałych.

Na podobszarze rewitalizacji Oksywie działają dwie placówki wsparcia dziennego w ramach sieci SPOT, prowadzone przez Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop oraz Gdańską Fundację Innowacji Społecznej, finansowane są ze środków gminnych. W ramach GPR, dzięki środkom pochodzącym z Europejskiego Funduszu Społecznego, działalność placówek została ilościowo i jakościowo rozszerzona o m.in. dostęp do wsparcia psychologicznego, logopedycznego i streetworkingu. Do działającej na podobszarze Przystani Śmidowicza 49 wprowadzono również usługi wsparcia psychologicznego i psychiatrycznego dla dzieci i młodzieży (oddział dzienny psychiatryczny, poradnia psychologiczna dla dzieci, poradnia zdrowia psychicznego dla dzieci).

W ramach GPR (2017-2023), wśród realizowanych przedsięwzięć podstawowych o charakterze społecznym, można wyróżnić m.in. pomoc terapeutyczną w pokonywaniu trudności (psycholog, pedagog, terapeuta; prowadzący terapię i inne formy wsparcia, np. socjoterapia, psychoterapia, konsultacje psychologiczne, grupa wsparcia).

1.5.2. Uzależnienia

Problem używania substancji psychoaktywnych, szczególnie alkoholu, jest sygnalizowany przez specjalistów oraz był przedmiotem debaty w Komitecie Rewitalizacji. Gmina dysponuje informacjami o osobach przymusowo kierowanych na terapię alkoholową.



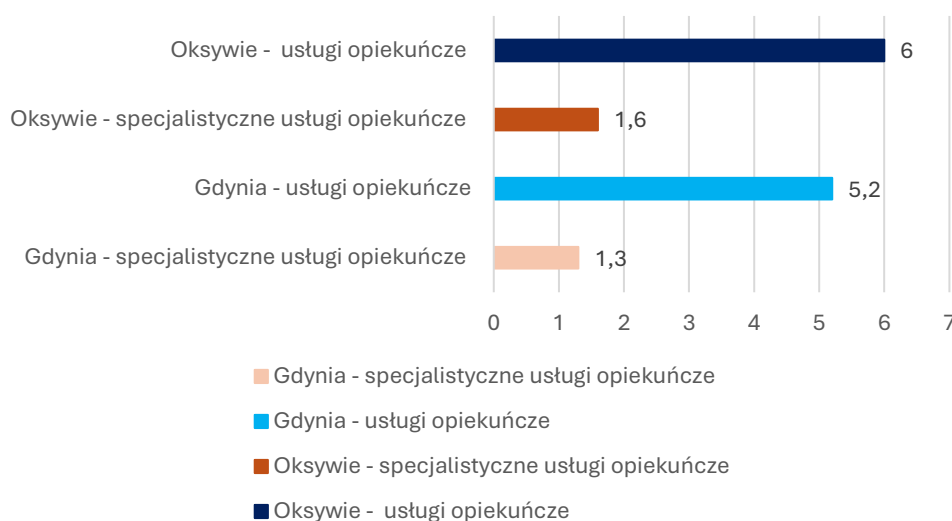
Ryc. 42. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Liczba osób kierowanych na przymusowe leczenie alkoholowe na podobszarze – kilka osób rocznie – jest w skali miasta niewielka. Statystyka wniosków jest nieco wyższa niż decyzji o skierowaniu – w roku 2023 skierowano cztery osoby na przymusowe leczenie, a złożono pięć wniosków. Nie oddaje to rzeczywistej skali zjawiska picia destruktywnego. W przypadku Oksywia od lat mowa o kilkukrotnym przekroczeniu średniej miejskiej.

Z analizy wypowiedzi specjalistów służb pomocy społecznej pracujących na podob-szarze rewitalizacji Oksywie wyłania się obraz nie tyle dużej skali problemów alkoholowych, ile sytuacji problemowych zlokalizowanych punktowo, które nie tylko same w sobie stano-wią wyzwanie, ale przede wszystkim mają destruktywne oddziaływanie na bezpośrednie środowisko sąsiedzkie. Pamiętać również należy, że częstokroć w tych najtrudniejszych sy-tuacjach problem alkoholowy jest jedną ze składowych szeregu dysfunkcji.

1.5.3. Niesamodzielnosc wynikająca ze stanu zdrowia / Usługi opiekuńcze

Gdynia, podobnie jak większość miast w kraju, boryka się ze zjawiskiem starzenia się społeczności. Pociąga to za sobą m.in. wzrost zapotrzebowania na usługi opiekuńcze i specjalistyczne usługi opiekuńcze świadczone w środowisku. Taka forma wsparcia stanowi alternatywę dla kierowania osób do form opieki instytucjonalnej takich jak Domy Pomocy Społecznej.



Ryc. 43. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych w 2023 r. (na 1000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie

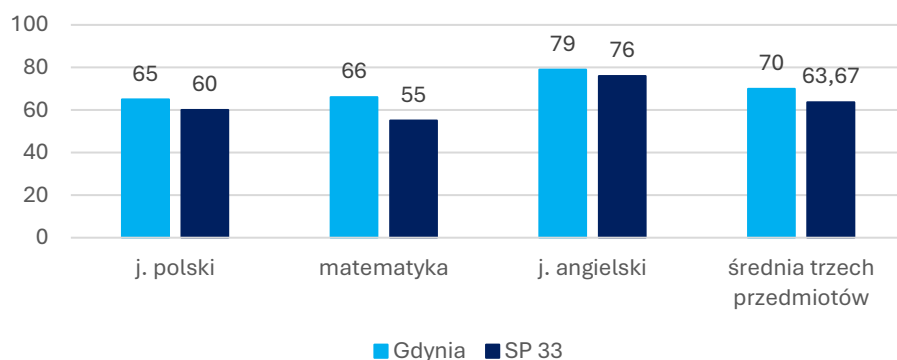
Analizowana grupa osób objętych wsparciem to osoby starsze i schorowane. Wskaźnik przedstawiony na wykresie wskazuje, że zapotrzebowanie na szeroko rozumiane usługi opiekuńcze na oksywskim obszarze rewitalizacji jest wyższe niż w mieście, a w punktach koncentracji sytuacji problemowych to przekroczenie jest ponadtrzykrotnie wyższe niż średnia gminna. Potrzebę uzyskania specjalistycznego wsparcia ze strony gminy na ogół w pierwszej kolejności zgłaszają osoby i rodziny w trudnej sytuacji ekonomicznej i nie mogące też w dalszej rodzinie znaleźć dostatecznego oparcia społecznego. W przypadku oksywskich tzw. trudnych adresów są to głównie najemcy zasobu komunalnego.

Adresy, które wyróżniają się wysokim odsetkiem osób objętych usługami opiekuńczymi to budynki wielorodzinne, kilkukondygnacyjne, bez wind, w których znaleźć można co najwyżej symboliczne udogodnienia dla osób z trudnościami w poruszaniu się.

1.6. Edukacja

Na podobszarze działa przedszkole samorządowe nr 43 „Jantarek”, zlokalizowane przy ul. Śmidowicza 59. Bezpośrednio z podobszarem graniczy niepubliczne przedszkole „Ochronka Zgromadzenia Sióstr Służebniczek Niepokalanego Poczęcia NMP” im. bł. Edmunda Bojanowskiego (ul. Dickmana 13). Na oksywskim podobszarze rewitalizacji nie ma szkoły podstawowej. Teren należy do rejonu Szkoły Podstawowej nr 33 im. Obrońców Kępy

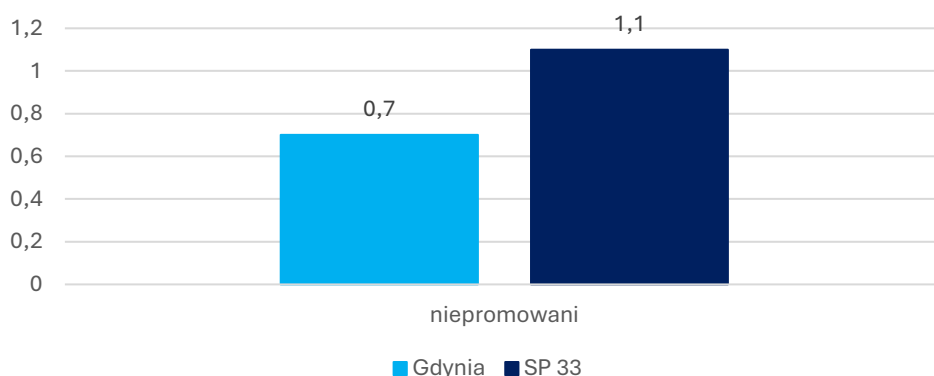
Oksywskiej, zlokalizowanej przy ul. Godebskiego 8 (obręb tzw. Oksywia Górnego). Niekiedy, w przypadku problemów w szkole, np. związanych ze stygmatyzacją wynikającą z zamieszkiwania w sąsiedztwie postrzeganym za getto socjalne, sami pedagodzy rekomendują przeniesienie dziecka do sąsiedniej szkoły podstawowej. Placówką działającą w pobliżu jest Szkoła Podstawowa nr 6 im. Antoniego Abrahama, znajdująca się przy ul. Cechowej 22.



Ryc. 44. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Powyższy wykres prezentuje analizę graficzną średnich wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 33. Średnie wyniki dla dzieci są niższe niż średnia miejska.

Miarą wyników w nauce szkolnej jest odsetek uczniów, którzy nie uzyskali promocji do następnej klasy. W 2023 r. dla Gdyni odsetek braku promocji wynosił 0,7, natomiast dla SP 33 – 1,1, co stanowi o około 60% gorszy wynik. Do tej szkoły uczęszcza 544 uczniów, w tym 71 dzieci z oksywskiego podobszaru rewitalizacji (13% uczniów). Mimo dużej liczby uczniów, współczynnik zmianowości w szkole na koniec roku szkolnego 2022/2023 wynosił 1,04, czyli zbliżony był do wartości idealnej z punktu widzenia wykorzystania pomieszczeń szkoły i nieprzeciągania lekcji do późnych godzin popołudniowych.

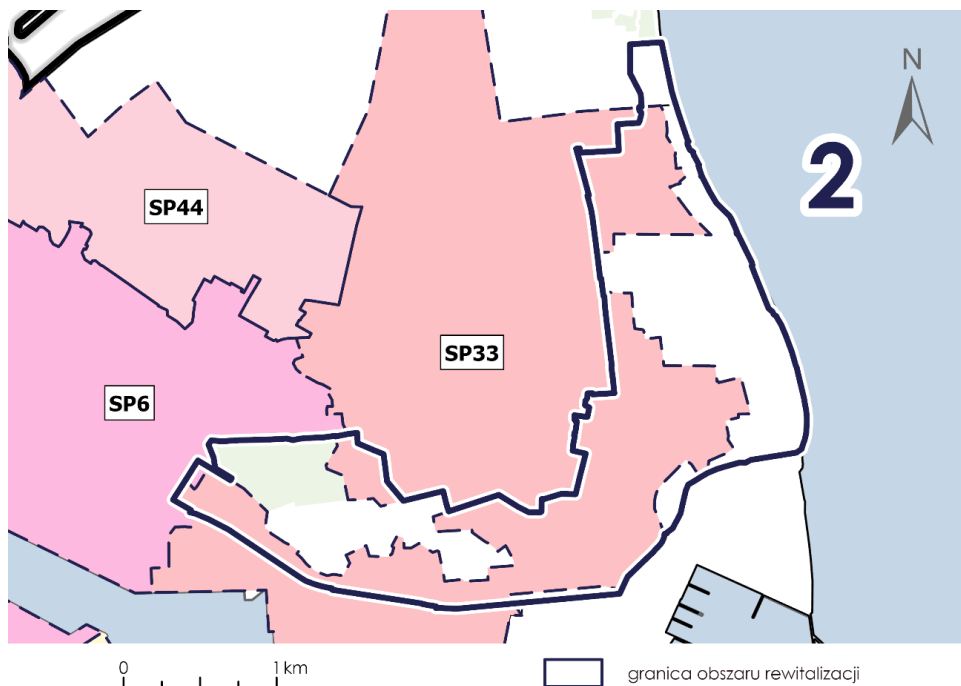


Ryc. 45. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie

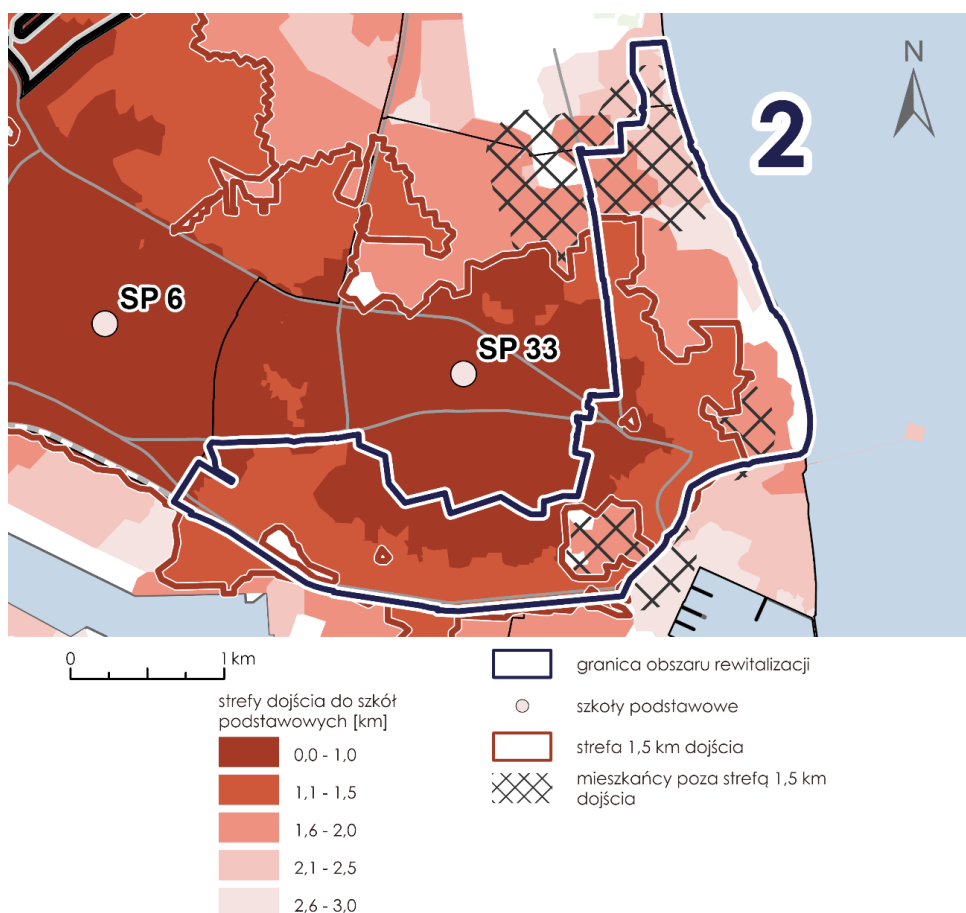
Na podobszarze rewitalizacji znajduje się również jedna szkoła średnia – V Liceum Ogólnokształcące przy ul. Dickmana 14. Teren sportowy V LO jest otwarty i dostępny dla młodzieży. Wspomnieć również należy o funkcjonującej na terenie Oksywia Akademii Marynarki Wojennej.

Rejonizacja nauczania dotyczy jedynie poziomu szkoły podstawowej i na tym etapie możliwe jest wzmacnianie kompetencji dzieci i młodzieży poprzez działania pedagogiczne. SP 33, zlokalizowana poza granicami podobszaru, w ubiegłym roku prowadziła szereg zajęć

pozalekcyjnych: koło matematyczne; plastyczno-techniczne; muzyczne; krawieckie; sportowe; zajęcia sportowe ogólnorozwojowe; gimnastykę korekcyjną; zajęcia informatyczne; warsztaty dziennikarskie; zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze; zajęcia „Przygotowanie do egzaminu ósmoklasisty”; zajęcia logopedyczne; zajęcia korekcyjno-kompensacyjne; zajęcia socjoterapeutyczne oraz naukę języka polskiego dla obcokrajowców. Część zajęć adresowana jest do uczniów z trudnościami edukacyjnymi lub społecznymi. Brakuje danych o udziale w tych zajęciach dzieci z podobszaru rewitalizacji.



Ryc. 46. Lokalizacja obszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG



Ryc. 47. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG

Fragmenty podobszaru o największej gęstości zabudowy mieszkaniowej znajdują się w strefie 1,5 km pieszej dostępności do rejonowej szkoły podstawowej.

1.7. Kapitał społeczny

Celem działań rewitalizacyjnych jest budowanie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, wyrażającej się poprzez poczucie związku z nim, zainteresowanie swoim sąsiedztwem, gotowością i zdolnością do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważne jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami oraz zaufanie, umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Poziom kapitału społecznego mierzy się m.in. zaangażowaniem mieszkańców i mieszanek w działania lokalne, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Założono, że im większe zaangażowanie mieszkańców i mieszanek podobszaru w dotychczasowe działania rewitalizacyjne – głównie procesy konsultacyjne, realizację inicjatyw lokalnych (Fundusz Sąsiedzki), Budżet Obywatelski – a także udział w wyborach samorządowych, tym poziom kapitału społecznego jest wyższy.

W przypadku Oksywia początkowe zaangażowanie było niskie. W 2016 r. w spotkaniu konsultacyjnym dot. projektu uchwały delimitacyjnej zorganizowanym na Oksywiu na listę obecności wpisały się 22 osoby (jest to jeden z najniższych wyników w spotkaniach konsultacyjnych związanych z wyznaczeniem obszaru rewitalizacji). Taka sama liczba osób uczestniczyła w spotkaniu konsultacyjnym projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w 2017 r. i było to najmniej liczne z tego typu spotkanie w 2017 r. Ta frekwencja, w zestawieniu

z demografią podobszaru – w tamtym okresie ponad 2,5 tys. mieszkańców – świadczy o niskim zaangażowaniu społeczności w latach 2016-2017. W trakcie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych spotykano się z mieszkańcami przy okazji konsultowania przygotowywanych inwestycji i na tym etapie zaangażowanie mieszkańców i mieszkanek było większe, szczególnie w tych sprawach, które bezpośrednio ich dotyczyły. Ocena zaangażowania przy konsultowaniu poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wypada ambiwalentnie: dopiero poczucie, że przygotowywana inwestycja bezpośrednio wpłynie na osobę, rodzinę i sąsiedztwo, uruchamia zaangażowanie społeczności. Wydaje się, że katalizatorem zaangażowania jest poczucie zagrożenia partykularnego interesu, które wyzwala energię społeczną dającą potencjał działania na rzecz dobra wspólnego.

Roztropnie moderowane zaangażowanie w poprawę bezpośredniego sąsiedztwa owocuje obiektywną zmianą na lepsze, większą troską o dobro wspólne, o przestrzeń publiczną, ale nie przestrzeń publiczną w ogóle, a jedynie tę stanowiącą bezpośrednie sąsiedztwo – przygródek pod blokiem, chodnik obok wejścia do bloku czy codziennie mijany zielonec przed budynkiem. Fundusz Sąsiedzki uruchomiony w ramach GPR 2017-2026 stanowił narzędzie pobudzania i moderowania troski o dobro wspólne, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkania.

Fundusz Sąsiedzki, czyli mikrogranty na mikrodziałania sąsiedzkie był w ramach rewitalizacji prowadzony w latach 2018 (operatorem była organizacja pozarządowa) oraz 2020-2022 (operatorem było Laboratorium Innowacji Społecznych). Łącznie na Oksywiu, dzięki tej inicjatywie, sąsiedzi wspólnie zrealizowali 12 inicjatyw. W roku 2018 zrealizowano dwie, w 2020 r. – cztery (m.in. zakładanie ogrodu sąsiedzkiego przy bloku czy dzierżanie w miejscach publicznych), z których część była kontynuowana w kolejnym roku. W 2021 r. zrealizowano cztery inicjatywy, a w 2022 r. – dwie. Brak punktu odniesienia do reszty miasta nie pozwala wnioskować o poziomie inicjatywności mieszkańców Oksywia. Liczba ta świadczy o tym, że są bloki z aktywniejszą społecznością oraz że można znaleźć lokalnych liderów, którym zależy na zmianie bezpośredniego otoczenia na lepsze.

Barometrem aktywnych postaw obywatelskich jest zaangażowanie w Budżet Obywatelski. Analizując projekty składane w tym programie w latach 2017-2022, dostrzegalny jest wzrost ich liczby. W latach 2017-2018 dla podobszaru rewitalizacji wpływały pojedyncze pomysły, a w latach 2021-2022 – już po sześć inicjatyw. Złożone projekty również cieszyły się popularnością w głosowaniu i to dzięki mobilizacji mieszkańców udało się zrealizować takie inicjatywy jak: plac zabaw w pobliżu budynku Żeglarzy 7, plac zabaw za budynkiem Arciszewskich 23 czy siłownię zewnętrzną przy ul. Dickmana.

Wzrost aktywności i poczucia odpowiedzialności mieszkańców za swoje otoczenie nie dokona się bez moderacji i impulsu z zewnątrz. Takimi katalizatorami zmiany mogą być działające na terenie Oksywia organizacje pozarządowe, aktywniejsze społeczności, instytucje oferujące przestrzeń i narzędzie do rozwoju i ekspresji oczekiwanych postaw. Okolicności, działania i instytucje mogące pozytywnie wpłynąć na wzrost kapitału społecznego to:

- społeczność budynku komunalnego Dickmana 30, przez dwa lata wspierana w samoorganizacji, dysponująca przestrzenią wspólną, z której może korzystać;
- działający w budynku Dąbka 52 SPOT „Północ”, prowadzony przez Gdańską Fundację Innowacji Społecznej;
- Przystań Śmidowicza 49, łącząca m.in. Dom Sąsiedzki, SPOT „Światłowcy” prowadzony przez Stowarzyszenie Społecznej Edukacji „Non Stop” oraz Centrum Aktywnego Seniora;
- więzi sąsiedzkie wzbudzone przez działania z Funduszu Sąsiedzkiego, będące dobrym przykładem aktywności społecznej i obywatelskiej.

Miarą troski o sprawy lokalne jest także uczestnictwo w wyborach samorządowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie znajduje się w zasięgu czterech obwodowych komisji wyborczych: nr 92, 93, 97 i 98. Jedynie komisja nr 92 obejmuje w całości podobszar rewitalizacji, dlatego jej frekwencja oddaje w pełni zaangażowanie w wybory jego mieszkańców. Komisja nr 98 pokrywa się z podobszarem częściowo – w tym przypadku aktywność mieszkańców podobszaru zrównoważona jest głosami osób z zabudowy jednorodzinnej znajdującej się poza jego granicami. Komisje nr 93 i 97 obejmują jedynie pojedyncze budynki znajdujące się w obrębie podobszaru rewitalizacji, przez co ich dane nie są reprezentatywne.

W komisji nr 92 frekwencja w wyborach do rady miasta wyniosła 41%; w komisji nr 98 – 55,2%; w komisji nr 97 – 56,5%, przy średniej dla miasta na poziomie 59,9. W wyborach do sejmiku RP w 2023 r. w układzie frekwencji odnotowano podobny rozkład: komisja nr 92: 68,55%, nr 98: 78,15%, nr 97: 77,27%, cała Gdynia: 81,13%. Frekwencja w obwodzie w całości pokrywającym się z granicami podobszaru rewitalizacji była najniższa oraz o blisko 15% niższa od średniej gminnej.

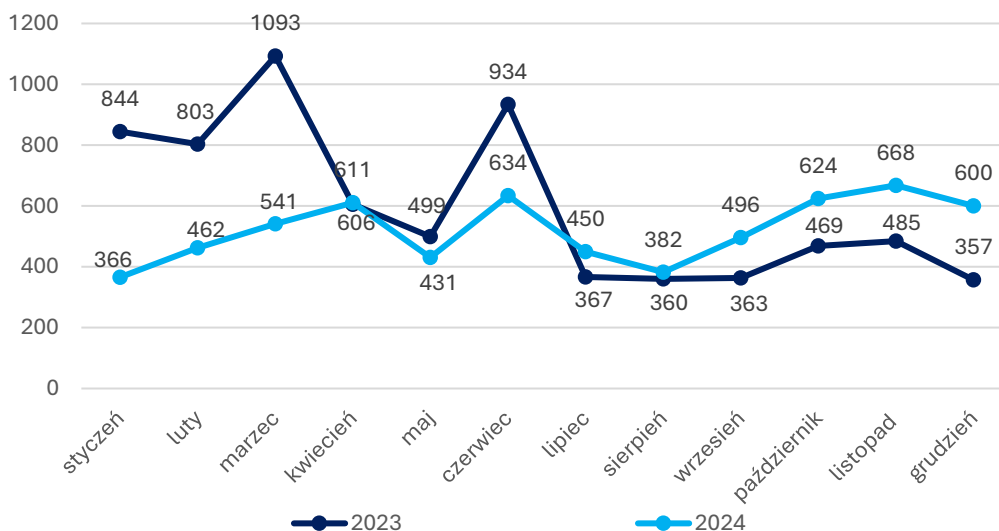
Kolejną z miar aktywności mieszkańców może być skala czytelnictwa. Statystyka prowadzona przez Miejską Bibliotekę Publiczną pokazuje, że z końcem 2023 r. na podobszarze rewitalizacji Oksywie odnotowano 578 czytelników (23,3% mieszkańców podobszaru), co w odniesieniu do skali czytelnictwa w Gdyni nie odbiega od średniej miejskiej (24,4%).

Aktywność w Domu Sąsiedzkim w Przystani Śmidowicza 49 jest z jednej strony katalizatorem postaw na rzecz budowania i wzmacniania więzi wśród uczestników wydarzeń, a z drugiej – rezultatem aktywnych i otwartych postaw mieszkańców. Skala wydarzeń oraz uczestnictwo w nich może być miernikiem poziomu kapitału społecznego. Jeżeli działalność Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 mierzyć liczbą wydarzeń stacjonarnych (w 2023 r. było ich 1317, a w 2024 r. – 1145) to ich skala wydaje się znaczna – dziennie przypada kilka wydarzeń, średnio w ciągu miesiąca około 100. Dla celów statystycznych uczestnicy podpisują listy obecności, z których wynika, że w 2023 r. w wydarzeniach wzięło udział 7180 osób, a w 2024 r. – 6265 osób. Średnio w miesiącu przez Dom Sąsiedzki przewija się około 500 osób. Przedstawione statystyki obejmują działalność moderowaną przez Laboratorium Innowacji Społecznych i nie uwzględniają przestrzeni, którymi zarządza Gdynskie Centrum Sportu, Centrum Aktywności Seniora itd.

Wśród uczestników dominują kobiety, stanowiące około dwie trzecie odbiorców. Udział w wydarzeniach biorą osoby w różnym wieku, co wskazuje na brak wykluczenia którejkolwiek grupy demograficznej.

Poniższy wykres przedstawia skalę korzystania z Domu Sąsiedzkiego w latach 2023 i 2024. W pierwszej połowie 2023 r. widać większe uczestnictwo niż w późniejszym okresie. Wynika to ze zmiany organizacyjnej w funkcjonowaniu Domu Sąsiedzkiego. W połowie 2023 r. administrowanie przestrzeniami sportowymi w Przystani Śmidowicza 49 przejęło Gdynskie Centrum Sportu i osoby korzystające z tych aktywności nie są dalej ujmowane w statystykach działania Domu Sąsiedzkiego. Porównując ostatnie kwartały rok do roku, widać, że skala uczestnictwa sukcesywnie rośnie.

Współpraca z mieszkańcami lub podmiotami pragnącymi organizować wydarzenia w Domu Sąsiedzkim prowadzona jest w oparciu o pisemne porozumienia. W rejestrach odnajdujemy około 30 porozumień o współpracy zawieranych z mieszkańcami rocznie i kilka (od dwóch do czterech rocznie) porozumień o współpracy z organizacjami. Porozumienia zawierane są niekiedy na organizację serii wydarzeń, innym razem na przeprowadzenie pojedynczego przedsięwzięcia.



Ryc. 48. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 (na podstawie list dziennych). Podobszar rewitalizacji Oksywie

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

Mające siedzibę na podobszarze		Obszar działalności
1.	Fundacja na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym „bo tak...”	pomoc społeczna
2.	Stowarzyszenie Hospicjum im. św. Wawrzyńca w Gdyni	pomoc społeczna
3.	Stowarzyszenie wspomagania rozwoju dzieci w wieku przedszkolnym	pomoc społeczna, pomoc uzależnionym, aktywizacja zawodowa
4.	Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop	profilaktyka, edukacja, zdrowie
5.	Fundacja Wojewódzkiej Pomocy Mobilności	seniorzy
6.	Klub Seniora „U Szymona” Przy Parafii P.W. św. Michała Archanioła	seniorzy
7.	Młodzieżowy Klub Europejski przy SZS Nr 1	młodzież
8.	Stowarzyszenie im. błogosławionego ks. Kmdr. ppor. Władysława Miegonia „Pro Mare Et Fide”	edukacja
9.	Stowarzyszenie grupa poszukiwawcza ORP „Orzeł”	kombatanci
10.	Wojskowy Klub Sportowy „Flota” Gdynia	sport i rekreacja
11.	Fundacja „Wspólnota Gdańska”	kultura, tradycja, sztuka
12.	Stowarzyszenie Energoelektroników i Automatyków Okrętowych	kultura, tradycja i sztuka
13.	Polskie Towarzystwo Medycyny i Techniki Hiperbarycznej	zdrowie
14.	Rada Budowy Okrętów	bezpieczeństwo narodowe
15.	Stowarzyszenie „Inagers”	edukacja
Niemające siedziby, ale działające na podobszarze:		Obszar działalności:
1.	Gdańska Fundacja Innowacji Społecznej	przeciwdziałania procesom marginalizacji, wyrównywania szans
2.	Stowarzyszenie Dłaczego Nie	niepełnosprawni

Tab. 9. Spis podmiotów trzeciego sektora zarejestrowanych w granicach podobszaru rewitalizacji oraz tych zarejestrowanych poza jego granicami, ale prowadzących działalność na obszarze

W granicach podobszaru rewitalizacji zarejestrowanych jest kilkanaście podmiotów trzeciego sektora, niektóre o dość oryginalnym przedmiocie działalności (np. Rada Budowy

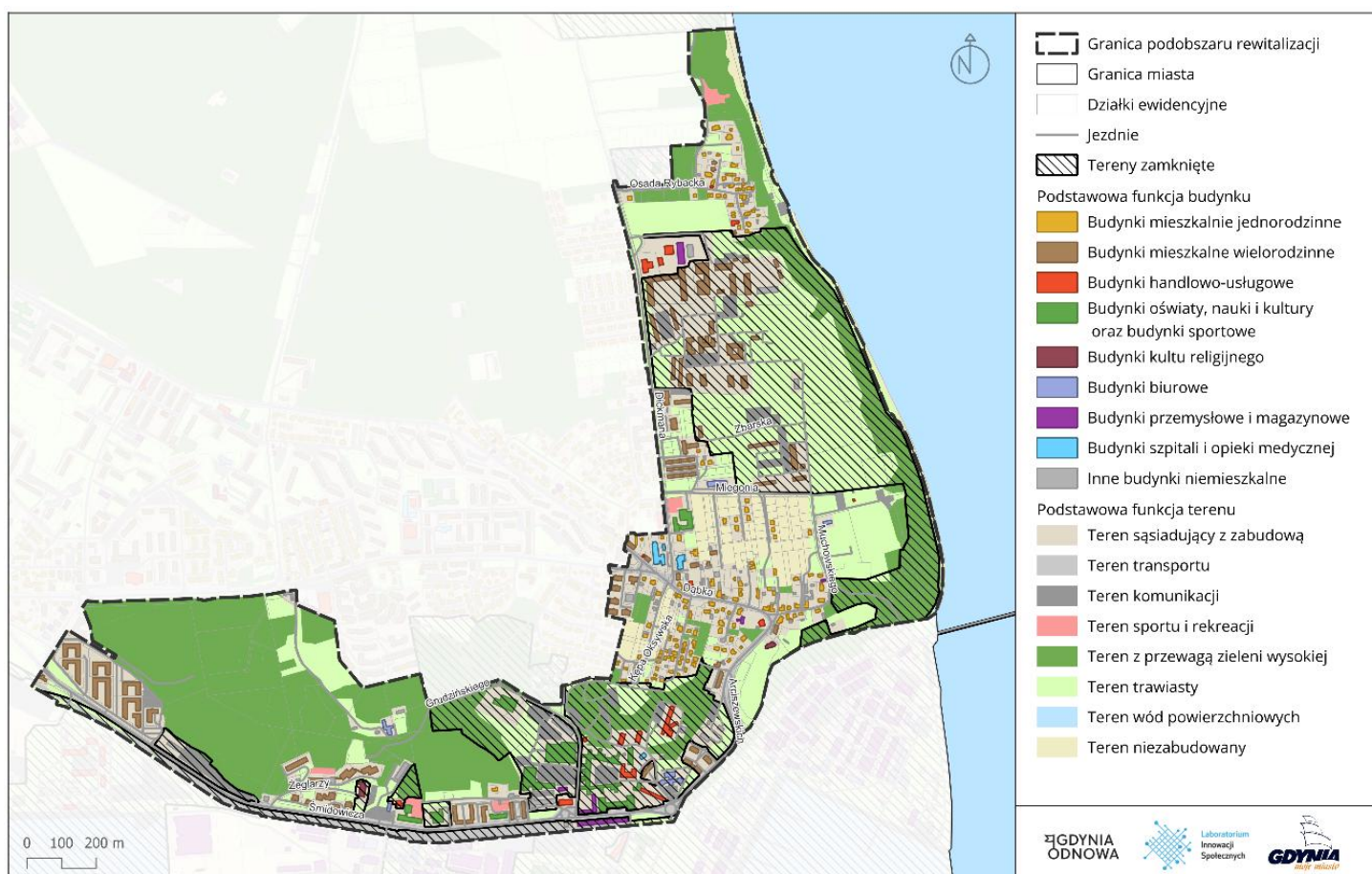
Okrętów – bezpieczeństwo narodowe). Są organizacje o społecznym profilu działalności (w obszarze edukacji, pomocy społecznej), natomiast na podstawie samej ich enumeracji nie sposób ocenić, które z nich działają prężnie i na ile w swojej pracy koncentrują się na Oksywiu. Wśród organizacji faktycznie działających w trudnych środowiskach i w różnym stopniu włączanych w procesy rewitalizacyjne są Gdańska Fundacja Innowacji Społecznych i Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop – obie prowadzą placówki wsparcia dziennego na podobszarze.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej oraz sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Oksywie, o powierzchni 467 ha i 14234 mieszkańcach (2023 r.), to jedna z ludniejszych dzielnic miasta. Od południa graniczy z portem, a od wschodu – z Zatoką Gdańską. W świadomości mieszkańców, a także ze względu na rzeźbę terenu, dzieli się na dwie części: górną i dolną. Górne Oksywie zabudowane jest w znacznej części osiedłami budynków wielorodzinnych i jest dość dobrze nasycone usługami. Oksywie dolne to z kolei teren o mniejszej intensywności zabudowy oraz mniejszej gęstości zaludnienia, zlokalizowane w sąsiedztwie terenów stoczniowych, portowych oraz wojskowych i niegdyś mocno związane z tymi funkcjami.



Ryc. 49. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Oksywie

2.1.1. Typy zabudowy mieszkaniowej

2.1.1.1. Perspektywa ogólna

Podobszar rewitalizacji obejmuje teren o powierzchni 194 ha (42% powierzchni dzielnicy) i zamieszkały jest przez 2485 osoby (2023 r.) – nieco ponad 17% mieszkańców Oksywia. Nie obejmuje żadnego z licznych oksywskich blokowisk. Rozciąga się wzdłuż układu komunikacyjnego ulic Śmidowicza, Arciszewskich, płk. Dąbka, Dickmana aż do Osady Rybackiej. Podobnie jak cała dzielnica, podobszar ma utrudniony dostęp do centrum Gdyni – dojazd możliwy jest jedynie Estakadą Kwiatkowskiego, ulicami Janka Wiśniewskiego oraz Morską. Mieszkańcy podobszaru, jeśli nie korzystają z auta, mają do dyspozycji połączenia autobusowe. Częstotliwość połączeń Oksywia dolnego jest niższa niż Oksywia górnego (węzeł ulic Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej). Utrwala to wrażenie separacji zarówno w sensie komunikacji, jak i dostępu do miejskich zasobów.

Z uwagi na rozległość oraz przestrzenne rozczłonkowanie podobszaru rewitalizacji należy na niego patrzeć z dwóch perspektyw: osadzenia w strukturze dzielnicy oraz lokalnych enklaw zabudowy mieszkaniowej, zróżnicowanych pod względem specyficznych cech i potrzeb. W granicach podobszaru wyróżniają się następujące tereny zabudowy mieszkaniowej:

- osiedle przy ul. Żeglarzy;
- zespół bloków przy ul. Śmidowicza;
- przedwojenne zabudowania przy ul. Arciszewskich;
- zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- zabudowa komunalna przy ul. Dickmana;
- zabudowa jednorodzinna w rejonie Osady Rybackiej.

Niektóre z tych rejonów sprawiają wrażenie, że w tej części miasta „czas płynie znacznie wolniej”. Z jednej strony stanowi to o potencjale historycznym i tożsamościowym podobszaru, z drugiej – zagraża mu gettoizacją. Przestrzeń podobszaru rewitalizacji wypełniają również rozległe tereny należące do Akademii Marynarki Wojennej (w tym kompleks edukacyjny i sportowy uczelni), a także zamknięte tereny wojskowe. Ich obecność oraz układ przestrzenny wzmacniają wrażenie peryferyjności i izolacji Oksywia dolnego i objętych rewitalizacją części Oksywia górnego. Kilkudziesięciometrowa różnica w poziomach terenu między Oksywiem dolnym i górnym dodatkowo potęguje poczucie podziału.

Cały podobszar rewitalizacji Oksywie cechuje deficyt usług komercyjnych, w szczególności obiektów handlowych (sklepów spożywczych, aptek), a także obiektów kulturalnych i gastronomicznych. Część tych potrzeb mieszkańcy mają możliwość realizować w innych częściach dzielnicy, m.in. przy ul. Bosmańskiej i Podchorążych. Potencjałem przestrzennym podobszaru jest jego nadmorskie położenie i związana z tym tożsamość dzielnicy. Dodatkowym zasobem dzielnicy jest jej historyczne dziedzictwo i duża liczba budynków historycznych oraz obiektów militarnych o wysokich walorach kulturowych, z których większość obecnie nie jest w dobrym stanie technicznym. Oba te potencjały wskazują na możliwość rozwoju podobszaru (a co za tym idzie całej dzielnicy), opartego na tożsamości morskiej i historycznej. Działania wspierające taki kierunek rozwoju mogą wpłynąć na zmianę wizerunku podobszaru, również wśród pozostałych mieszkańców Gdyni.

2.1.1.2. Enklawa zabudowy – ulica Żeglarzy

Enklawa przy ul. Żeglarzy od północy i zachodu ograniczona jest lasem, od wschodu – terenem kościoła garnizonowego i parkingów oraz ulicą Śmidowicza i terenami przemysłowymi od strony południowej. Zabudowa jest usytuowana na zboczu i w związku z tym

znajduje się wyżej niż poziom ulicy Śmidowicza, przez co ten rejon sprawia wrażenie odosobnionego. Zabudowa dzieli się na dwa typy: wielorodzinne budynki mieszkalne wybudowane w latach 50. XX w. i wcześniejsze oraz bloki z lat 80. i 90. XX w. W dwóch byłych hotelowcach robotniczych zaadaptowanych na komunalne budynki mieszkalne, utrwalił się stygmat getta socjalnych – to ich mieszkańcy generują znaczną część lokalnych sytuacji problemowych. W jednym z bloków są wspólne łazienki na piętrach. W drugim z budynków komunalnych mieści się posterunek Straży Miejskiej. Pozostałe budynki w tym rejonie są we własności wspólnot mieszkaniowych bądź spółdzielczej (m.in. Spółdzielnia NOVA).

Szczególnie trudnym przypadkiem jest budynek komunalny przy ul. Żeglarzy 5 – obciążony poważnymi problemami społecznymi i technicznymi. Gmina podjęła decyzję o jego likwidacji i rozkwaterowaniu rodzin do innych lokali gminnych w mieście. Należy on do najbardziej zadłużonych budynków komunalnych wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji. W 10 budynkach mieszkalnych składających się na opisywaną enklawę zabudowy w 2021 r. zameldowane były 722 osoby.

W tej enklawie zabudowy znaleźć można jeden sklep osiedlowy (zlokalizowany przy ul. Śmidowicza) oraz jedną usługę użyteczności publicznej – posterunek Straży Miejskiej. Umieszczenie posterunku było odpowiedzią na problemy społeczne związane z koncentracją zasobu komunalnego w budynkach Żeglarzy 5 i 7. Wspomniany sklep osiedlowy z jednej strony zwiększa dostępność do artykułów spożywczych w najbliższym sąsiedztwie, z drugiej – zwiększa podaż alkoholu w sąsiedztwie. Przy granicy enklawy znajduje się Przystań Śmidowicza 49. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków komunalnych znajduje się teren rekreacyjny z placem zabaw, siłownią zewnętrzną i miejscem do gry w piłkę.

Od północy enklawa sąsiaduje z terenem zielonym – zalesionymi pagórkami między ul. Żeglarzy a ul. Bosmańską. Przebiega przez nie przejście leśne wraz z elementami zagospodarowania rekreacyjnego.

2.1.1.3. Enklawa zabudowy – ulica Śmidowicza

Rejon zabudowy przy ul. Śmidowicza ograniczony jest od północy zboczem Kępy Oksywskiej, od wschodu terenami Marynarki Wojennej, od zachodu graniczy z kościołem garnizonowym, a od południa – bezpośrednio z ul. Śmidowicza. Występuje tu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa. Część budynków zbudowana została w latach 30. XX w. przez Fundusz Kwaterunku Wojskowego dla kadry podoficerskiej. Pozostałe budynki mieszkalne były zbudowane w latach 50. XX w. Poza zabudową mieszkaniową w tym rejonie znajduje się przedszkole samorządowe „Jantarek” oraz Przystań Śmidowicza 49. To jedyne gminne nieruchomości w tej enklawie. Historyczna zabudowa objęta jest ochroną konserwatorską, co wpływa na koszty remontów. W tym rejonie w 2021 r. zameldowanych było 367 osób.

Rejon cierpi na deficyt usług komercyjnych (istnieje jeden sklep pod szyldem Żabki). Z usług publicznych należy wymienić przedszkole samorządowe, zlokalizowane w budynku wymagającym nakładów oraz Przystań Śmidowicza 49. Brak urządzonych terenów rekreacyjnych.

W centralnym punkcie znajduje się zespół drzew objętych ochroną – wpisanych do rejestru pomników przyrody. Od północy, ulicą Grudzińskiego, można z enklawy dostać się do leśnego kompleksu prowadzącego do ul. Żeglarzy oraz ul. Bosmańskiej.

2.1.1.4. Enklawa zabudowy – ulica Arciszewskich

Rejon ograniczony od południa terenami Marynarki Wojennej obejmuje przede wszystkim historyczne wojskowe budynki mieszkalne – w tym zespół willi oficerskich i budynków z lat 30. XX w., wybudowany przez Fundusz Kwaterunku Wojskowego. Zabudowa ta

charakteryzuje się szczególnie wysokimi walorami architektonicznymi, jednak wciąż wymaga dużych nakładów remontowych. Budynki z tego obszaru charakteryzuje obniżony stan techniczny i konieczność remontów, przy czym ich koszty są wyższe z uwagi na wymogi konserwatorskie. Występują tu również problemy z zawilgoceniem.

W tym rejonie brak usług publicznych oraz komercyjnych, co wynikać może z niewielkiej liczby mieszkańców enklawy oraz z jej izolacji od reszty zabudowy dzielnicy – jedyną drogą łączącą ten rejon z resztą miasta jest ul. Arciszewskich.

W ostatnich latach przy budynku Arciszewskich 23 powstał teren rekreacji. Poza nim w enklawie zabudowy nie ma zieleni urządzonej przeznaczonej do spędzania czasu.

2.1.1.5. Enklawa zabudowy – dawna wieś Oksywie

Obszar obejmuje zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego wraz ze strefą ochronną. To rejon ograniczony od południa zamkniętymi terenami wojskowymi i zabudową przy ul. Arciszewskich, ciągnący się na wschód do linii brzegowej, na północ do ul. Miegonia, na zachód do granicy podobszaru rewitalizacji. Do tej enklawy zaliczamy tereny przy ulicach: Kępa Oksywska, Muchowskiego, Makowskiego, Miegonia, Dickmana (południowy odcinek) oraz przy wschodnich odcinkach ulic Bosmańskiej i płk. Dąbka. Przeważająca forma zabudowy to zabudowa jednorodzinna, w tym pozostałości murowanej zabudowy wiejskiej z II połowy XIX w. (budynki mieszkalne i gospodarcze). Przy ulicy Kępa Oksywska zlokalizowana jest gęsta zabudowa jednorodzinna, w tym część budynków parterowych o niskim standardzie, które zaczęły powstawać po przyłączeniu Oksywia do Gdyni w 1926 roku. W latach 20. i 30. XX w., wskutek nadania Gdyni praw miejskich, pomiędzy niską zabudową jednorodziną zaczęły powstawać wielorodzinne kamienice.

W granicach enklawy brak dużych punktów usług komercyjnych – ograniczeniem są m.in. ochrona konserwatorska, inwestycyjne wysycenie terenu oraz stosunkowo niewielka liczba mieszkańców. Z usług publicznych wymienić można placówkę wsparcia dziennego SPOT oraz budynek V Liceum Ogólnokształcącego. Na terenie znajduje się również Hospicjum im. św. Wawrzyńca.

Jedynym urządzeniem rekreacyjnym w enklawie zabudowy jest teren boiska przy szkolnego przy wspomnianym liceum.

2.1.1.6. Enklawa zabudowy – rejon ulicy Dickmana

Rejon ten zlokalizowany jest na wschód od ulicy Dickmana i od południa jest ograniczony ulicą Miegonia, a od wschodu i północy – zamkniętymi terenami wojskowymi. Zlokalizowane są tu głównie gminne budynki mieszkalne. Na zabudowę mieszkalną obecnie składają się: budynek wspólnoty mieszkaniowej (pięciokondygnacyjny blok z wielkiej płyty); pięciokondygnacyjny budynek komunalny (zaadoptowany z hotelu robotniczego, charakteryzujący się dużą liczbą małych lokali mieszkalnych); nowy, zasiedlony w 2021 r., budynek komunalny (z trzydziestoma lokalami mieszkalnymi dostosowanymi do potrzeb osób z niepełnosprawnościami); a także trzy ostatnie z pierwotnie siedmiu parterowych baraków mieszkalnych będących w procesie likwidacji od 2017 r. Stojące jeszcze baraki zamieszkałe są przez pojedyncze rodziny, oczekujące na wyprowadzkę.

Jedynymi formami usług w enklawie jest plac zabaw, siłownia zewnętrzna oraz ogród społeczny przy budynku Dickmana 30. Dodatkowo można jeszcze wymienić świetlicę w tym budynku, użytkowaną wspólnie przez organizację pozarządową oraz nieformalną wspólnotę mieszkańców. W okolicy brak urządzonych terenów zieleni, jedynymi formami

rekreacji są wspomniany plac zabaw oraz siłownia zewnętrzna – relikty po zespole parterowych baraków mieszkalnych przy ul. Dickmana.

2.1.1.7. Enklawa zabudowy – rejon ulicy Osada Rybacka

Ostatnią, najbardziej wysuniętą na północ enklawą zabudowy na podobszarze rewitalizacji Oksywie, jest Osada Rybacka. Jednym z najbardziej charakterystycznych miejsc w tym rejonie jest przystań rybacka. Miejsce to zyskuje w ostatnich latach na popularności również z uwagi na zejście do bulwaru. Jest to dość zwarty obszar zabudowy jednorodzinnej, gdzie powoli rozwija się funkcja turystyczna (pensjonaty, mała gastronomia). Zgodnie z założeniami planu miejscowego rejon ten będzie dalej ewoluował w tym kierunku.

W tej enklawie stopniowo rozwija się również sfera usług turystycznych – baza noclegowa oraz niewielkie punkty gastronomiczne. Brak tu usług publicznych i komercyjnych skierowanych do mieszkańców enklawy. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo brzegu morskiego oraz wykonane zagospodarowanie polany rekreacyjnej, enklawa zabudowy nie tylko obfituje w miejsca rekreacji na wolnym powietrzu, ale i stanowi magnes generujący ruch samochodowy osób zainteresowanych spędzaniem czasu na wolnym powietrzu.

2.1.1.8. Zabudowa mieszkalna poza zasygnalizowanymi enklawami

Poza wymienionymi enklawami zabudowy mieszkalnej w granicach podobszaru znajdują się również dwa nowe osiedla deweloperskie – jedno przy ul. Nasypowej, położone na byłych terenach wojskowych, na peryferiach podobszaru rewitalizacji. W tym rejonie, w pewnym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej, znajduje się również samotny, wielorodzinny budynek komunalny. W ostatnich latach w granicach podobszaru powstało kolejne osiedle deweloperskie zlokalizowane na terenie przyległym do zabytkowego poniemieckiego bunkra przeciwlotniczego, na które składa się zespół trzech budynków wielorodzinnych.

Osiedla deweloperskie – przy ul. Nasypowej oraz przy ul. Bosmańskiej – są pozbawione usług publicznych, a usługi komercyjne możliwe są jedynie w parterach niektórych z budynków. Pod względem dostępu do terenów zieleni i rekreacji osiedla te są w pełni zależne od okolicznych terenów gminnych.

2.1.2. Usługi publiczne

Wykaz instytucji i organizacji świadczących usługi publiczne, w tym społeczne:

Nazwa podmiotu	Adres
Przystań Śmidowicza 49: Dom Sąsiedzki	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: Centrum Aktywnego Seniora	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: SPOT „Światłowcy” prowadzony przez Stowarzyszenie Społecznej Edukacji „Non Stop”	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: Centrum Zdrowia: Diagnostyka i Terapia	Śmidowicza 49
Przedszkole Publiczne nr 43 „Jantarek”	Śmidowicza 59
V Liceum Ogólnokształcące im. płk. Stanisława Dąbka	Dickmana 14
Akademia Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte	Śmidowicza 69
SPOT „Północ” (Gdańska Fundacja Innowacji Społecznej)	Dąbka 52
Stowarzyszenie „Dlaczego Nie”	Dickmana 30
I Referat Dzielnicowy Straży Miejskiej	Żeglarzy 7
Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni – Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 3 Gdynia-Oksywie	Marynarska 14a
Parafia pw. św. Michała Archanioła w Gdyni Oksywiu	Dąbka 1
Rzymskokatolicka Parafia Wojskowa pw. MB Częstochowskiej w Gdyni	Śmidowicza 47
Hospicjum im. św. Wawrzyńca	Dickmana 6

Tab. 10. Wykaz instytucji i podmiotów świadczących usługi publiczne i społeczne na obszarze Oksywiu

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Tereny zieleni obejmują znaczącą część oksywskiego podobszaru rewitalizacji. W zachodnim rejonie podobszaru teren leśny ciągnie się od skrzyżowania ul. Nasypowej z Bosmańską w stronę ul. Żeglarzy i dalej w kierunku ul. Grudzińskiego, by sięgnąć południowych zabudowań przy ul. Kępa Oksywska i budynku przy ul. Arciszewskich 23.



Ryc. 50. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Zieleń ma charakter leśny, nieuporządkowany; jedyną formą zagospodarowania jest wykonane w 2023 r. przejście między ul. Żeglarczy 5 a przedłużeniem ul. Zielonej. Zieleń znajdująca się na zachód od ul. Grudzińskiego w stronę Arciszewskich 23 stanowi wojskowy teren zamknięty. Wyzwaniem dla omawianego terenu zielonego jest złożona sytuacja własnościowa. Kolejne otwarte tereny zielone zagospodarowane lub z potencjałem do zagospodarowania znajdują się dopiero na Oksywiu górnym przy ul. Dąbka (obecnie zielony teren gminny po dawnym stawku). W północnej części podobszaru, na północ od zabudowań ulicy Osada Rybacka, znajduje się urządzona i popularna polana rekreacyjna wraz z zejściem na opaskę brzegu morskiego – pełniącą też funkcję bulwaru spacerowego. Wyzwaniem jest jego dostępność – użytkownik dysponuje zejściem na plażę nr GDY 4, które jest zaadoptowanym (utwardzonym) przez Urząd Morski zjazdem technicznym, z którego mogą

korzystać użytkownicy bulwaru. Zejście nie jest dostosowane do potrzeb osób z problemami w poruszaniu się. Drugie zejście na bulwar (nr GDY 5), zlokalizowane na wysokości przystani rybackiej Osada Rybacka 3, również nie posiada udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami. Prowadzą do niego schody, a dojście utrudniają liny należące do technicznego wyposażenia przystani rybackiej.

Tak, jak dużym potencjałem Oksywia są rozległe tereny zieleni wraz z brzegiem morskim i bulwarem, tak ograniczenie stanowią rozległe tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej. Przecinają one obszar rewitalizacji dzieląc go na trzy enklawy, między którym można się przemieszczać jedynie ulicami Śmidowicza, Arciszewskich oraz Dickmana.

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji punktowo rozsiane są miejsca rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dorosłych (siłownie zewnętrzne, miejsca do gry w piłkę). Stanowią one infrastrukturę towarzyszącą zabudowie mieszkalnej z większym udziałem własności komunalnej.

2.1.4. Wnioski

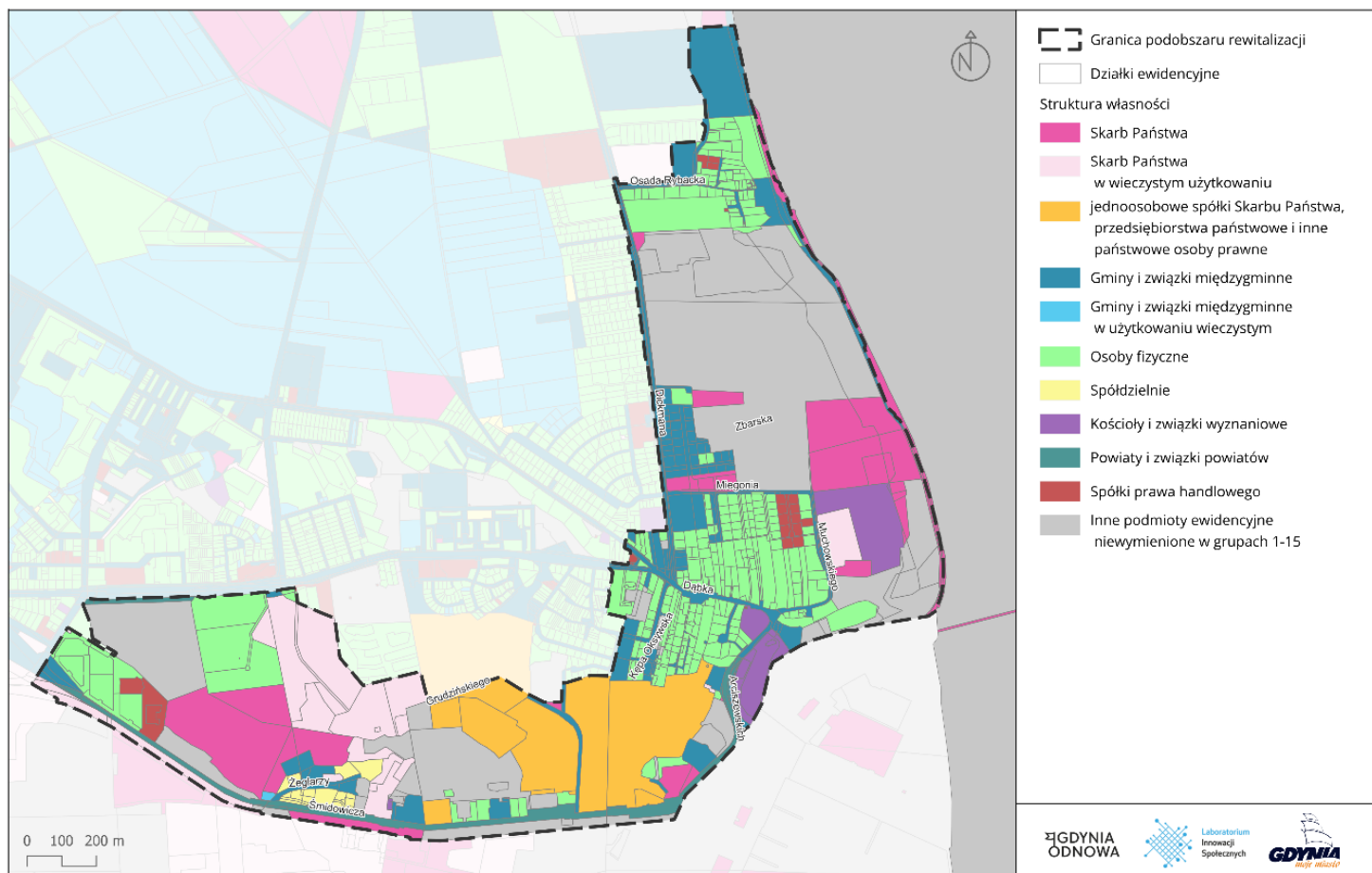
Rozległość podobszaru i specyfika jego układu urbanistycznego, charakterystyka osiedleńcza oraz sąsiedztwo kompleksu militarno-przemysłowego, determinują kierunki interwencji rewitalizacyjnej. Istotnym jej elementem jest poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego, w szczególności pieszych oraz poprawa lub tworzenie od podstaw połączeń między poszczególnymi enklawami zabudowy mieszkalnej, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ruchu pieszego. Równolegle istotne jest wprowadzanie usług publicznych skoncentrowanych na niwelowaniu nierówności społecznych, a także odczarowywaniu negatywnego obrazu punktów koncentracji zasobu komunalnego. Dotychczasowe działania rewitalizacyjne doprowadziły do powstania i wzmocnienia lokalnych centrów usług publicznych. Przykładem jest Przystań Śmidowicza 49, której szeroka oferta oddziałuje nie tylko na lokalną społeczność, ale nawet szerzej – na północne dzielnice Gdyni. Powstały także punkty wzmacniające i generujące ruch rekreacyjny, przyczyniając się do stopniowego zacierania stygmatyzacji części Oksywia. Wymienić tu należy przejście leśne między Oksywiem dolnym a górnym oraz polanę rekreacyjną przy ul. Osada Rybacka.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

Większa część oksywskiego podobszaru rewitalizacji znajduje się we własności Skarbu Państwa, jednoosobowych spółek Skarbu Państwa lub innych podmiotów ewidencyjnych. Większość tych trzech kategorii własności stanowią tereny zamknięte, które ułożone są pasem ciągnącym się od ulicy Nasykowej w stronę ulicy Arciszewskich. Ulica Grudzińskiego okolona jest tą kategorią terenów. Następnym obszarem koncentracji własności Skarbu Państwa są zlokalizowane we wschodniej części Oksywia górne tereny zamknięte, znacznie ograniczające dostęp do brzegu morskiego (w zasadzie sprowadzające go do dwóch wyznaczonych zejść na plażę). Kolejną formą jest własność osób fizycznych – taką mają tereny dawnej wsi Oksywie, obie strony ul. Dąbka, rejon ul. Makowskiego, ul. Kępa Oksywska. Enklawą własności prywatnej jest zabudowa przy ul. Osada Rybacka. Do tych większych koncentracji własności prywatnej należy dodać tereny wspólnot mieszkaniowych. Własność gminna jest na Oksywiu ograniczona oraz rozproszona; większe działki gminne nie będące drogami zlokalizowane są przy ul. Żeglarzy (przy budynkach komunalnych), przy ul. Śmidowicza (teren Przystani oraz przedszkola publicznego), przy ul. Arciszewskich (teren wokół kamienic oficerskich) oraz wokół budynku Arciszewskich 23. Na Oksywiu górnym we własności gminy jest teren za budynkiem przy ul. Muchowskiego 4, działki przy ul.

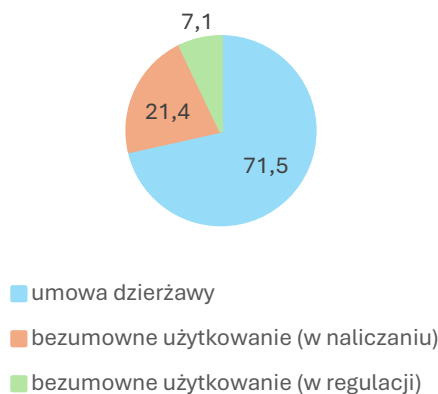
Dickmana po likwidowanych barakach komunalnych oraz działki przy ul. Osada Rybacka – przy Centrum Techniki Morskiej, a także tereny między polaną rekreacyjną a ul. Dickmana.



Ryc. 51. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Część z terenów gminnych znajduje się w użytkowaniu osób fizycznych – w oparciu o umowy dzierżawy, a czasami bezumownie – choć w tym przypadku użytkownicy obciążani są przez Urząd Miasta i wywiązujący się z obciążeń. Urząd Miasta również identyfikuje bezumownych użytkowników, których sposób korzystania w własności gminnej jest w procesie regulacji.

Urząd Miasta na podobszarze rewitalizacji Oksywie identyfikuje 28 przypadków użytkowania gruntów gminnych przez osoby fizyczne. 71,5% z nich (20) odbywa się w oparciu o umowy dzierżawy, nieco ponad jedna piąta (6) to użytkowanie bezumowne, jednakże naliczane są opłaty. 7,1% (2 przypadki) to bezumowne użytkowanie znajdujące się w procesie regulacji. W rejonie ulicy Osada Rybacka znajduje się 20 dzierżaw – wszystkie zlokalizowane w obrębie jednej działki, przy drodze prowadzącej do polany rekreacyjnej. Przy ul. Dickmana dzierżawie podlega nieruchomość zlokalizowana pod adresem ul. Dickmana 32. Gminną własnością są również działki pod budynkami Dickmana 6 oraz 7, oba dzierżawione są przez Hospicjum im. św. Wawrzyńca. Ostatnim miejscem, w którym odnotowano użytkowanie gruntów gminnych, jest rejon ulicy Kępa Oksywska. Zidentyfikowano tam pięć przypadków użytkowania – dwa w oparciu o umowę dzierżawy, jedno bezumowne „w naliczaniu” oraz dwa bezumowne w procesie regulacji.



Ryc. 52. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %).
Podobszar rewitalizacji Oksywie

W granicach obszaru, przy kompleksie likwidowanych baraków, znajduje się nieruchomości gminna wraz z budynkiem mieszkalnym w bezumownym użytkowaniu na początkowym etapie regulacji. Niedawno ujawniono (listopad 2024 r.), że nie została odzwierciedlona we wcześniej przywołanych statystykach. Niesie ona ryzyko sporu o zasiedzenie.

2.2.2. Budynki

Zgodnie z rejestrami, na podobszarze znajduje się 200 budynków mieszkalnych. Dominuje własność indywidualna, w dalszej kolejności: budynki wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni. W pełnej własności gminy zgaduje się osiem budynków mieszkalnych (z czego w procesie likwidacji są cztery). Siedem budynków to nieruchomości należące do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Jest też osiem budynków we własności dwóch spółdzielni mieszkaniowych. Włączając nową zabudowę przy ul. Nasypowej oraz Bosmańskiej, na obszarze znajduje się 21 budynków we własności wspólnot mieszkaniowych (bez udziału własności gminnej). Wspomnieć również należy dwa budynki wielorodzinne przy ul. Nasypowej, którymi dysponuje przedsiębiorstwo zajmujące się wynajmem mieszkań. W granicach podobszaru znajduje się również pięć budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminnym, który jest przedmiotem dzierżawy/użytkowania ze strony mieszkańców. Pozostałe nieruchomości mieszkalne zlokalizowane w granicach podobszaru to przedmiot własności indywidualnej, większość z nich to domy jednorodzinne.

2.2.3. Wnioski

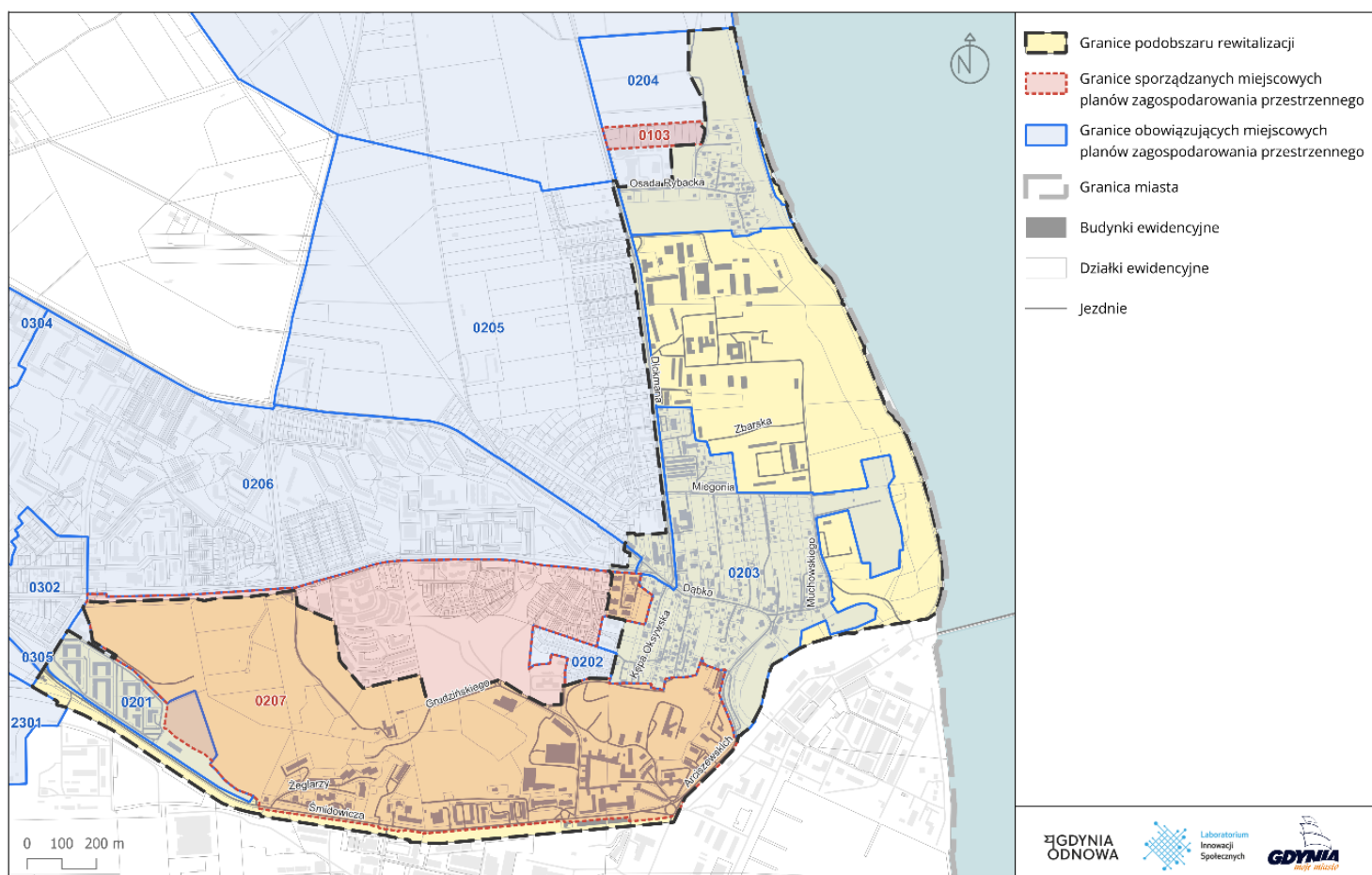
Stan własności w poszczególnych enklawach zabudowy determinuje zróżnicowaną problematykę. Tam, gdzie występuje własność spółdzielcza (również gruntów), występują duże potrzeby inwestycyjne, których realizacja jest ograniczona ze względu na słabą kondycję finansową spółdzielni. Z kolei tam, gdzie wspólnoty mieszkaniowe posiadają jedynie budynki, a tereny wokół należą do gminy, możliwy jest szerszy zakres interwencji. Jednocześnie, utrzymanie tych terenów znajduje się po jej stronie i stanowi obciążenie miejskiego budżetu. Najbardziej złożona wydaje się być sytuacja, w której nawarstwiają się nieuporządkowane zagadnienia właścicieli indywidualnych (nieuregulowana własność, nierozwiązane historie spadkowe), niespójności między podziałami geodezyjnymi a postanowieniami MPZP oraz nieuregulowane kwestie związane z wykupami terenów pod drogi publiczne.

Każda z enklaw zabudowy ma nieco inną charakterystykę własnościową, która wpływa na zakres zarówno trudności, jak i określa potencjały pracy z danym terenem.

2.3. Sytuacja planistyczna

Fragmenty podobszaru rewitalizacji objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- MPZP 0201: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie, rejon ulic Nasypowej i Śmadowicza⁸,
- MPZP 0203: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana, Muchowskiego i Kępa Oksywska⁹,
- MPZP 0204: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka¹⁰,
- MPZP 0205: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Plk. S. Dąbka i Zielonej¹¹.



Ryc. 53. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Znaczna część podobszaru objęta jest opracowywanym MPZP 0207 części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Bosmańskiej, inż. J. Śmadowicza i Arciszewskich. Gmina przystąpiła do sporządzania planu uchwałą nr III/19/18 Rady Miasta Gdyni z 5 grudnia 2018 r.

⁸ Przyjęty uchwałą nr XII/471/99 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 października 1999 r.

⁹ Przyjęty uchwałą nr XXVIII/647/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r.

¹⁰ Przyjęty uchwałą nr XIII/311/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 października 2007 r.

¹¹ Przyjęty uchwałą nr VIII/111/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 kwietnia 2015 r.

Obowiązujące MPZP przewidują w pewnym stopniu rozwój nowej zabudowy. Te obejmujące Oksywie górne przewidują wprowadzenie intensywniejszej zabudowy (wielorodzinnej) na terenach przy wschodniej stronie ul. Dickmana, a także w rejonie ul. Miegonia i ul. Muchowskiego – w północnej części dawnej wsi Oksywie MPZP dopuszcza wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej. Obowiązujące planowanie zmierza w kierunku uporządkowania układu urbanistycznego zabudowy ulicy Kępa Oksywska. Natomiast na Oksywiu dolnym teren objęty MPZP 0201 jest już zabudowany zgodnie z zapisami planu.

Będący w opracowaniu MPZP 0207 stwarza możliwość rozwoju zabudowy. Zgodnie z projektowanymi zapisami będzie możliwa zabudowa mieszkaniowa na zadrzewionych terenach między północnym krańcem przejścia leśnego do ul. Bosmańskiej oraz w kierunku końcówki ul. Grudzińskiego – łączna powierzchnia terenów projektowanych pod zabudowę wielorodzinną to 7,36 ha. Realizacja takich zapisów przełoży się na znaczne zwiększenie liczby mieszkańców tej części dzielnicy. Opracowywany MPZP 0207 przewiduje również wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie zielonych, niegdyś spontanicznie zaadaptowanych na ogrody działkowe, znajdujących się na zapleczu budynków przy ul. Śmidowicza 53-63. Dopuszczenie zabudowy projektowane jest na terenie o powierzchni 0,95 ha.

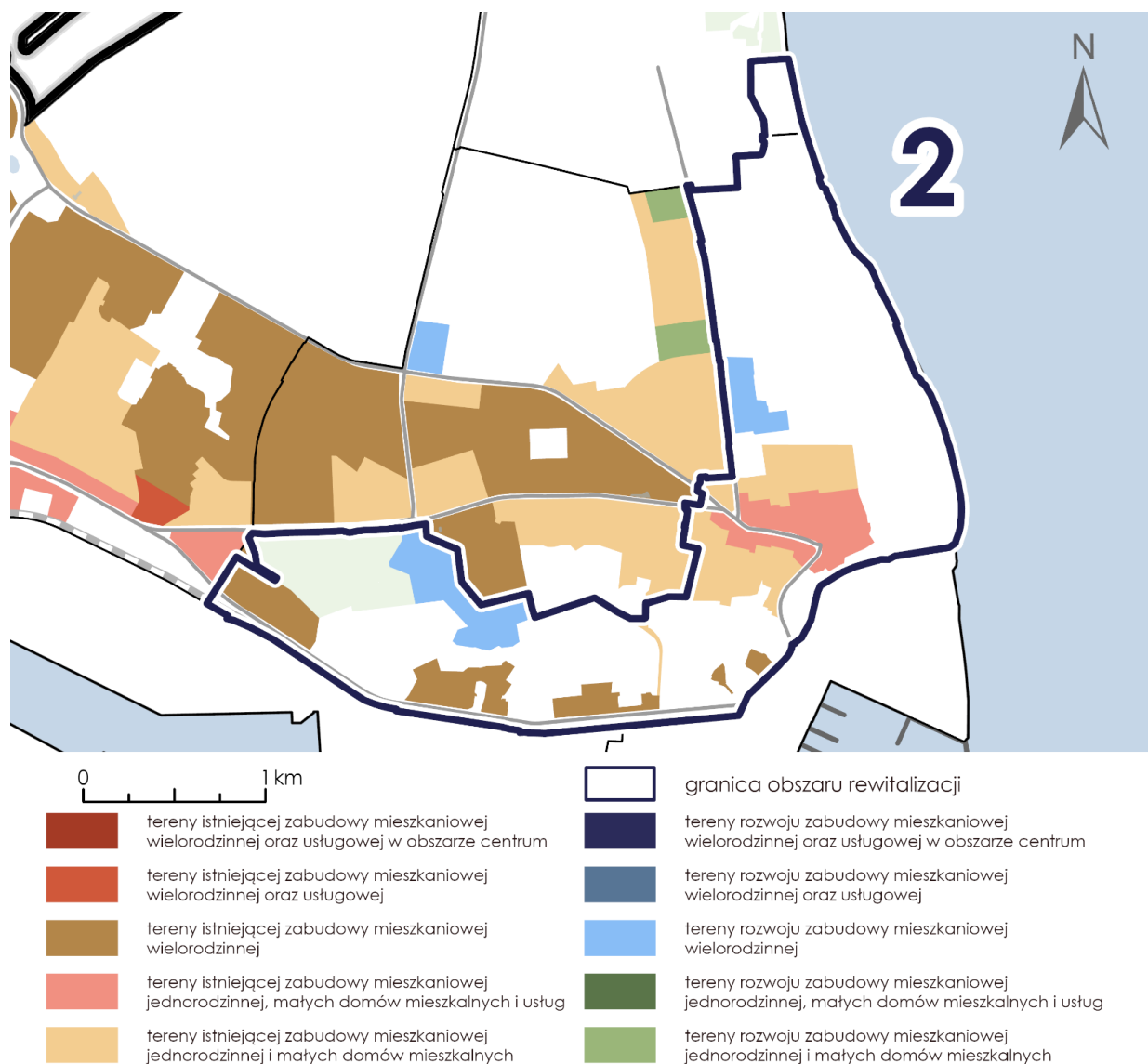
2.4. Mieszkalnictwo

Zabudowa mieszkaniowa podobszaru jest zróżnicowana, zarówno pod względem struktury własności, jak i wieku budynków. W jego granicach znajdują się enklawy zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej, zabudowy o wysokim standardzie, jak i standardowej.

W granicach podobszaru znajduje się 1860 lokali mieszkalnych. Składają się nań mieszkania w budynkach wielorodzinnych z okresu międzywojennego, wzniesione z myślą m.in. o kadrach Marynarki Wojennej oraz kamienice z tamtego okresu – okazałe, lecz wymagające znacznych nakładów remontowych. Funkcję mieszkalną pełni także mniej okazała, choć niekiedy i starsza zabudowa dawnej wsi Oksywie, a także najstarsze budynki z rejonu ulic Kępa Oksywska i Osada Rybacka.

W rejonie ul. Żeglarzy znajduje się pewna liczba młodszych budynków wielorodzinnych z okresu PRL, które obecnie są w zarządzie wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowej i gminy. Część obecnej zabudowy mieszkalnej powstała jako hotele robotnicze przeznaczone dla pracowników związanych z przemysłem stoczniovym.

W obrębie dawnej wsi Oksywie, jak i terenów przy ul. Osada Rybacka stopniowo rozwija się zabudowa jednorodzinna, w tych rejonach zidentyfikować można również tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej. Z drugiej strony na obrzeżach podobszaru rewitalizacji, na dawnych terenach powojennych przy ul. Nasypowej oraz Bosmańskiej, powstały dwa osiedla deweloperskie, które po zasiedleniu mają istotny wpływ na strukturę społeczną rejonu. Najtrudniejszą zabudową jest ta historyczna (choć tu kondycja budynków zależy od sprawczości zarządcy) oraz zabudowa mieszkaniowa w budynkach po dawnych hotelowcach (w tym wypadku mieszkańcy nieustająco odczuwają, że zamieszkałe przez nich lokale zostały wtórnie zaadaptowane na mieszkania). Problemami są mała powierzchnia mieszkań, brak łazienek czy wtórnie wydzielone kuchnie. Największy udział gminy dotyczy zasobu wymagającego dużych nakładów remontowych oraz objętego ochroną konserwatorską.



Ryc. 54. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji średnia powierzchnia mieszkania wynosi 53 m², natomiast średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną zameldowaną osobę – ponad 39 m², co znacznie przekracza średnią gminną. Wynika to z dużej liczby budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w granicach podobszaru. Zasób gminny na oksywskim podobszarze rewitalizacji stanowi nieco ponad 15% wszystkich mieszkań. Lokale komunalne znajdują się w 15 budynkach zlokalizowanych w czterech wcześniej sygnalizowanych enklawach zabudowy mieszkaniowej; ich rozmieszczenie nie jest równomierne. W tej liczbie jest osiem budynków gminnych, pozostałe siedem stanowi własność wspólnot mieszkaniowych z mniejszym lub większym udziałem gminy.

Na podobszarze z końcem 2023 r. znajdowało się 310 komunalnych lokali mieszkalnych, w tym 104 w najmie komunalnym, 52 w najmie socjalnym, 85 użytkowanych bezumownie, 62 pustostany oraz 7 lokali o statusie pomieszczeń kryzysowych. Gminny zasób mieszkaniowy jest w trakcie intensywnej reorganizacji. Substandardowa zabudowa przy ul. Dickmana jest w zaawansowanym procesie likwidacji.

Dwa punkty koncentracji zasobu komunalnego na Oksywiu to rejon ul. Żeglarzy – znajduje się tam blisko 90 mieszkań gminnych oraz rejon ul. Dickmana – tam skoncentrowanych jest około 150 lokali mieszkalnych. Pozostała własność gminna zlokalizowana jest

w historycznych budynkach przy ul. Arciszewskich (łącznie 50 lokali mieszkalnych). Pozostałe mieszkania komunalne rozporoszone są w pojedynczych budynkach wspólnotowych – ul. Muchowskiego oraz Dąbka oraz w samotnie stojącym budynku na pograniczu terenu przemysłowego – ul. Śmidowicza 33 (w tych lokalizacjach znajduje się łącznie 14 mieszkań).

Zasób gminny jest w trakcie procesu głębokich przemian. Z jednej strony miasto prowadzi szerszy, nieograniczony do obszaru rewitalizacji, program porządkowania zasobu – lokale w suterrenach i na poddaszach zostają systematycznie wyłączane z eksploatacji i skreślane ze stanu. Wtórne niefunkcjonalne wydzielania również są systematycznie porządkowane. Przekłada się to z jednej strony na zmniejszenie liczby mieszkań gminnych, natomiast z drugiej – powoduje poprawę jakości gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez likwidację lokali stanowiących obciążenie dla miasta (trudnych do zasiedlenia, utrzymania, kosztownych w remontowaniu).

W wyniku zogniskowania rewitalizacyjnych interwencji na oksywskim obszarze, miasto podjęło procesy wpływające na liczbę i jakość mieszkań komunalnych w tym rejonie. W zaawansowanym procesie likwidacji znajduje się zespół pierwotnie siedmiu drewnianych parterowych budynków komunalnych przy ul. Dickmana – znajdowały się tam 83 lokale mieszkalne, a obecnie pozostały trzy budynki z 34 mieszkaniami, z których wyprowadzają się ostatni najemcy. Rozbiórka tych budynków spodziewana jest w 2025 r. Likwidacja tego zespołu budynków nie tylko zmniejszy koncentrację zasobu komunalnego, ale przyczyni się do podniesienia jakości zasobu – znikną lokale w złym stanie technicznym i drogie w eksploatacji. Skutkiem będzie natomiast uwolnienie dużego (około 3,6 ha) gruntu gminnego, dającego miastu szeroki wachlarz możliwości wykorzystania. Zmiany nastąpią również w miejscu koncentracji zasobu komunalnego przy ul. Żeglarzy, gdzie rozpoczyna się proces stopniowego wyłączenia z użytkowania cieszącego się złą sławą budynku byłego hotelowca (Żeglarzy 5). Jest on w złym stanie technicznym, obciążony rażącymi zapóźnieniami cywilizacyjnymi (wspólne łazienki, prowizoryczne kartonowo-gipsowe przegrody między mieszkaniami oraz częściami wspólnymi). Przez lata traktowany był jako miejsce masowych najmów socjalnych, obecnie większość mieszkańców stanowią bezumowni użytkownicy. Ze względu na połączenie nagromadzenia problemów technicznych z problemami społecznymi, korzystniejsze społecznie oraz ekonomicznie jest rozebranie budynku i rozkwaterowanie rodzin do innych miejsc w mieście. Obecnie z najemcami (pojedyncze rodziny) prowadzone są rozmowy o lokalach zamiennych, a w przypadku pozostałych użytkowników gmina porządkuje sytuację formalno-prawną lub przygotowuje się do realizacji sądowych nakazów wydania lokalu. Uzyskane mieszkania są zabezpieczane i wyłączane z eksploatacji. Po zakończeniu procesu liczba lokali gminnych w rejonie ul. Żeglarzy zmniejszy się o połowę.

W ostatnich latach powstały dwa osiedla deweloperskie – to łącznie blisko 800 nowych mieszkań w obrębie Oksywiu. Ponad 700 z nich zlokalizowanych jest na osiedlu przy ul. Nasypowej, pozostałe na osiedlu przy ul. Bosmańskiej. Ich mieszkańcy to potencjalni użytkownicy terenów zielonych, przez które przebiega przejście leśne do ul. Żeglarzy.

Dotychczas w ramach działań rewitalizacyjnych część wspólnot mieszkaniowych skorzystała z dotacji na remonty części wspólnych, jednak wysokość wsparcia pozwalała na drobne zmiany wybranych przez wspólnoty elementów np. klatki schodowe. Specyficznym wyzwaniem dla wielu lokalnych wspólnot jest objęcie ochroną konserwatorską eksploatowanych budynków, co wydatnie wpływa na koszty remontów oraz proceduralne skomplikowanie przygotowania prac remontowych (konieczność uzgadniania zakresu z konserwatorem zabytków).

Wspólnym mianownikiem historycznych budynków wielorodzinnych na oksywskim podobszarze rewitalizacji są ich wtórne przekształcenia, zaniedbania remontowe oraz finansowa kondycja wspólnot mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest również stopień udziału gminy we własności. Budynki wspólnotowe z udziałem gminy to:

- nieruchomość przy ul. Dąbka 52 – 14% udziału gminy;
- budynek przy ul. Muchowskiego 4 – 80% udziału gminy;
- budynek przy ul. Arciszewskich 23 – 93% udziału gminy (wykonano modernizację instalacji i ogrzewania, niemniej ze względu na ochronę konserwatorską wyzwaniem jest jego termomodernizacja);
- zespół dawnych kamienic oficerskich o adresach: Arciszewskich 26, 27, 29, 30 – 58% udziału gminy (budynki zabytkowe, zdegradowane, wymagające kompleksowej rewaloryzacji, możliwej raczej tylko przy wsparciu środków zewnętrznych).

Wspólnoty bez udziału własności gminnej zdają się być w lepszej kondycji. Nie oznacza to jednak, że własność samorządowa jest czynnikiem obniżającym skuteczność działania wspólnoty mieszkaniowej – znaczenie ma raczej stan techniczny budynków na etapie uwłaszczania pojedynczych lokali mieszkalnych. Zasów publiczny na Oksywiu wymaga szczególnej uwagi – zarówno w wymiarze polityki społecznej, jak i potrzeb remontowych oraz wrażliwości administracyjnej zarządów budynków.

Pewnym barometrem kondycji oraz atrakcyjności okolicy pod względem napływu nowych mieszkańców jest ruch transakcyjny nieruchomości. W 2023 r. na oksywskim podobszarze rewitalizacji dokonano 140 transakcji kupna/sprzedaży mieszkań, z tego 129 dotyczyło nowych osiedli deweloperskich, a 11 – pozostałych lokalizacji w granicach podobszaru. Podczas gdy średnia cena za 1 m² mieszkania w Gdyni wynosiła 10768 zł, na omawianym terenie był niższa – nawet dla transakcji obejmujących osiedla deweloperskie. W tych ostatnich za metr mieszkania płacono 8870 zł, natomiast przy ul. Śmidowicza i Dickmana cena wynosiła 7197 zł za 1 m².

2.5. Dziedzictwo

Podobszar Oksywie to teren z największą liczbą obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz największym zasobem terenów dziedzictwa kulturowego spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji. Wymienić tu należy zespół Dowództwa Floty i koszar Marynarki Wojennej na Oksywiu wraz z zespołem mieszkaniowym. Najcenniejsza część zespołu jest wpisana do rejestru zabytków.

Do rejestru wpisane są m.in. budynki mieszkalne przy ul. Śmidowicza 69, 71b; ul. Grudzińskiego 4, 8; ul. Arciszewskich 25, 26, 27, 29, 30 – wpis do rejestru zabytków został podjęty decyzją PWKZ.R.4190-62/8259-17/2008/2010 z dnia 22.02.2010 r. i znajduje się pod pozycją nr 1859.

Ponadto w rejestrze, pod nr 1196, widnieje układ ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wpisany decyzją z dnia 16.12.1987 r. Teren obejmuje zespół ulic Dąbka, Miegonia, Dickmana i Arciszewskich.

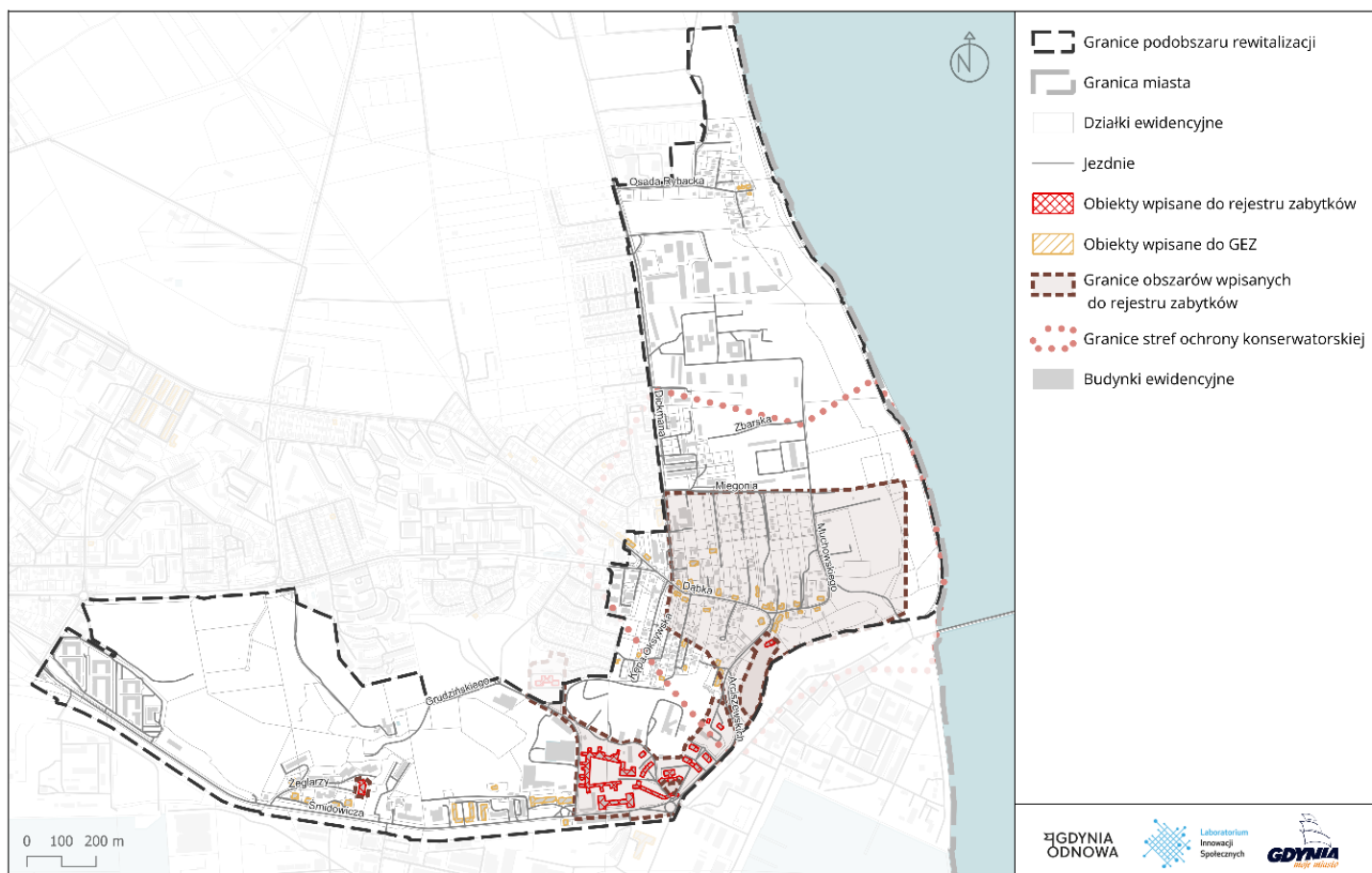
W granicach podobszaru znajduje się pięć sfer ochrony archeologicznej ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz sfery ochrony archeologicznej wskazane w obowiązujących MPZP.

Budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków			
Lp.	Nazwa zabytku	Adres	Data wpisu i nr rejestru zabytków
1.	Zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wraz z otoczeniem	rejon ulic Arciszewskich, plk. St. Dąbka i A. Muchowskiego	16.02.1987 r. 1196
2.	Kościół p.w. św. Michała Archaniola wraz z przyległym cmentarzem	ul. Plk. Dąbka 1	16.08.1996 r. 1605
3.	Zespół Dowództwa Floty, Centrum Wyszkożenia Specjalistów Floty Marynarki Wojennej Rzeczypospolitej Polskiej, Oficerska Szkoła Marynarki Wojennej w Gdyni i Szpital Morski	rejon Ronda Bitwy Pod Oliwą oraz ulic Arciszewskich, Śmidowicza i Grudzińskiego	22.02.2010 r. 1859
4.	Rzymskokatolicki kościół garnizonowy Marynarki Wojennej Rzeczypospolitej Polskiej pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, ob. kościół garnizonowy pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	ul. J. Śmidowicza 45 A	11.12.2018 r. 1964

Tab. 11 Zestawienie budynków i obszarów z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do rejestru zabytków

Obszar dawnej wsi rybackiej w rejonie ulicy Osada Rybacka jest chroniony na podstawie zapisów MPZP 0204.

Do nieewidencyjnych zabytków podobszaru zaliczyć należy, poza rejonem dawnej osady rybackiej, także relikt obrotowy (cypel oksywski) oraz przemysłowe (dawna żwirownia przy ul. Śmidowicza 59a). Ochrona tego dziedzictwa jest obecnie utrudniona ze względu m.in. na to, że nie należą do gminy. Znajdują się na terenach należących do wojska, w tym terenach zamkniętych.



Ryc. 55. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

W gminnej ewidencji zabytków znajdują się budynki mieszkalne rozproszone na terenie całego oksywskiego podobszaru rewitalizacji.

Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków		
Lp.	ulica	nr budynku
1.	Żeglarzy	3
2.	Śmidowicza	39, 41, 43, 45a, 53, 55, 57, 59a, 65, 67
3.	Arciszewskich	23
4.	Muchowskiego	1, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 16
5.	Dickmana	2
6.	Osada Rybacka	2, 3, 4, 6
7.	Dąbka	1, 2, 4, 8, 14, 15a, 19, 21, 22, 22a, 23, 25, 26, 28, 30, 30a, 32, 46, 52
8.	Kępa Oksywska	1, 18, 47, 59, 69
9.	Bosmańska	3 (schron typu T-750 z 1944 r.)

Tab. 12. Zestawienie budynków z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

Objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską z jednej strony staje się szansą na pozyskanie zewnętrznych środków na remonty, z drugiej – podnosi koszt remontu budynku oraz wymusza uzgadnianie zakresu planowanych prac z konserwatorem zabytków.

2.6. Środowisko

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

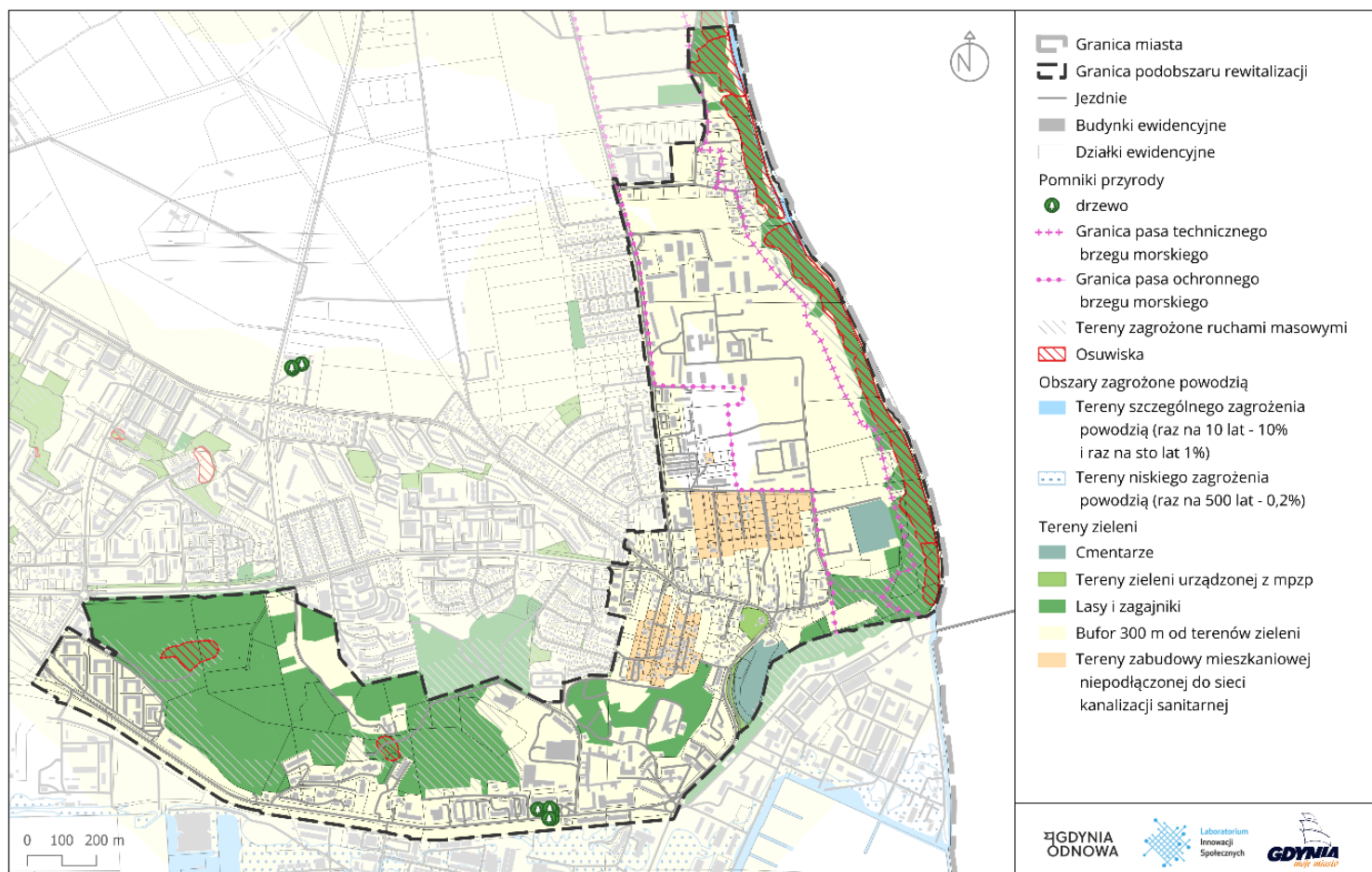
Na podobszarze od 2022 r. znajduje się pomnik przyrody o nazwie Grupa Oksywska, który obejmuje grupę siedmiu drzew – czterech jarzębów i trzech kasztanowców. Rosną one na niewielkim skwerku przy ul. Śmidowicza.

Od wschodu – linią brzegu morskiego – podobszar graniczy z obszarem ptasim Natura 2000.

W granicach podobszaru znajdują się dwa cenne krajobrazowo i przyrodniczo (choć nie chronione prawnie) obszary: południowy stok Kępy Oksywskiej, który stanowi przykład sukcesji przyrodniczej na obszarze po wydobywczym (dawna żwirownia), oraz wschodni stok Kępy Oksywskiej, czyli nabrzeże klifowe.

2.6.2. Jakość i stan zieleni

Oksywski podobszar rewitalizacji obejmuje rozległe obszary zieleni, o różnej formie dostępności oraz różnym stopniu urządzenia. Proporcja między powierzchnią terenów zieleni, a terenów mieszkaniowych jest dla zieleni korzystniejsza. Spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji, bardziej zielone od Oksywia są tylko Babie Doły.



Ryc. 56. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Na podobszarze dominuje zieleni wysoka i nieurządzona lub urządzona w stopniu znikomym, co jest wynikiem ukształtowania terenu oraz polityki zarządzania terenami zamkniętymi (wojskowymi). Do takich obszarów dostępnych dla mieszkańców zaliczyć należy Park Leśny na wzniesieniach między ul. Nasypową i zabudową przy ul. Żeglarzy, przechodzący w kompleks pomiędzy nową zabudową przy ul. Australijskiej, Afrykańskiej, Alzackiej, a ul. Śmidowicza. Większość tego terenu zieleni znajduje się w obrębie wojskowych terenów zamkniętych. Przygotowywany MPZP 0207 w większości zachowuje jego dostępne części w formie zieleni urządzonej (ZP), z wyłączeniem części przeznaczonej pod zabudowę.

Idąc dalej na wschód, w pobliżu ul. Arciszewskich znajdująca się zieleni wysoka jest w granicach terenu zamkniętego. To samo dotyczy skupisk drzewostanów na Oksywiu górnym – znajdują się na terenach zamkniętych lub porastają nadbrzeżny pas techniczny (klif). Ze względu na niedostępność dużych obszarów zieleni wysokiej wskazane byłoby ostrożne podejście do ograniczania istniejących terenów zielonych.

Tereny zieleni urządzonej i w wysokim stopniu przetworzonej są w skali oksywskiego podobszaru rewitalizacji znikome, a jakość tej zieleni – np. w ciągu ul. Śmidowicza – pozostawia wiele do życzenia (są widoczne duże braki przydrożnych drzew, a silna presja nielegalnego parkowania w pobliżu Akademii Marynarki Wojennej sprzyja niszczeniu nowych nasadzeń).

Jedynymi większymi obszarami zagospodarowanej zieleni o funkcji rekreacyjnej jest przejście leśne (Park Leśny) oraz polana rekreacyjna.

2.6.3. Uciążliwości

Do uciążliwości zaliczyć można obecność dzików na podobszarze. Jest to często zgłaszane przez mieszkańców. Inną kwestią sygnalizowaną jako uciążliwość czy zagrożenie, a w istocie będącą walorem przyrodniczym, jest obecność wiatrołomów i zamarłych drzew w lokalnych terenach leśnych. Intensywna antropopresja na tereny zieleni oraz atrakcyjność terenów miejskich dla dzikiej zwierzyny, wynikająca z łatwego dostępu do resztek bytowych, stanowi magnes przyciągający zwierzęta do terenów zamieszkałych i rozwiązaniem jest raczej wypracowanie sposobów koegzystencji niż zgłaszanie uciążliwości. Podobnie jest w przypadku zieleni nieutrzymywanej, która stanowi raczej relik i ostoję terenów quasi-naturalnych i sprawiających wrażenie nieprzetworzonych przez działalność ludzką.

Uciążliwościami środowiskowymi dla kilku punktów podobszaru rewitalizacji są luki w sieci kanalizacji sanitarnej (dotyczy ul. Kępa Oksywska, ul. Miegonia) oraz brak podłączenia pojedynczych budynków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Osada Rybacka. Innym zagadnieniem jest wymiana źródeł ciepła w historycznej, prywatnej zabudowie mieszkalnej na podobszarze (zagadnienie dotyczy pojedynczych budynków w obrębie dawnej wsi Oksywie oraz ul. Osada Rybacka).

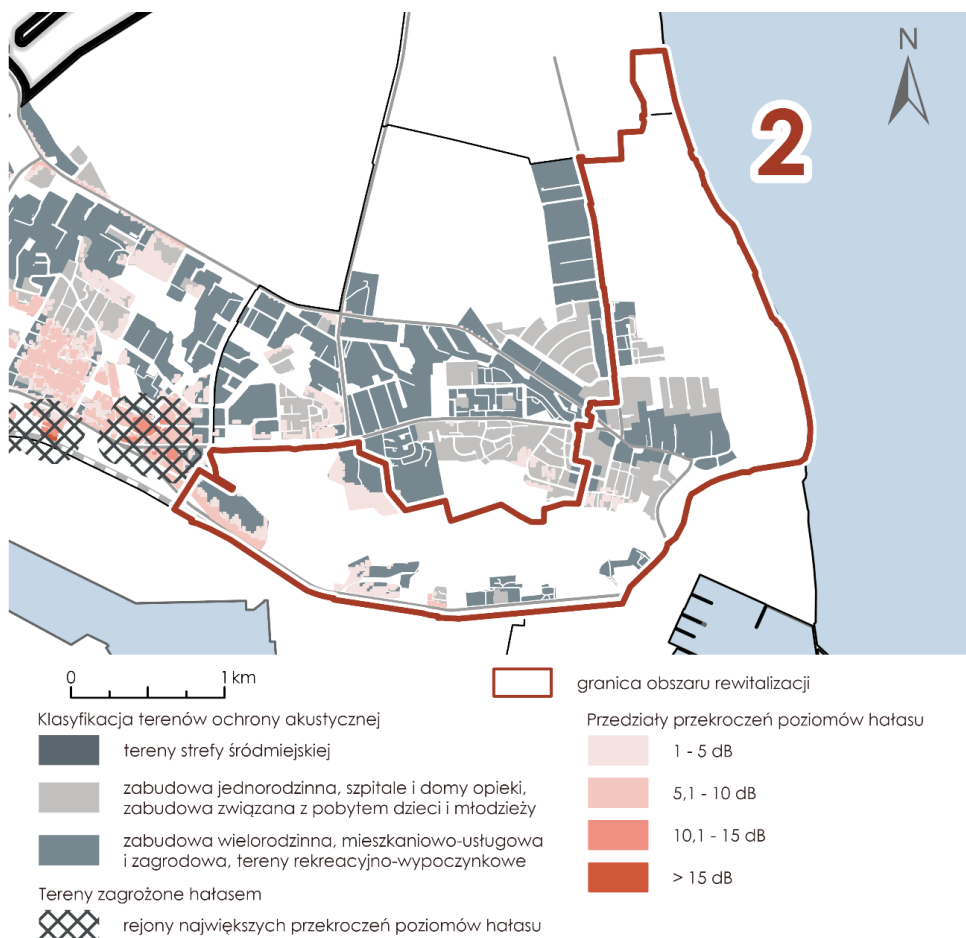
2.6.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Czynnikiem ryzyka zidentyfikowanym w granicach podobszaru są tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Dwa z nich (nr 5118 oraz nr 5119) zlokalizowane są na terenie zielonym między ul. Nasypową a ul. Grudzińskiego. Występują tam dwa osuwiska nr 37090 (nieaktywne) oraz nr 37089 (aktywne okresowo). Trzeci teren zagrożony ruchami masowymi ziemi (nr 5120) znajduje się przy zachodniej granicy podobszaru – rozpoczyna się przy południowej granicy oksywskiego cmentarza i biegnie klifem aż poza granice podobszaru rewitalizacji. Na nim, w granicach podobszaru, znajdują się cztery osuwiska (nr 36603, 36602, 36601, 36600). Osuwiska te są w większości aktywne okresowo, część z nich ma rejony aktywne ciągle, wymienić tu należy np. klif na wysokości polany rekreacyjnej.

2.6.5. Grunty zanieczyszczone

Specyfika Oksywia – rozległość terenów zamkniętych, niegdyś w intensywnej eksploatacji wojska, a także bezpośrednie sąsiedztwo Portu Gdynia z obiektami stoczniowymi – stanowi dla mieszkańców potencjalnie uciążliwe sąsiedztwo. Według rejestru Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, na terenach bezpośrednio przylegających do podobszaru (południowa strona ul. Śmidowicza) identyfikuje się dwa obszary zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Trzeci i najrozleglejszy znajduje się również przy południowych granicach podobszaru, pomiędzy oksywskim cmentarzem a brzegiem morskim. W granicach samego podobszaru deweloperskie osiedle przy ul. Nasypowej niemal w całości leży na terenie oznaczonym jako historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Przy granicach podobszaru, na przywołanym już terenie między oksywskim cmentarzem a brzegiem morskim, występują szkody w środowisku.

2.6.6. Warunki klimatu akustycznego



Ryc. 57. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Okywie; opr. BPPMG

Biorąc pod uwagę różne rodzaje hałasu generowanego w tkance miejskiej – drogowy, kolejowy, przemysłowy – na Okywiu rejestruje się przekroczenia hałasu przemysłowego. Dotyczą one wybranych terenów przylegających do ul. Śmidowicza oraz południowych krańców zabudowy przy ul. Kępa Okywska. Większe przekroczenia dotyczą średniego poziomu hałasu nocnego (22:00-6:00) niż średniego hałasu obliczanego dla całej doby. Obszary narażone na przekroczenia to południowy skraj zabudowy przy ul. Nasypowej, zabudowa przy ul. Żeglarzy oraz budynki przy ul. Śmidowicza w rejonie ul. Żeglarzy. Nocne przekroczenia norm hałasu przemysłowego notuje się na południowych zboczach zabudowy przy ul. Kępa Okywska.

Potencjalne uruchomienie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 228 (Rumia – Gdynia Port Okywie) ze względu na obecność licznych przejazdów kolejowo-drogowych może mieć wpływ na zwiększenie poziomu hałasu.

2.6.7. Stan aerosanitarny

Pod względem jakości powietrza nie identyfikuje się przekroczeń norm. Pamiętać należy, że w całej północnej części Gdyni znajdują się trzy stacje pomiarowe – jedna referencyjna i dwie wskaźnikowe oraz że żadna nie jest zlokalizowana na podobszarze rewitalizacji. Najbliższa stacja wskaźnikowa znajduje się przy ul. Krawieckiej 35.

2.6.8. Zagrożenia powodziowe

W **zurbanizowanych częściach** podobszaru nie występuje ryzyko zagrożenia powodziowego. Tereny objęte takim ryzykiem znajdują się na południe od podobszaru – na terenach portowych. **Na podobszarze występuje teren szczególnego zagrożenia powodzią (fragment oksywskiej plaży), wobec którego zastosowanie mają przepisy odrębne ustawy Prawo wodne w przypadkach wskazanych w tej ustawie. Część podobszaru znajduje się także w pasie technicznym.**

2.7. Komunikacja

Przy obecnym stanie rozwoju zabudowy mieszkalnej na podobszarze sieć ulic wydaje się domknięta. Do najistotniejszych dróg należą ul. Śmidowicza, Arciszewskich, Dąbka, Bosmańska oraz Dickmana. Rolę dróg dojazdowych do enklaw zabudowy mieszkalnej pełni ul. Żeglarzy, Makowskiego, Muchowskiego, Marynarska, Kępa Oksywska, Miegonia, Zbarska, Osada Rybacka oraz Grudzińskiego. Stan nawierzchni dróg układu komunikacyjnego jest różny – te wskazane jako najistotniejsze charakteryzują się lepszą jakością niż drogi dojazdowe. Ulica Żeglarzy wykonana jest częściowo z trylinki, częściowo posiada nawierzchnię betonową. Stan tej ulicy należy ocenić jako zły, a sieć ciągów pieszych w obrębie tej enklawy zabudowy praktycznie nie istnieje lub jest nieintuicyjna. Ze względu na duże różnice wysokości terenu ruch pieszcy jest kierowany schodami lub pasem ruchu ul. Żeglarzy – chodników jako takich nie ma lub są niskiej jakości. Nowym udogodnieniem jest piesze przejście przez las od ul. Żeglarzy do ul. Bosmańskiej. Brak natomiast uporządkowanego połączenia między górną końcówką przejścia leśnego a ul. Bosmańską. W opracowywanym MPZP 0207 postulowane jest wyznaczenie drogi publicznej powiązanej z rondem Bosmańska-Zielona, która pełniłaby również połączenia między przejściem leśnym a ul. Bosmańską.

Ulica Śmidowicza, szczególnie na wysokości Akademii Marynarki Wojennej, boryka się z problemem nadmiaru parkowanych aut słuchaczy uczelni oraz pracowników lokalnych podmiotów. Od strony ulicy Śmidowicza w tereny zamknięte wcinają się ulica Grudzińskiego, kończąc się na wysokości Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej. **Opracowywany MPZP 0207 wskazuje ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe w ulicy Grudzińskiego oraz od strony ul. Bosmańskiej w kierunku ul. Grudzińskiego. Przeszkodą uniemożliwiającą planowanie dostępnego przejścia między Oksywiem górnym i dolnym w przedłużeniu ul. Grudzińskiego jest teren zamknięty wyłączony z planowania rozdzielający te dwie części Oksywia.**

W obrębie dawnej wsi Oksywie największym wyzwaniem jest ul. Kępa Oksywska, której fragmenty biegną po terenach prywatnych. Zarówno jej przebieg – zapewnienie dostępu do drogi publicznej poszczególnym nieruchomościom gruntowym – jak i struktura własnościowa, wymagają uporządkowania.

W ramach dotychczas zrealizowanych przedsięwzięć zwiększono bezpieczeństwo ruchu w obrębie skrzyżowań ul. Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej, a także na ul. Arciszewskich na wysokości oksywskiego cmentarza. Na zwiększenie bezpieczeństwa w tym obrębie przyczyniło się uporządkowanie ruchu w obrębie ul. Makowskiego.

W szerszej perspektywie – poza granicami oksywskiego podobszaru rewitalizacji – trwa przebudowa ul. Unruga, najistotniejszego połączenia drogowego Oksywia dolnego z Estakadą Kwiatkowskiego. Również poza granicami obszaru rewitalizacji, w rejonie Oksywia górnego, wskazać należy powracający postulat połączenia pieszo-rowerowego ulic Zielonej z Dickmana na wysokości polany rekreacyjnej przy ul. Osada Rybacka.

Analizowany podobszar pokryty jest siatką połączeń komunikacyjnych, niemniej ich częstotliwość różni się w poszczególnych częściach Oksywia. Większa częstotliwość połączeń występuje na Oksywiu górnym (skrzyżowania ulic Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej). Mniej połączeń jest z ulicy Dickmana. Skomunikowanie Oksywia dolnego liczone liczbą połączeń nie wydaje się niewystarczające, lecz ich częstotliwość jest stosunkowo niska. Mieszkańcy zwracają uwagę na niedogodność wynikającą z deficytu bezpośrednich połączeń w obrębie północnej części Gdyni, które umożliwiałyby dojazd do Przystani Śmidowicza 49 bez konieczności przesiadek.

W granicach podobszaru znajduje się linia kolejowa nr 228 wraz ze stacją Gdynia Port Oksywie, obecnie nie jest ona jednak wykorzystywana poza okazjonalnymi przejazdami pociągów – brak bezpośredniego dostępu do transportu kolejowego.

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Niezmodernizowane przestrzenie publiczne na oksywskim podobszarze rewitalizacji nasycone są różnego rodzaju barierami architektonicznymi dla osób ze szczególnymi potrzebami. Spektrum identyfikowanych barier jest szerokie – od niskiej jakości nawierzchni, poprzez ciągi komunikacyjne o zbyt dużym nachyleniu (stanowiące wyzwanie nawet dla osób bez szczególnych potrzeb), po urywające się ciągi piesze lub ich brak. Na całym omawianym terenie istnieje jeden wielorodzinny budynek mieszkalny wyposażony w windę.

Warto zwrócić uwagę, że realizacje przedsięwzięć rewitalizacyjnych zarówno infrastrukturalnych, jak i budowlanych (wielorodzinny budynek komunalny przy ul. Dickmana 30), były uzgadniane z pełnomocnikiem Prezydenta miasta ds. dostępności, później Wydziałem Dostępności.

2.9. Infrastruktura techniczna

Wysycenie oksywskiego podobszaru rewitalizacji infrastrukturą techniczną nie jest równomierne. Występują enklawy zabudowy mieszkaniowej z deficytem podstawowej infrastruktury technicznej.

Rejonem z największym deficytem w zakresie infrastruktury technicznej jest obszar ulicy Kępa Oksywska, gdzie na problemy infrastrukturalne nakłada się skomplikowana sytuacja własnościowa oraz gęsta zabudowa mieszkaniowa.

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Sieć wodociągowa obejmuje cały podobszar rewitalizacji, a starsze jej fragmenty są stopniowo modernizowane przez PEWiK Gdynia.

2.9.2. Odprowadzanie ścieków

Sieć kanalizacji sanitarnej nie obejmuje całego oksywskiego obszaru rewitalizacji, luka występuje w obrębie ulicy Kępa Oksywska oraz ul. Miegonia. Przy ul. Osada Rybacka, mimo wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, część nieruchomości nie jest do niej podłączona. Zgodnie z danymi gromadzonymi przez Urząd Miasta, na oksywskim podobszarze rewitalizacji z końcem 2023 r. zidentyfikowanych było 38 bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne. Najwięcej w obrębie ul. Kępa Oksywska (24) oraz w strefie zabudowy między ul. Dąbka i Miegonia (9). Pojedyncze obiekty tego typu funkcjonują przy ul. Osada Rybacka oraz Śmidowicza.

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa jest na podobszarze stosunkowo dobrze rozbudowana, choć tu także występują luki w dostępie. Jednym z takich obszarów jest fragment zachodniej nitki ul. Kępa

Oksywska. Kolejna luka obejmuje ul. Osada Rybacka, do której sieć gazowa nie dochodzi. Braki w zasilaniu paliwem gazowym dotyczą także baraków mieszkalnych w trakcie likwidacji, zlokalizowanych przy ul. Dickmana.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Sieć ciepłownicza obejmuje swym zasięgiem południową zabudowę mieszkaniową: ul. Żeglarzy i Śmidowicza oraz budynki wojskowe na terenach zamkniętych. Na Oksywiu górnym żadna z nieruchomości nie ma dostępu do sieci OPEC. Ograniczony rozwój sieci ciepłowniczej zawęża wachlarz możliwości dla właścicieli nieruchomości chcących zmieniać źródła ciepła na bardziej ekologiczne. W zabudowie jednorodzinnej, tam gdzie dostępna jest sieć, rozwijane jest ogrzewanie gazowe, natomiast w miejscach jej pozbawionych pozostaje korzystanie ze spalania paliw stałych lub z pomp ciepła.

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podobszar jest w pełni zelektryfikowany, natomiast kierunkiem zmian może być skablowanie i ułożenie w gruncie napowietrznych odcinków sieci.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

W niektórych częściach Oksywia gospodarowanie wodami opadowymi stanowi istotne wyzwanie. W szczególności problematyczna jest ul. Kępa Oksywska oraz ul. Osada Rybacka. W przypadku pierwszej lokalizacji dochodzi do powstawania zastoisk wody na fragmentach dróg; ma również miejsce podtapianie prywatnych posesji wynikające z ukształtowania terenu i spływania drogami wód na działki znajdujące się w obniżeniach. W przypadku Osady Rybackiej zagrożenie jest poważniejsze – w trakcie dłuższych i intensywnych opadów dochodzi do niekontrolowanego spływu wód opadowych klifem do wód zatoki gdańskiej, kiedy to masy wody przelewają się prywatnymi posesjami. W 2016 r. efektem tego było zerwanie betonowych schodów prowadzących na bulwar nadmorski. W ulicy Śmidowicza nie ma systemu odprowadzania wód deszczowych, odbiór odbywa się do bezodpływowego kanału w około dwustumetrowym odcinku ulicy.

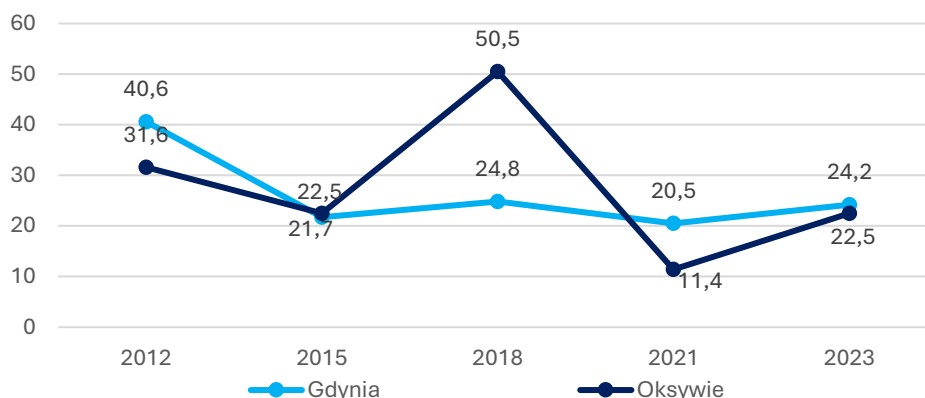
2.9.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie.

3. Bezpieczeństwo

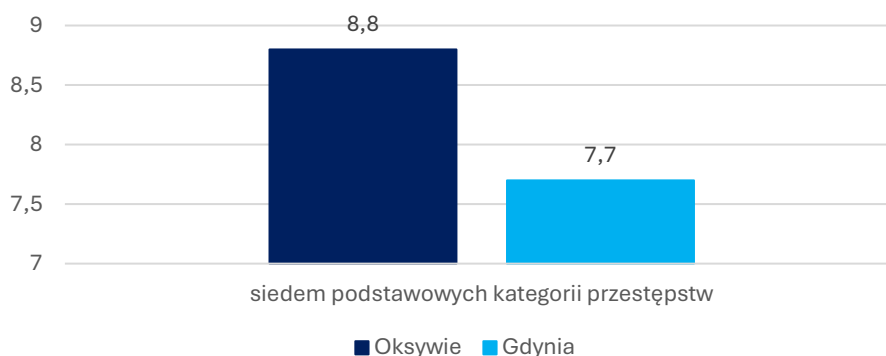
Bezpieczeństwo w podobszarze można rozpatrywać zarówno poprzez liczbę zarejestrowanych przez służby interwencji, jak i subiektywne poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców, a także postrzeganie miejsca przez osoby z zewnątrz.

Wskaźnik interwencji Policji na 100 mieszkańców w 2023 r. wynosił dla Gdyni 29,2, natomiast dla Oksywia – 37, co oznacza, że w przeliczeniu na mieszkańca na podobszarze Policja częściej interweniowała niż w średnio w całym mieście. Najwięcej interwencji zarejestrowano na ulicy Śmidowicza oraz Nasypowej (obręb nowego osiedla deweloperskiego).



Ryc. 58. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

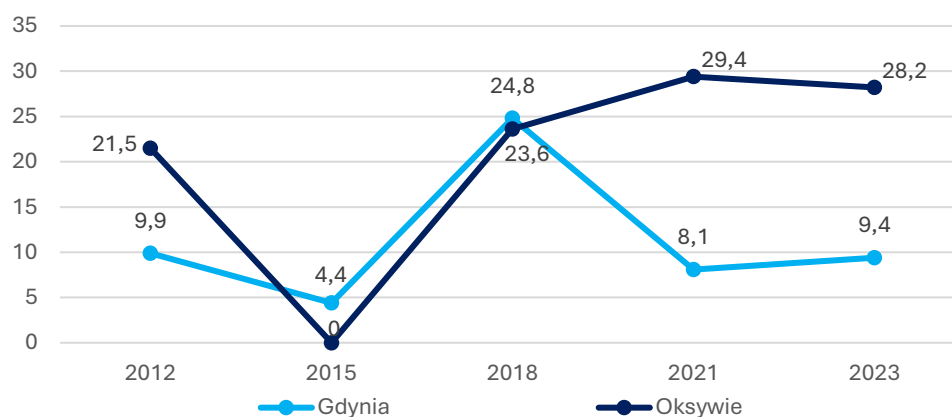
Wskaźnik liczby przestępstw w latach 2012-2023 dla Oksywia charakteryzuje się większą dynamiką wahań niż wskaźnik dla całej Gdyni. Trudno na tej podstawie wnioskować o bezpieczeństwie bądź jego braku na analizowanym podobszarze rewitalizacji. Statystyką bardziej skoncentrowaną na niebezpiecznych zjawiskach jest zestawienie wskaźników liczby postępowań wszczynanych w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i całego miasta. Eliminacja tych przestępstw jest podstawowym zadaniem służb mundurowych. W 2023 r. wskaźnik przestępstw z tej kategorii na 1000 mieszkańców wynosił dla Oksywia 8,85 (średnia gminna: 7,75). Analiza rozkładu przestrzennego stwierdzonych przestępstw pokazuje, że niebezpiecznymi miejscami są okolice sklepu Żabka przy ul. Dickmana oraz okolice budynku Akademii Marynarki Wojennej (Śmidowicza 69).



Ryc. 59. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

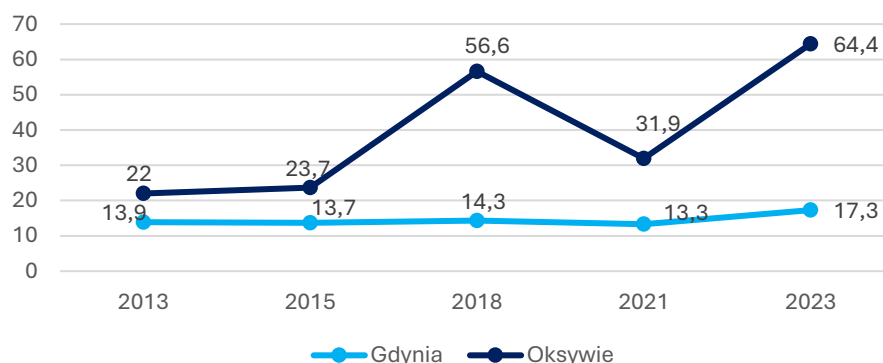
Poziom bezpieczeństwa można rozpatrywać zarówno w oparciu o dane statystyczne, jak i subiektywne odczucia mieszkańców. Z badań opinii przeprowadzonego w 2022 r. wynikała się duża rozbieżność – od pozytywnych po negatywne oceny, z których można wnioskować, że Oksywie jest umiarkowanie bezpiecznym miejscem.

Statystykami ilustrującymi skalę niepożądanych zachowań w obrębie mieszkania i domu oraz przemocy wśród bliskich są informacje o przestępstwach przeciwko rodzinie i opiece oraz rejestry Niebieskich Kart.



Ryc. 60. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Statystyka przestępstw przeciw rodzinie i opiece w ostatnich latach na Oksywiu znacznie przewyższa średnią gminną. Pamiętać należy, że ta kategoria przestępstw, poza takimi jak znęcanie się, obejmuje również niewywiązywanie się z obowiązków alimentacyjnych. Rejestrem koncentrującym się na przemoc w rodzinie jest statystyka dotycząca Niebieskich Kart.



Ryc. 61. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Wskaźnik procedur Niebieskiej Karty na Oksywiu znacznie przewyższa średnią miejską. W przełożeniu na liczby bezwzględne to do dziesięciu procedur rocznie; w roku największej zwyczajki wskaźnika było to kilkanaście procedur. Wskazuje to na występowanie przemocy domowej wśród oksywskich rodzin.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

W trakcie zbierania wniosków użytkowników oraz mieszkańców w zakresie potrzeb tego obszaru nie odnotowano zgłoszeń dotyczących luk bądź braków w oświetleniu. Podobszar nie posiada równomiernego oświetlenia, niemniej najważniejsze ciągi komunikacyjne wydają się oświetlone w stopniu zadowalającym. Nie odnotowano również zgłoszeń dotyczących zanieczyszczania przestrzeni sztucznym światłem.

3.1.2. Ruch drogowy

Do najniebezpieczniejszych przestrzeni, które już zostały przekształcone, zaliczyć należy skrzyżowania ulic Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej oraz połączenie Oksywia górnego

i dolnego w ciągu ul. Arciszewskich. Komunikacyjnie niebezpiecznym miejscem jest plac ks. Blachnickiego, gdzie brakuje wyrazistego rozgraniczenia przestrzeni dla ruchu pieszego. Wyjście z terenu biura parafialnego (ul. Dąbka 1) prowadzi niemal bezpośrednio na jezdnię, którą od posesji oddziela jedynie wąski pas płyty chodnikowej o szerokości 50 cm.

Dużym wyzwaniem jest presja aut pracowników okolicznych instytucji (Centrum Techniki Morskiej, Akademii Marynarki Wojennej, wojska, podmiotów zlokalizowanych na terenie Portu Gdynia). Zjawisko to wpływa na degradację przestrzeni publicznych, szczególnie w obrębie ul. Śmidowicza, Grudzińskiego, a także Dickmana oraz ul. Osada Rybacka. Pochodną presji motoryzacyjnej jest czasowe tworzenie się zatorów komunikacyjnych (w godzinach rozpoczęcia i kończenia pracy), paraliżujących Oksywie. Niemożliwe jest zaspokojenie potrzeb parkingowych dojeżdżających autami do pracy.

3.1.3. Zachowania społeczne

W okolicy budynku Żeglarzy 5 można zaobserwować rezultaty drobnych aktów wandalizmu. To, co odnotowują rejestry miejskie, można odebrać jako kryzys specjalistycznego wsparcia dzieci i młodzieży z trudnych środowisk, co miało przełożenie na funkcjonowanie Przystani Śmidowicza 49 i jej otoczenia. Być może drobne akty wandalizmu w przeszłości leśnym mają to samo źródło. Również w obrębie zabudowy komunalnej przy ul. Dickmana odnotowano niewielkie akty wandalizmu. Jednocześnie nie rejestruje się sygnałów o silnym natężeniu zachowań społecznych. Zarejestrowane akty są na tyle błahе, że stają się załącznikiem niepokojącej sytuacji dopiero w sprzężeniu z niską kulturą zarządzania i utrzymania zabudowy komunalnej.

Ze względu na niewielką liczbę punktów sprzedaży alkoholu, jego spożywanie w miejscach publicznych nie jest tu problemem na taką skalę, jak w przypadku innych podobszarów rewitalizacji. Choć wspomnieć należy o niewielkim skwerku przy ul. Dąbka, gdzie ze względu na spożywanie alkoholu doszło do zmiany lokalizacji ławki. Podobne praktyki są sygnalizowane w przeszłości leśnym nieopodal budynku Żeglarzy 5.

3.1.4. Pozostałe aspekty

W zakresie bezpieczeństwa wyzwaniem pozostaje dostęp do bulwaru nadmorskiego poprzez zejścia nr GDY 4 oraz GDY 5. Oba są dostępne jedynie dla użytkowników bez specjalnych potrzeb, inni mogą mieć trudności w korzystaniu z nich lub być wykluczeni.

Teren leśny powyżej ul. Żeglarzy zyskuje coraz większą popularność jako przestrzeń rekreacji. Jest to wynikiem poniesionych nakładów inwestycyjnych, jak i gęstniejącej zabudowy mieszkaniowej wokół terenu. Wzrastająca presja użytkowników może skutkować naciskami na coraz głębsze przekształcanie terenu zielonego w kierunku przestrzeni parkowych. Taka zmiana nie jest korzystna i ochrona istniejącej zieleni wymaga raczej takiego zarządzania nią, które będzie podkreślać walor quasi-naturalnego terenu leśnego przy jednoczesnym niewykluczeniu intensywnego użytkowania rekreacyjnego.

Użytkownicy tej przestrzeni zgłaszają również wypalanie kabli w ustronnych miejscach, co jest zajęciem nielegalnym i podlega penalizacji.

4. Czas wolny

Położenie oksywskiego podobszaru rewitalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie morza stawia go w wyjątkowej sytuacji na tle obszarów pozbawionych dostępu do linii brzegowej. Przejawia się to m.in. w rozmieszczeniu usług komercyjnych związanych z rekreacją, które, jeżeli występują, koncentrują się w rejonie ul. Osada Rybacka – jedynym miejscu w obrębie

Oksywia z wyznaczonym zejściem na bulwar nadmorski. Znajdują się tam punkty gastronomiczne i noclegowe. Komercyjne usługi znaleźć można również w obrębie budynków Akademii Marynarki Wojennej, która udostępnia pływalnię dla użytkowników zewnętrznych.

Usługi publiczne oferujące możliwości spędzania czasu wolnego rozproszone są po całym terenie podobszaru rewitalizacji. Na jego północnym skraju można korzystać z polany rekreacyjnej, gdzie znajduje się miejsce na ognisko oraz przestrzeń piknikowa z przylegającym do niej zejściem na plażę nr GDY 4. W obrębie zabudowy przy ul. Dickmana znajduje się plac zabaw wraz z siłownią zewnętrzną, a przy budynku komunalnym Dickmana 30 zlokalizowane jest zagospodarowanie mogące pełnić rolę ogrodu społecznego. W samym budynku znajdują się przestrzenie (dwa pomieszczenia) wynajmowane przez organizacje pozarządowe, z których mogą korzystać też mieszkańcy budynku – działająca tam rada mieszkańców.

W pobliżu centralnego węzła komunikacyjnego Oksywia górnego znajduje się V Liceum Ogólnokształcące z ogólnodostępnym zagospodarowaniem sportowym (przyszkolne boisko). Nieco dalej, przy ul. Dąbka 52 znajduje się placówka wsparcia dziennego SPOT „Północ”, prowadzona przez Gdańską Fundację Innowacji Społecznej. Oferuje ona możliwość spędzania czasu wolnego z myślą o dzieciach i młodzieży z rodzin o niższych kompetencjach wychowawczych.

W połowie drogi między Oksywiem górnym a dolnym, przy budynku Arciszewskich 23, znajduje się ogólnodostępny plac zabaw – w tej części dzielnicy jedyna przestrzeń dająca możliwość spędzania czasu wolnego.

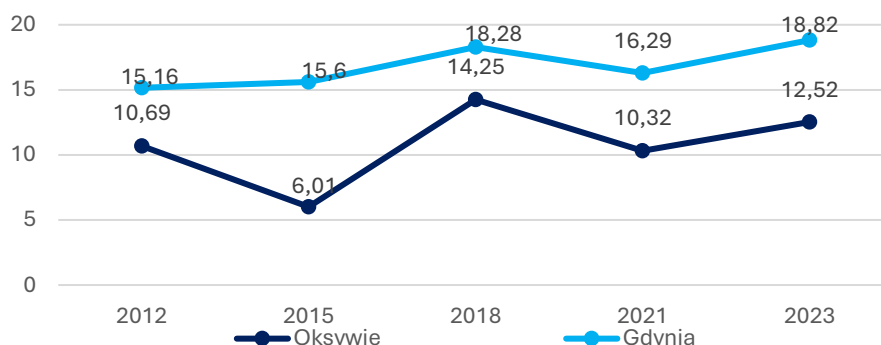
Miejscem koncentracji usług publicznych jest Przystań Śmidowicza 49, która łączy różnorodne elementy miejskiej oferty. Jest zaprojektowana tak, by użytkownicy mogli poznać ofertę spędzania czasu wolnego i być może z niej skorzystać. Wśród usług o takim profilu znajdują się: Dom Sąsiedzki, Centrum Aktywnego Seniora, sala gimnastyczna wraz z siłownią, zagospodarowane podwórze budynku Przystani wraz z ogrodem społecznym oraz placówka wsparcia dziennego SPOT „Światłowcy”. Wyzwanie dla Przystani Śmidowicza 49 stanowi wielkość obiektu i wypełnienie go atrakcyjnymi aktywnościami – niezbędne jest do tego włączenie nie tylko bezpośredniego sąsiedztwa (rejonu zabudowy ul. Śmidowicza oraz ul. Żeglarzy), ale także mieszkańców i mieszanek z innych dzielnic miasta. Ze względu na położenie Przystani w północnej części Gdyni oraz ograniczony zasięg komunikacyjny (brak bezpośrednich połączeń autobusowych), odnotowywane są głosy mówiące, że oferta Przystani przegrywa z trudnym dojazdem do niej.

Ostatnią lokalizacją usług oferujących możliwość spędzania czasu wolnego jest zagospodarowanie terenu w pobliżu budynków przy ul. Żeglarzy 5 oraz Żeglarzy 7. Znajdują się tam przestrzenie do gry w piłkę, plac zabaw oraz siłownia plenerowa.

Oksywski podobszar rewitalizacji, po przeprowadzonych dotychczas działaniach, oferuje zróżnicowane możliwości spędzania czasu wolnego w przestrzeni publicznej. Infrastruktura rekreacyjna jest względnie równomiernie rozproszone po całym podobszarze, a jej centrum stanowi Przystań Śmidowicza 49, której dodatkową wartością jest inkluzywność i potencjał łączenia mieszkańców dzielnicy oraz uczestników z tzw. trudnych adresów z pozostałymi mieszkańcami Gdyni. Zorganizowana w ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych polana rekreacyjna oraz bliskość brzegu morskiego z bulwarem stanowią magnes dla odwiedzających nie tylko z bezpośredniego sąsiedztwa, ale i dalszych dzielnic miasta, a oferowane w tej okolicy usługi komercyjne mają potencjał generowania wzmożonego ruchu turystycznego szczególnie w miesiącach letnich.

5. Gospodarka

Jeżeli mierzyć kondycję gospodarki podobszaru liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej, to Oksywie wypada znacznie poniżej średniej gminnej i ta tendencja utrzymuje się od lat.



Ryc. 62. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Uwagę zwraca, że oksywska statystyka oddaje trend występujący na poziomie gminy – w latach zwyczajnie wartości wskaźnika dla miasta widać również wyższe wartości wskaźnika dla podobszaru rewitalizacji Oksywie. Z zarejestrowanych podmiotów blisko 3/4 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Wskaźnik ten bardziej mówi o skali przedsiębiorczości niż o kondycji gospodarki podobszaru.

Tereny zamknięte na obszarze rewitalizacji i poza jego granicami oraz przylegające doń tereny Portu Gdynia z infrastrukturą wojskową oraz stoczniową stanowią miejsce zatrudnienia dużej liczby osób, co bardziej przekłada się na tranzytowy ruch osób dojeżdżających do pracy ulicami Śmidowicza, Dickmana, Dąbka, niż na potencjał ekonomiczny dla mieszkańców podobszaru. Stymulantem zatrudnienia są poszukiwane przez pracodawcę kompetencje, a nie bliskość potencjalnych miejsc pracy wobec miejsca zamieszkania.

Przegląd wysycenia podobszaru rewitalizacji usługami komercyjnymi i punktami handlowymi daje obraz licznych białych plam – braków. Wpływ na taki stan rzeczy może mieć przestrzenne ukształtowanie podobszaru, tj. enklawowy charakter zabudowy mieszkaniowej. Żadna z enklaw nie jest na tyle ludna, by dawać gwarancję utrzymania się usługi. W związku z tym liczba sklepów ogólnospożywczych jest niewielka, co mieszkańcy wskazują jako istotny problem.

W ostatnich latach stopniowym przekształceniom ekonomicznym ulega zabudowa w obrębie ul. Osada Rybacka. Bezpośrednia bliskość brzegu morskiego, bulwaru i plaży staje się impulsem do podejmowania przez mieszkańców rozwoju usług nakierowanych na generowanie ruchu turystycznego, czego przejawem są pojawiające się punkty gastronomiczne i noclegowe.

Usytuowanie Oksywie z jednej strony wiąże się z barierami rozwoju – liczne tereny zamknięte, port, tereny stoczniove, z drugiej strony o atrakcyjności tej części Gdyni stanowią potencjalne tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej (w sąsiedztwie parku leśnego, na terenach między dawną wsią Oksywie a cmentarzem Marynarki Wojennej czy na terenie po likwidowanych barakach przy ul. Dickmana), rozwój terenów rekreacyjnych oraz bliskość brzegu morskiego.

I.p.	Najliczniej reprezentowane sekcje w PKD	Działalności
1.	Sekcja G – Handel hurtowy i detaliczny	55
2.	Sekcja C – Przetwórstwo przemysłowe	41
3.	Sekcja F – Budownictwo	37
4.	Sekcja S – Pozostała działalność usługowa	23
5.	Sekcja A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	17
6.	Sekcja I – Zakwaterowanie i gastronomia	17
7.	Sekcja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	17
8.	Sekcja N – Usługi administrowania i wspierające	17
9.	Sekcja L – Obsługa rynku nieruchomości	16
10.	Sekcja P – Edukacja	14
11.	Sekcja H – Transport i gospodarka magazynowa	14

Tab. 13. Najliczniej reprezentowane w PKD sekcje dla podobszaru Oksywia

Ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wskazuje, że Oksywie nie boryka się z zastojem inwestycyjnym, co ilustruje poniższa tabela.

Decyzje o pozwoleniu na budowę		
Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	w tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	9	0
2018	14	3
2019	19	0
2020	9	0
2021	7	2
2022	9	1
2023	2	2

Tab. 14. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę na podobszarze rewitalizacji Oksywie

Łącznie w latach 2018-2023 wydano osiem decyzji, w których inwestorem była gmina – były to przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Duża część pozostałych decyzji dotyczyła inwestycji infrastrukturalnych (sieci), deweloperskich (ul. Bosmańska), a także procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Akademię Marynarki Wojennej. Procesy te świadczą o potencjale rozwojowym podobszaru oraz odzwierciedlają namacalne zmiany.

Skalę dotychczas realizowanych przedsięwzięć w procesie rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie, obejmuje ono przedsięwzięcia realizowane przez partnerów (wspólnoty mieszkaniowe) jak i samorząd.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Arciszewskich 23	Remont dachu w obrębie nieużytkowanego poddasza, wykonanie nowych pionów elektrycznych na 3-ch kłatkach; zmiana sposobu ogrzewania; remont elewacji od strony ul. Arciszewskich.
2.	Arciszewskich 26, 27, 29, 30	Remont stolarki okiennej i drzwiowej; remont klatek schodowych.
3.	Dickmana 36	Remont klatki schodowej, prace remontowe dachu.
4.	Dickmana 38	Kompleksowa termomodernizacja; wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej.
5.	Śmidowicza 53	Rezygnacja partnera.
6.	Śmidowicza 55	Naprawa kominów.
7.	Śmidowicza 61	Remont klatek schodowych, wykonanie wiatrołapów otwartych; wymiana nawierzchni chodników wzdłuż budynku oraz opaski na szczytach budynku i z tyłu budynku oraz wykonanie zagospodarowania terenów zielonych.
8.	Śmidowicza 63	Docieplenie ściany szczytowej budynku, remont strychu polegający na dociepleniu stropu strychu.
9.	Żeglarzy 7	Remont klatki schodowej.

Tab. 15. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Oksywie

6. Głos mieszkańców

Na podstawie danych z 2022 roku, zebranych w bezpośrednich rozmowach z mieszkańcami, można stwierdzić, że na podobszarze cenią oni bliskość natury, stan środowiska i dostęp do terenów rekreacyjnych. W ogólnym ujęciu mieszkańcy cenią spokojny charakter swojego miejsca zamieszkania. Zmiany infrastrukturalne, które w czasie realizacji GPR zaszyły na Oksywiu, są oceniane na ogół bardzo pozytywnie.

Ambiwalentnie oceniane jest poczucie bezpieczeństwa, lokalna społeczność – w przeprowadzonym sondażu względnie równomiernie rozkładały się głosy pozytywne, neutralne oraz negatywne. Złe oceny mieszkańców zbiera stan infrastruktury (drogi, chodniki i sieci); ocena taka jest rezultatem rozległości obszaru i raczej punktowego charakteru zmian infrastrukturalnych. Stan budynków mieszkalnych (komunalnych oraz wspólnotowych z udziałem gminnym) jest również oceniany negatywnie. Taki rozkład ocen nie jest bez związku z obecnością byłych hoteli robotniczych zaadaptowanych na lokale komunalne oraz zabytkowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Arciszewskich.

Miarą zmian postrzegania Oksywia w czasie jest zestawienie chmur skojarzeń z dwóch procesów badawczych, z których pierwszy był prowadzony w 2016 r., przed opracowaniem GPR, a drugi w 2022 r. – po sześciu latach prowadzenia procesu rewitalizacji.



Ryc. 63. Mapa skojarzeń mieszkańców Oksywia z Oksywiem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Dominujące skojarzenia mieszkańców z Oksywiem zebrane w procesie badawczym w roku 2016 to: „Marynarka Wojenna”, „wojsko”, „II Wojna Światowa”. Jest to postrzeganie

okolicy przez pryzmat jej historycznej funkcji, w której nie ma mowy o mieszkańcach, o jakości zamieszkiwania i walorach lub wyzwaniach. W podobny sposób skojarzenia zbierano w 2022 r. Nadal istotne jest powiązanie okolicy z wojskowością, ale dominuje hasło: „historia” – pojęcie szersze, w którym mieści się też doświadczenie oksywskiego, przedmiejskiego dziedzictwa. Do istotnych obecnie skojarzeń należą również: „bulwar”, „spacery”, „Osada Rybacka” – co oznacza, że rekreacyjny, wypoczynkowy aspekt Oksywia zyskuje w oczach mieszkańców. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na pojawiające się negatywne skojarzenia: „patologia”, „korki”. Drugi z nich odnosi się do problemów komunikacyjnych Oksywia – zarówno trudności w dotarciu do śródmieścia, jak i kłopotów z wyjazdem z dzielnicy w godzinach popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Natomiast pierwsze – do budynków komunalnych ze stygmatem gett socjalnych, które borykają się z bagażem wykorzystywania ich jako docelowy adres dla rodzin z wyrokami eksmisyjnymi.

III. Część dzielnicy Chylonia, rejon osiedla Meksyk

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Meksyk (MEK).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	MEK	Gdynia	MEK	Gdynia	MEK	Gdynia	MEK	Gdynia	MEK	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	58,8	29,7	56	25,8	44,5	19,3	31,6	16,3	31,8	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	0,7	1,5	2,4	1,2	1,5	0,8	1,4	1	0,7	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	25,2	40,6	11,4	21,7	37,8	24,8	8,6	20,5	8,7	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	24	9,9	12,6	4,4	81	24,8	0	8,1	0	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	9,6	15,2	13,6	15,6	10,8	18,3	8,6	16,3	9,7	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	32,4	15,5	38	12,8	40,5	12,2	21,5	6,4	30,4	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [O; p. gospodarczy]	14,5	23,4	16,2	26	18,6	26,3	20,5	27,6	23,9	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	22,5	19,5	37,1	19,2	28,6	16,3	25	17,4	60	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	-	4213	-	-	-	6712	-	9399	..**	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. mieszkańców (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	12,4	13,9	0	13,7	13,5	14,3	28,8	13,3	0	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnień od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	1,2	0,6	09	0,8	2,7	0,8	0	0,5	1,4	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	23	40	27	44	33	47	45	69	44	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	3,8	3	3,8	4,1	4	4	1,4	2,3	1,4	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. ** Rejestrowane transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych, niekiedy zabudowanych, uzyskiwana cena transakcyjna odnosiła się do wartości m ² gruntu, a nie mieszkania. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 16. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

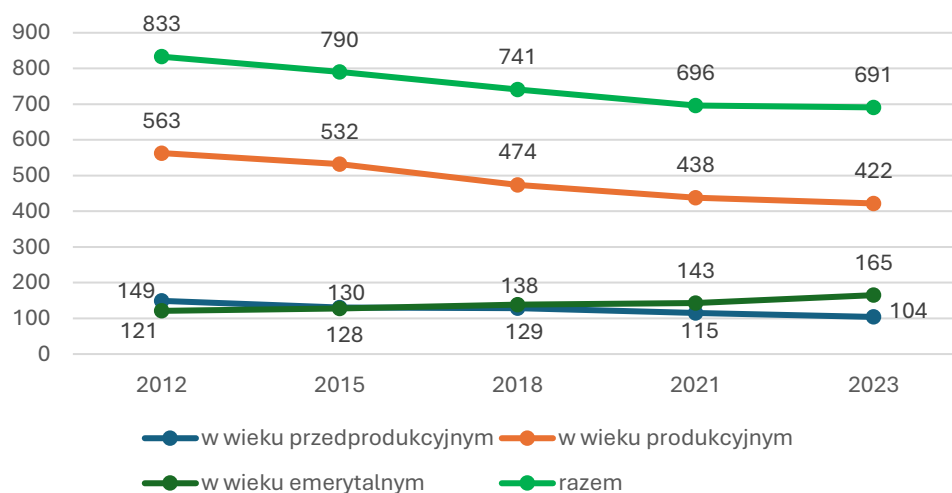
W tej części omówiono m.in.: demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Na koniec 2023 r. na podobszarze było zameldowanych 691 osób, tj. 3,47% mieszkańców dzielnicy Chylonia. Podobnie jak na pozostałych podobszarach, w ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu spadek meldunków – o 99 w stosunku do 2015 r. (12,5% mniej rok do roku). To porównywalny wynik do wyludniania się całej dzielnicy w tym okresie (15,88%), w skali miasta w latach 2015-2023 ubyło zaś 7,15% zameldowanych mieszkańców. Podobszar wyludnia się zatem dużo szybciej niż gmina, ale nieco wolniej niż dzielnica.

W ciągu jedenastu badanych lat liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym spadła, natomiast wzrosła liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Populacja Meksyku stopniowo starzeje się i pod względem podstawowych procesów demograficznych nie odbiega od powszechnych trendów. Kolejne lata zapewne nie przyniosą odwrócenia tego trendu. W związku z tym, że na osiedlu dominuje własność prywatna, gmina nie ma praktycznie żadnych możliwości kształtowania struktury demograficznej osiedla, które będzie się starzało w kolejnych latach.

Szczegółowe informacje na temat zmieniającej się struktury wiekowej ludności podobszaru Meksyk w latach 2012-2023 przedstawia poniższy wykres.



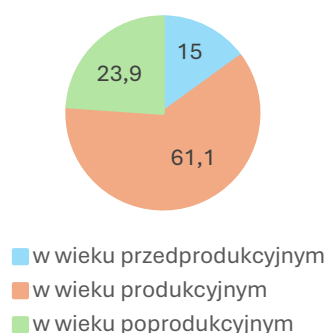
Ryc. 64. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Struktura demograficzna lokalnej społeczności w odniesieniu do pozostałych podobszarów jest względnie stabilna i mimo odpływu meldunków spadek jest relatywnie niewielki. Wzrost liczby osób w wieku emerytalnych, mimo że jest odczuwalny, również jak dotąd nie był gwałtowny.

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	808	790	741	696	691
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	144	130	129	115	104
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	17,8	16,5	17,4	16,5	15,05
Liczba osób w wieku produkcyjnym	545	532	474	438	422
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	67,5	67,3	64	63	61,07
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	119	128	138	143	165
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	14,7	16,2	18,6	20,5 ¹²	23,88

Tab. 17. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk w oparciu o bazę meldunkową

Struktura demograficzna podobszaru nie ma znamion starości demograficznej. Z tej per-



spektywy jedynie kryterium odsetka osób w wieku poprodukcyjnym jest przekroczone, choć liczba ta jest wciąż mniejsza niż 1/4 mieszkańców i mniejsza niż średnia dla Gdyni (28,36%). Wskazuje to na duży potencjał aktywizacyjny w sferze zawodowej podobszaru.

Ryc. 65. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk (w %). Stan na 31.12.2023 r.

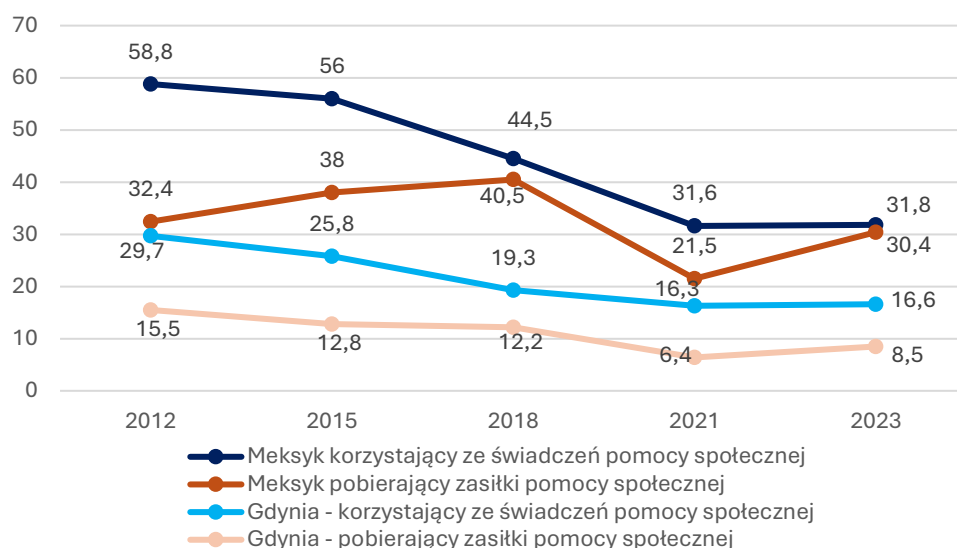
Pod względem udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych, populacja podobszaru plasuje się korzystniej (jest młodsza) niż społeczność Gdyni.

1.2. Pomoc społeczna

Pomoc społeczna świadczona na podobszarze Meksyk dostarcza informacji o występujących tam problemach. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3. W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, korzystały 22 osoby (3,18% mieszkańców podobszaru). Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej prawie dwukrotnie przekraczał średnią dla gminy (1,66%).

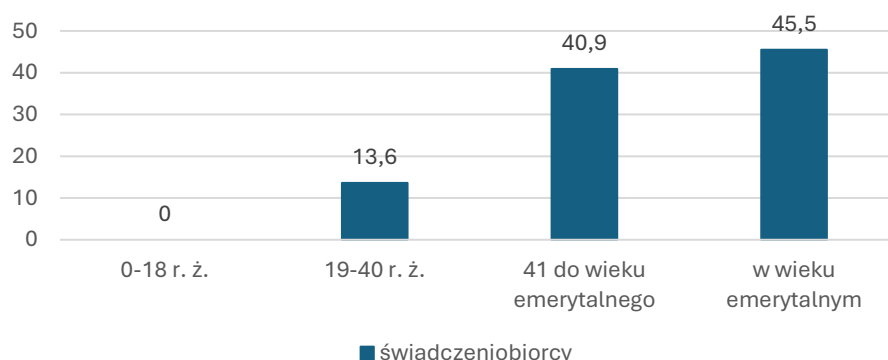
W ciągu badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej w jakiegokolwiek formie: z 44 osób w 2015 r. do 22 osób w roku 2021 i 2023. Dynamika spadku wskaźnika dla podobszaru jest porównywalna do spadku wskaźnika ogólnomiejskiego. Około 30% klientów MOPS to „nowi” klienci służb pomocy społecznej, regularnie korzystający z pomocy krócej niż dwa lata. W świetle danych przedstawionych na poniższym wykresie można wysnuć wniosek, że nowi klienci pomocy społecznej to przede wszystkim zasiłkobiorcy.

¹² Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.



Ryc. 66. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że prawie połowa klientów MOPS to osoby w wieku emerytalnym, a najmniej liczną grupą wiekową stanowią osoby w wieku 19-40 lat. Jednocześnie wśród klientów MOPS nie ma osób niepełnoletnich.



Ryc. 67. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

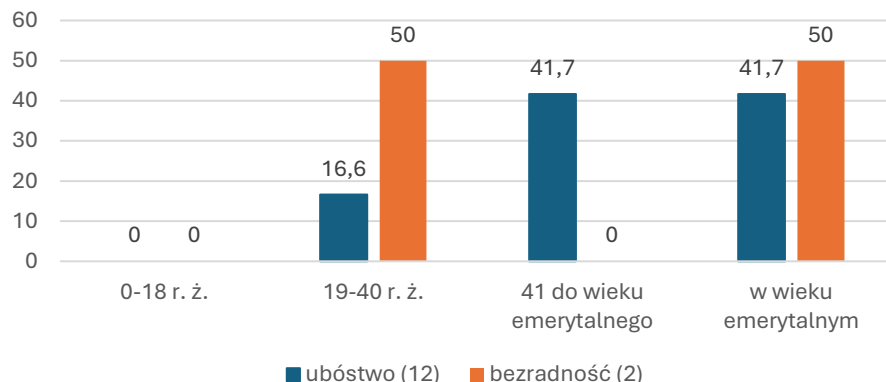
Siedemnaście gospodarstw domowych objętych szeroko rozumianym wsparciem świadczone przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.

Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona dwóm osobom (9% korzystających ze świadczeń), z czego jedna osoba była w wieku 19-40 lat i jedna w wieku emerytalnym.

Świadczeniami z tytułu ubóstwa zostało objętych 12 osób (54,5% korzystających ze świadczeń):

- dwie osoby w wieku 19-40 lat;
- pięć osób w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat;
- pięć osób w wieku emerytalnym.

Strukturę wiekową klientów pomocy społecznej mieszkających na podobszarze z powodu ubóstwa i bezradności prezentuje poniższy wykres.

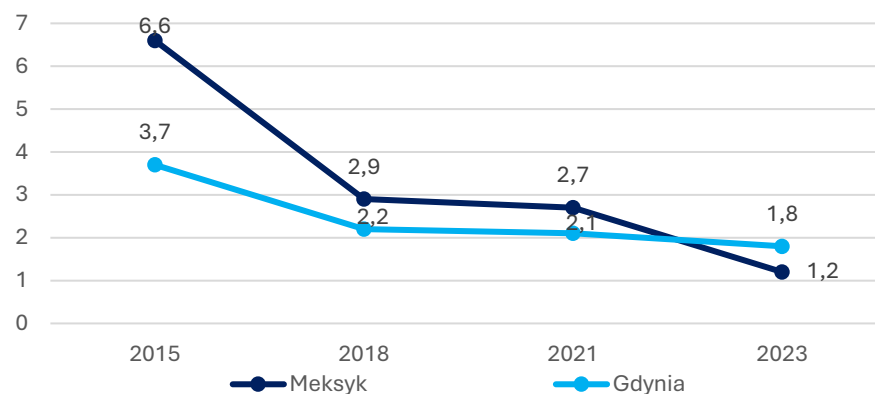


Ryc. 68. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania pomocy w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Jeśli chodzi o formy pomocy społecznej przyznane w 2023 r. mieszkańcom podobszaru, z 22 objętych pomocą osób prawie wszystkie (21) otrzymały zasiłek – i było to jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby.

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (422 osoby), którzy stanowią niecałe 60% populacji podobszaru, pięć osób (1,18%) było na dzień 31.12.2023 r. zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy. Wynik ten jest nieznacznie niższy niż średnia gdyńska (1,8%). Liczba bezrobotnych wyraźnie spadła w porównaniu z rokiem 2021 (12 osób) i 2018 (14 osób) i jest znacząco niższa niż w roku 2015 (35 osób).



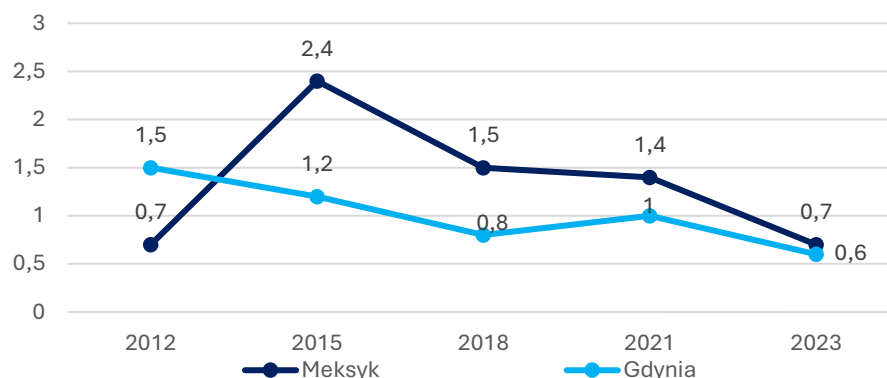
Ryc. 69. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Poziom bezrobocia na podobszarze od 2018 r. utrzymuje się na poziomie porównywalnym ze średnią dla całego miasta. Struktura bezrobotnych na koniec 2023 r., według podziału na grupy wiekowe, przedstawiała się następująco:

- 2 osoby (40% ogółu) – w wieku do 30 lat;
- 2 osoby (40%) – w wieku 31-50 lat;
- 1 osoba (20%) – powyżej 50. roku życia.

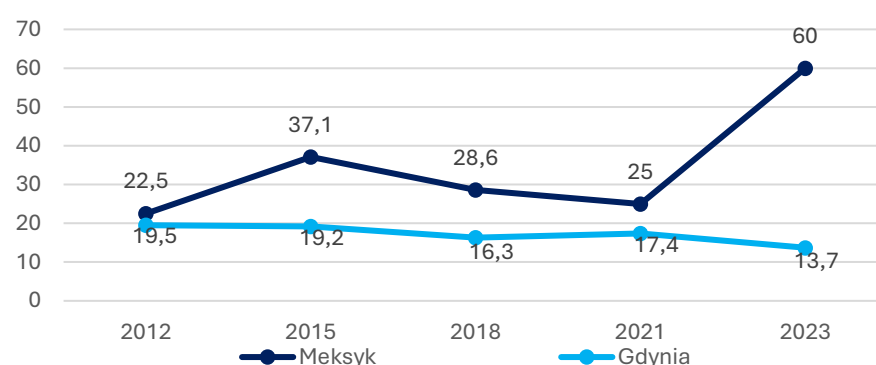
Pod tym względem sytuacja na podobszarze wyglądała lepiej niż średnia gdyńska dla dwóch ostatnich grup wiekowych i zdecydowanie gorzej (ponaddwukrotnie) w porównaniu ze średnią dla całego miasta dla najmłodszej grupy wiekowej.

W 2023 r. długotrwale bezrobotne były trzy osoby zameldowane na podobszarze, czyli 60% ogółu zarejestrowanych w PUP, spośród których dwie osoby były w wieku 31-50 lat, a jedna w wieku do 30. roku życia. W ciągu lat 2015-2023 na podobszarze obserwowany jest sukcesywny spadek osób długotrwale bezrobotnych: w 2015 r. było to 13 osób, w 2018 r. – 7, a w 2021 r. – 6. Zmiany tego zjawiska w ujęciu wskaźnikowym obrazuje wykres poniżej.



Ryc. 70. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk

W 2023 r. liczebność grupy osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym była na podobszarze na takim samym poziomie jak w roku 2021 – były to trzy osoby, co stanowiło 60% ogólnej liczby osób bezrobotnych i znacząco odbiegało od średniej dla Gdyni wynoszącej 13,7%. Dwie osoby z tej grupy były w wieku do 30. roku życia, a jedna w grupie powyżej 50 lat. W poprzednich latach udział tej grupy wśród osób bezrobotnych był niższy. W latach 2012-2015 wzrósł, natomiast od 2015 r. miał tendencję spadkową – z poziomu 37% w 2015 r., 28,6% w 2018 r. do 25% w 2021 r.



Ryc. 71. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Tylko jedna z osób pozostających bez pracy posiadała prawo do zasiłku.

Wśród mieszkańców podobszaru Meksyk pozostających bez pracy i mających orzeczenie o niepełnosprawności była jedna osoba w wieku 31-50 lat.

W 2023 r. jedna z osób bezrobotnych zarejestrowanych na podobszarze podjęła zatrudnienie. W wyniku uczestnictwa w projekcie „System Aktywizacji Społeczno-Zawodowej

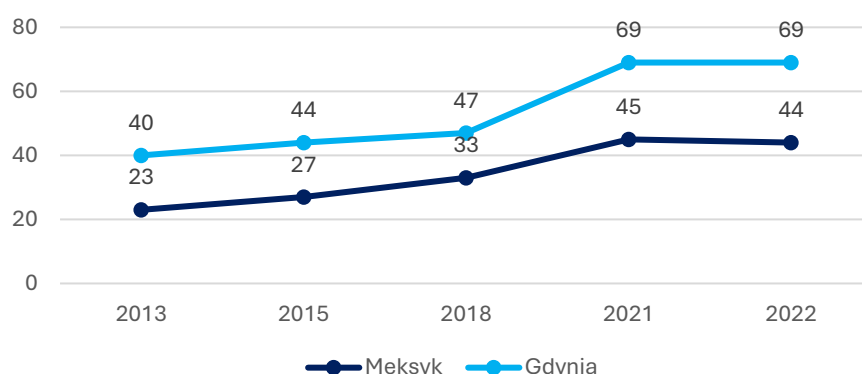
w Gdyni”, realizowanego w latach 2017-2023, dwie osoby zmieniły swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności gospodarczej.

Ogólnie sytuacja demograficzno-zawodowa podobszaru Meksyk nie odbiega znacząco od średniej miejskiej. Największe różnice dotyczą bezrobocia wśród osób z najniższym wykształceniem i wśród młodych mieszkańców (do 30 roku życia).

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Jednym z mierników sytuacji materialnej mieszkańców podobszaru jest średni dochód obliczany na podstawie podatku odprowadzanego od osób fizycznych.

W latach 2018 i 2021 zauważalny jest wzrost poziomu zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru – z 33 406 zł (przy średniej dla Gdyni wynoszącej wówczas 47 088 zł) do 45 737 zł (średnia miejska: 69 936 zł). W roku 2022 nastąpił nieznaczny spadek do poziomu 44 917 zł, podczas gdy średnia dla Gdyni wyniosła 69 367 zł.



Ryc. 72. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Meksyk

W latach analizy dochód mieszkańców podobszaru kształtował się na poziomie niższym niż średnia gminna – w 2018 r. różnica wynosiła nieco ponad 13,5 tys. zł i powiększyła się w latach 2021-2022 do ponad 24 tys. zł. Systematyczne powiększenie tej dysproporcji należy uznać za zjawisko niekorzystne.

W obrębie osiedla poziom dochodu jego mieszkańców jest również zróżnicowany: są ulice, dla których dochód jest dużo niższy niż średnia dla podobszaru oraz ulice ze średnim dochodem dorównującym, a nawet przewyższającym średnią gminną.

Wskaźnik liczby mieszkańców pobierających zasiłki pomocy społecznej (stałe, okresowe lub celowe) na 1 000 mieszkańców wynosił na dzień 31 grudnia 2023 r. 30,4 – ponad trzykrotnie więcej niż średnia gminna (8,5). Oznaczało to, że z pomocy korzystało 21 mieszkańców Meksyku, co stanowiło prawie 100% klientów MOPS. Wskaźnik ten wykazywał tendencję wzrostową od 2012 r. (32,4), w roku 2015 wyniósł 38, a w 2018 r. – 40,5 i obniżył się dopiero w 2021 r. (21,5), lecz w 2023 r. ponownie wzrósł (podobnie jak na wszystkich podobszarach) – do 30,4.

Jednocześnie, jak wskazano, z tytułu ubóstwa różne świadczenia pobierało 12 osób (54,5% klientów MOPS).

Sytuację materialną mieszkańców podobszaru można powiązać z poziomem zadłużenia z tytułu czynszu najmu lokali należących do gminy, choć jest ono efektem nie tylko stanu zamożności mieszkańców, lecz również ich postaw względem wypełniania zobowiązań.

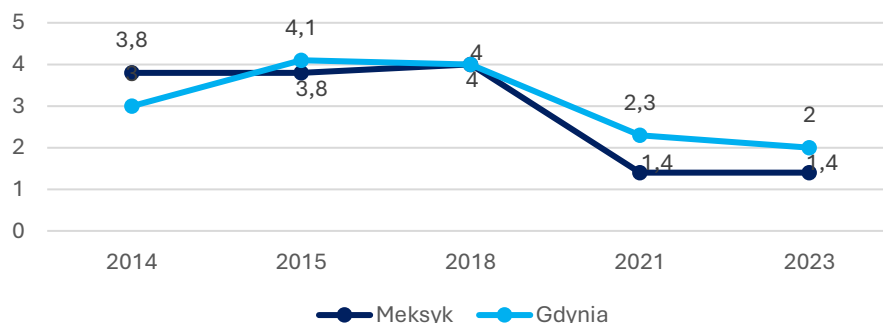
Według danych na koniec 2023 r. dwa z ośmiu istniejących na podobszarze lokali gminnych (25%) były zadłużone. Jest to najniższy odsetek w tej kategorii wśród gdyńskich podobszarów, dużo niższy niż średnia gdyńska (45,5%). Zaległości z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych opiewały na dzień 31.12.2023 r. na łączną kwotę 56 176,72 zł. Średnie zadłużenie jednego lokalu wynosiło nieco ponad 28 088 zł, co statystycznie plasuje podobszar na trzecim miejscu wśród gdyńskich podobszarów. W poziomie zadłużenia lokali istnieje wyraźna dysproporcja – jeden z lokali był zadłużony na kwotę rzędu 40 000 zł, drugi – 10 000 zł. Lokale komunalne na podobszarze znajdują się w historycznych budynkach w zabudowie noszącej znamiona substnadardowej. To nie tylko budynki o niskiej jakości, ale i często zaniedbane, których remonty wydają się nieracjonalne. Podsumowując, w przypadku Meksyku kondycja zasobu komunalnego nie jest adekwatna do kondycji całego podobszaru, stanowi jedynie ilustrację zaniechań remontowych w przypadku pierwotnej zabudowy tej części miasta.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudno uchwytne, co wynika z jednej strony z deficytów w diagnostyce, z drugiej – z braku pełnych statystyk. Jednym ze źródeł danych w omawianym zakresie jest rejestr klientów pomocy społecznej ze zdiagnozowanymi problemami ze zdrowiem psychicznym.

Z danych MOPS wynika, że w 2023 r. wśród mieszkańców podobszaru jedna osoba doświadczała zaburzeń natury psychicznej (4,5% klientów MOPS), co przekłada się na wskaźnik 1,4 (wskaźnik dla Gdyni: 2). Wskaźnik w tym aspekcie obniżył się w roku 2021 względem poprzednich badanych lat, w których utrzymywał się na poziomie 3,8-4 (co odpowiadało trzem osobom). Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska.



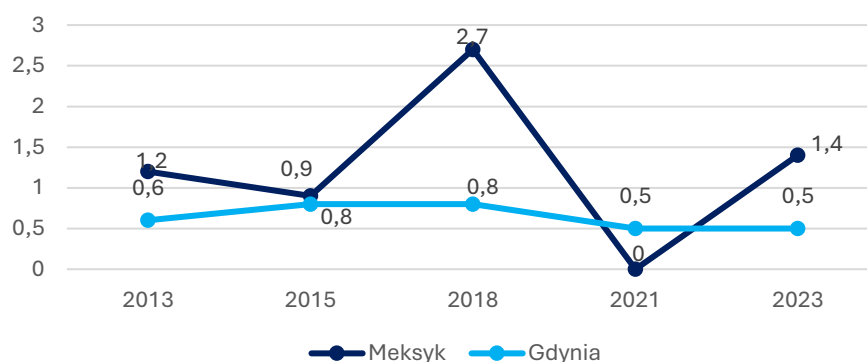
Ryc. 73. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

1.5.2. Uzależnienia

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą: liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych (GKRPA) wniosek o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe alkoholowe oraz liczby wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA złożyła do sądu rejonowego.

W 2023 r. do Komisji wpłynął jeden wniosek dotyczący mieszkańca podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było 117 takich wniosków), GKRPA wniosła również jeden wniosek do sądu (w skali całej Gdyni było to 70 wniosków). Różnica w tych danych liczbowych (117 v. 70) wynika stąd, że Komisja nie zawsze od razu kieruje sprawę do sądu. Jeżeli osoba uzależniona deklaruje, że chce dobrowolnie się leczyć,

skierowanie wniosku do sądu jest wstrzymywane. Dopiero w sytuacji zaprzestania dobrowolnego leczenia i utrzymywania się problemu uzależnienia, sprawa jest kierowana do sądu.

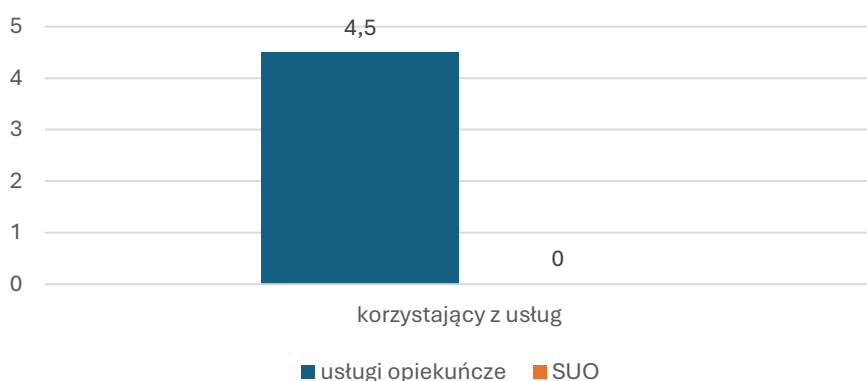


Ryc. 74. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Powyższe wyniki należy traktować ostrożnie, ponieważ oficjalne dane z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska. Jak wynika z opinii pracowników socjalnych, problem alkoholowy jest nadal widoczny w przestrzeni publicznej osiedla.

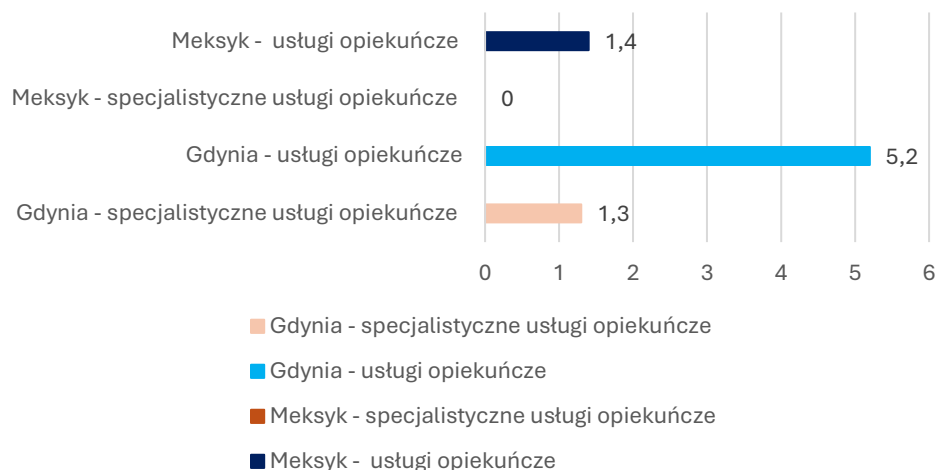
1.5.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

Według stanu na 31.12.2023 r. tylko jedna osoba w wieku emerytalnym mieszkająca na podobszarze była objęta usługami opiekuńczymi. Ze specjalistycznych usług opiekuńczych nie korzystał żaden mieszkaniec podobszaru.



Ryc. 75. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Jest to najniższa wartość spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji, a także znacznie niższa od średniej gminnej. Wynik ten oznacza nie tylko dobrą kondycję zdrowotną wśród klientów pomocy społecznej, ale przede wszystkim może wskazywać na istnienie silnych więzi rodzinnych w obrębie osiedla, co przekłada się na zdolność świadczenia opieki w środowisku rodzinnym, bez konieczności odwoływania się do wsparcia służb pomocowych. Niewielki zakres korzystania z tego rodzaju wsparcia może również wynikać z ograniczonych kompetencji w zakresie pozyskania pomocy lub nieznanomości dostępnych możliwości.

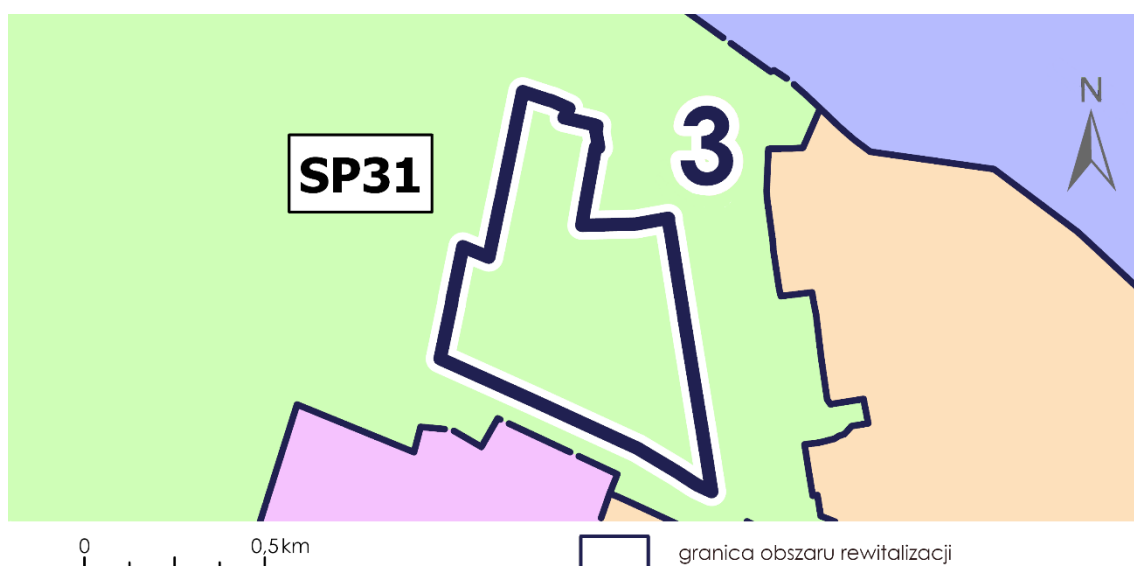


Ryc. 76. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk

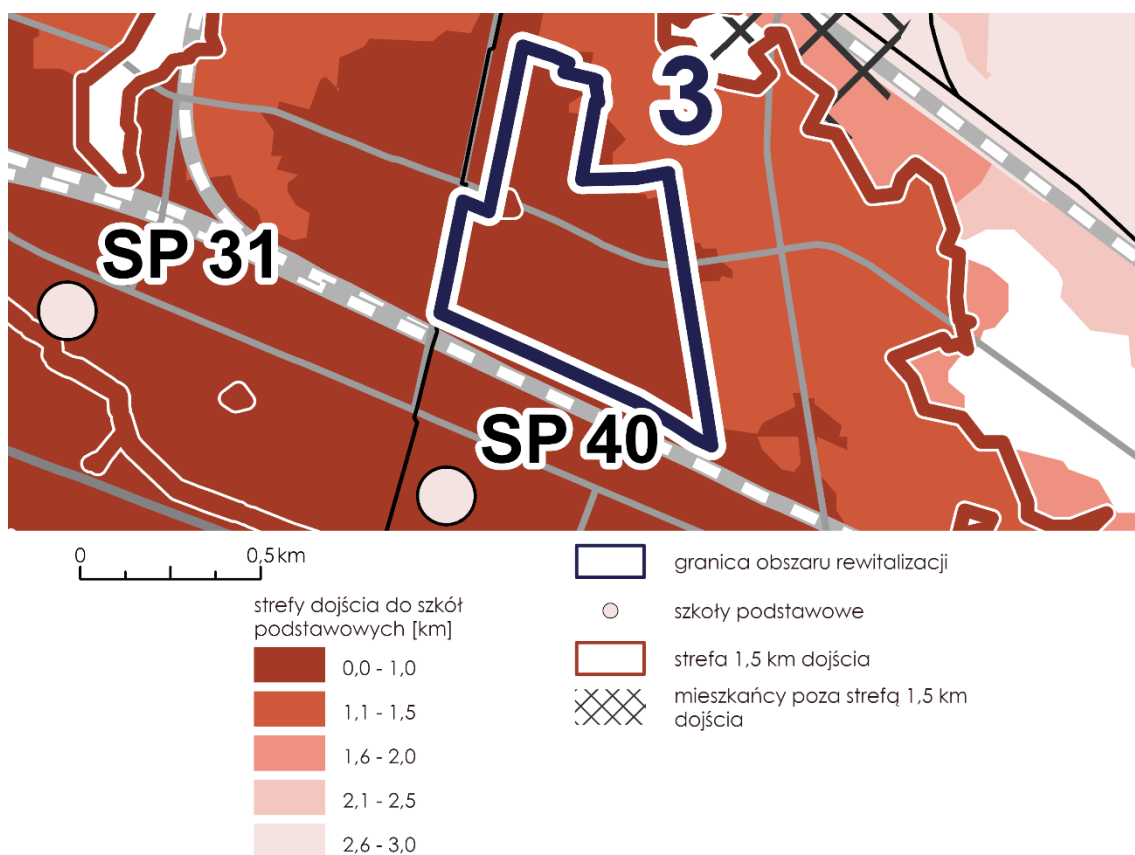
Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest nie tylko umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania z zachowaniem samodzielności na możliwie satysfakcjonującym poziomie, ale również wspieranie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się osobami niesamodzielnymi. Formy wsparcia obejmują: opiekę domową realizowaną w miejscu zamieszkania, opiekę dzienną oraz opiekę całodobową w specjalistycznych placówkach dziennych i całodobowych, szkolenia i poradnictwo dla rodzin oraz opiekunów, a także organizowanie grup wsparcia.

1.6. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Meksyk nie ma publicznej samorządowej szkoły podstawowej ani innej placówki oświatowej. Wszystkie adresy znajdujące się w granicach podobszaru należą do w rejonu Szkoły Podstawowej nr 31, z siedzibą przy ulicy Chyłońskiej 227. Obwód szkoły obejmuje również inne ulice – spoza obszaru rewitalizacji. Na 588 uczniów uczęszczających do tej szkoły, 31 (5,27%) było zameldowanych na podobszarze Meksyk.



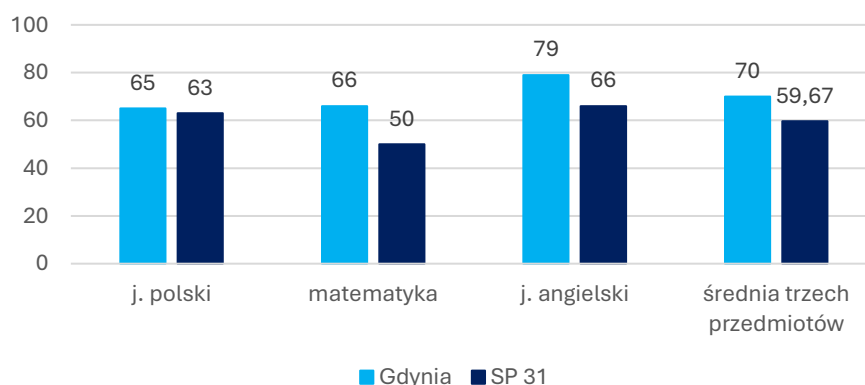
Ryc. 77. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG



Ryc. 78. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 31 w roku szkolnym 2022/2023: 0,78. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, co pozwalało na prowadzenie zajęć bez zmianowości (uczniowie nie rozpoczynali nauki o różnych porach, a lekcje nie kończyły się późnym popołudniem).

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych dotyczy uczniów klas I-VIII szkoły podstawowej i określa odsetek takich przypadków w stosunku do ogólnej liczby uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%, natomiast w SP 31 wyniósł on 0,68% – w tej grupie uczniów nie ma żadnego mieszkańca podobszaru rewitalizacji.



Ryc. 79. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 na tle średniej dla miasta

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 35 na tle Gdyni prezentuje powyższy wykres. W przypadku SP 31 wyniki egzaminu z wszystkich trzech przedmiotów były niższe niż średnie dla Gdyni; najgorzej w tej szkole wypadł egzamin z matematyki, natomiast porównywalnie do Gdyni uczniowie SP 31 zdali egzamin z języka polskiego.

1.7. Kapitał społeczny

Celem działań rewitalizacyjnych jest budowanie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, wyrażającej się poprzez poczucie związku z nim, zainteresowanie swoim sąsiedztwem, gotowością i zdolnością do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważne jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami oraz zaufanie, umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Poziom kapitału społecznego mierzy się m.in. zaangażowaniem mieszkańców i mieszanek w działania lokalne, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Założono, że im większe zaangażowanie mieszkańców i mieszanek podobszaru w dotychczasowe działania rewitalizacyjne – głównie procesy konsultacyjne, realizację inicjatyw lokalnych (Fundusz Sąsiedzki), Budżet Obywatelski – a także udział w wyborach samorządowych, tym poziom kapitału społecznego jest wyższy.

W 2016 r., na wniosek mieszanek i mieszkańców osiedla Meksyk, zgłoszony w trakcie konsultacji dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji, a także po szczegółowej analizie pod względem społecznym, technicznym, funkcjonalno-przestrzennym i gospodarczym obszaru, osiedle zostało wyznaczone jako odrębny podobszar rewitalizacji. Podczas spotkania konsultacyjnego projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r. na listę obecności wpisało się 41 osób z tego podobszaru. W zestawieniu z liczbą mieszkańców Meksyku (w tamtym okresie około 750 mieszkańców) świadczy to o wysokim poziomie zaangażowania społeczności na rzecz swojego miejsca zamieszkania w latach 2016-2017.

Fundusz Sąsiedzki, uruchomiony w ramach GPR na lata 2017-2026, stanowił narzędzie pobudzania i wspierania aktywności mieszkańców obszaru rewitalizacji na rzecz najbliższego otoczenia i/lub na rzecz sąsiadów. Jego istotą były mikrogranty na mikrodziałania sąsiedzkie. Prowadzony był on na podobszarze w okresie 2020-2022 r. Mieszkańcy podobszaru Meksyk nie zgłosili żadnej inicjatywy w ramach tego narzędzia, co nie dziwi, bowiem nie była tu realizowana bezpośrednia moderacja aktywności mieszkańców, a promocja Funduszu prowadzona w Biuletynie Informacyjnym Ratusz, w mediach społecznościowych i w postaci ulotek kolportowanych do indywidualnych skrzynek pocztowych, okazała się mało skuteczna.

Barometrem aktywnych postaw obywatelskich jest też zaangażowanie w Budżet Obywatelski. Do tego programu w latach 2017-2021 nie został złożony ani jeden wniosek przygotowany przez mieszkańca osiedla. Można to powiązać z obserwacją, że część mieszkańców osiedla wykazuje postawę bezradności lub bierności wobec załatwiania spraw urzędowych ich dotyczących, czy też w zakresie poprawy warunków zamieszkania (np. zmiany sposobu ogrzewania).

Miarą troski o sprawy lokalne jest także uczestnictwo w wyborach samorządowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk znajduje się w granicach dwóch Obwodowych Komisji Wyborczych (nr 15 i 16), które obejmują swoim zasięgiem również inne ulice dzielnicy, co oznacza, że podane niżej frekwencje nie oddają wyłącznie zaangażowania mieszkańców podobszaru.

Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2018 r.
15	50,3
16	56,7
Gdynia	59,9
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2024 r.
15	44,63
16	51,16
Gdynia	54,29
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do Sejmu w 2023 r.
15	73,77
16	77,78
Gdynia	81,13

Tab. 18. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r.

Kolejną z miar aktywności mieszkańców może być skala czytelnictwa. Statystyka prowadzona przez Miejską Bibliotekę Publiczną pokazuje, że z końcem 2023 r. na podobszarze rewitalizacji Meksyk odnotowano 177 czytelników (25,6% mieszkańców podobszaru), co w odniesieniu do skali czytelnictwa w Gdyni przewyższa średnią miejską (24,4%).

1.8. Organizacje pozarządowe

Na podobszarze nie działa żadna organizacja pozarządowa. Nie pozwala to kanalizować energii mieszkańców wynikającej z zażyłości i dobrych relacji między nimi. Odczuwalny jest również brak organizacji lub miejsca dedykowanego młodzieży, dla której nie ma oferty bezpośrednio w miejscu zamieszkania. Stanowi to poważny deficyt podobszaru, zwłaszcza wobec notowanych w tym rejonie aktów wandalizmu polegających na niszczeniu nowej przestrzeni publicznej osiedla i elementów małej architektury, których dopuszczają się młodzi ludzie.

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działają organizacje trzeciego sektora:

Lp.	Nazwa organizacji	Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie Rozwoju Rynku Rybnego	aktywizacja zawodowa
2.	Klub Wędkarstwa Sportowego Browning Team Gdynia	sport i rekreacja
3.	Stowarzyszenie Pedagogów Szkół Samorządowych w Gdyni	edukacja

Tab. 19. Organizacje pozarządowe w sąsiedztwie podobszaru. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Nie prowadzono analizy aktywności zarejestrowanych podmiotów trzeciego sektora, nie badano która z nich działa prężnie i na ile w swojej pracy koncentruje się na mieszkańcach podobszaru.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

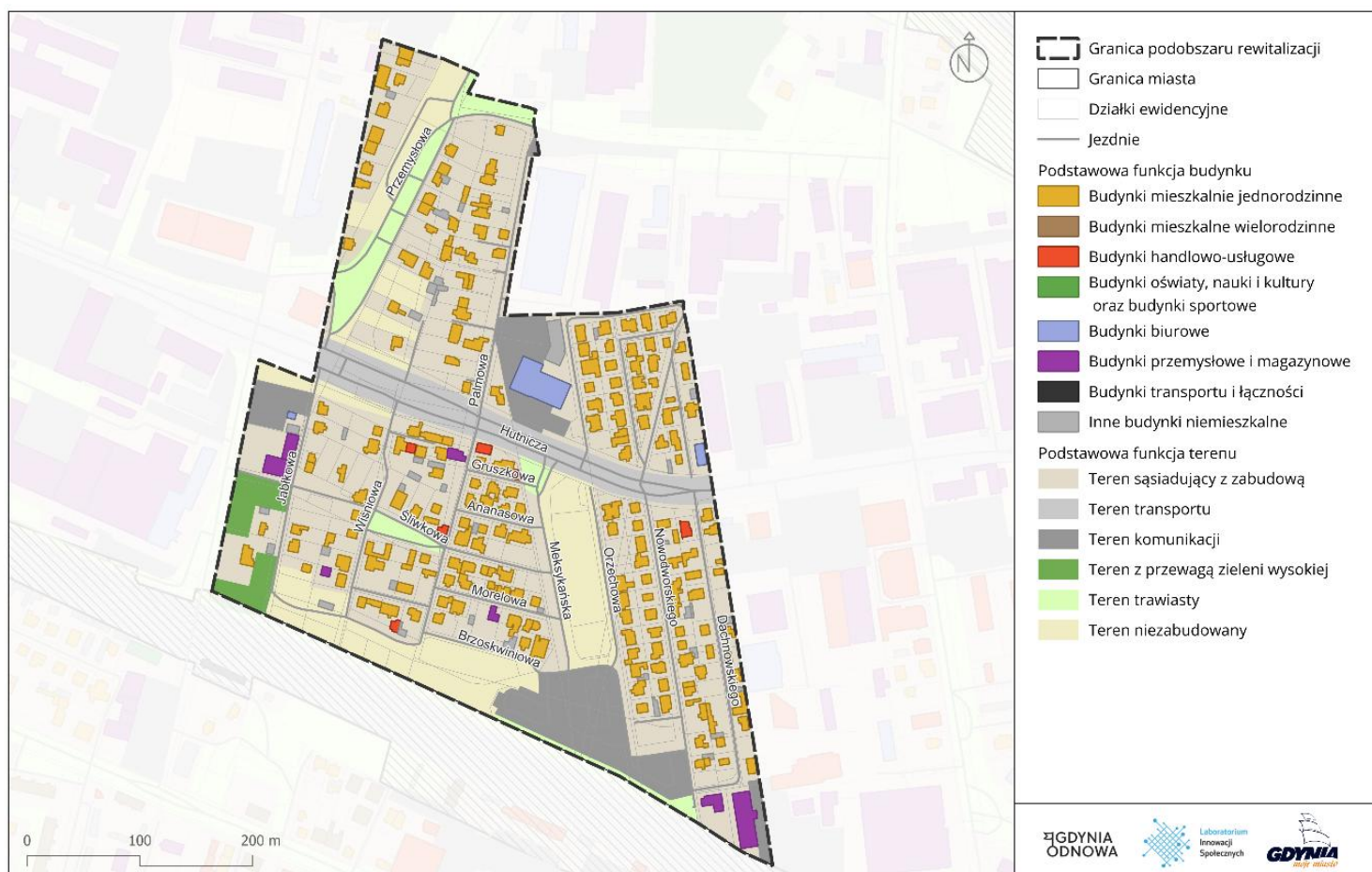
2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar Meksyk jest jednym z dwóch podobszarów rewitalizacji zlokalizowanych w Chyloni. Obejmuje fragment dzielnicy w jej północno-zachodniej części, pomiędzy **obszarem kolejowym (przez który przebiegają linie kolejowe: nr 202 Gdańsk Główny – Stargard; nr 723 Gdynia Chylonia – Gdynia Port GPF; nr 250 Gdańsk Główny – Wejherowo)** a ulicą Przemysłową. Podobszar stanowi ok. 5% powierzchni całej dzielnicy i jest enklawą mieszkalną pośród intensywnej zabudowy przemysłowo-portowej: z trzech stron jest otoczony zakładami produkcyjnymi i usługowymi, a z czwartej przylega do linii kolejowej. Jedyne połączenie z innymi zamieszkałymi częściami miasta to ulica Hutnicza, ulica Pucka i przejście podziemne dworca kolejowego Gdynia Chylonia.

Osiedle Meksyk ma złożoną genezę – jest to mieszkaniowe osiedle robotnicze z okresu międzywojennego. Pierwotnie ta przestrzeń nie była przeznaczona pod zabudowę mieszkalną, która jednak pojawiła się w tym rejonie i dopiero w 2000 r. ustanowiono w planie miejscowym przeznaczenie zabudowanych gruntów pod rzeczywiście istniejące funkcje mieszkaniowe. Takie korzenie i usytuowanie silnie wpływają na charakterystykę miejsca oraz są źródłem wielu jego problemów. Propozycja włączenia tego fragmentu dzielnicy do obszaru rewitalizacji wyszła od mieszkańców podczas konsultacji projektu uchwały określającej granice obszaru i została uznana za zasadną.

Podobszar podzielony jest ulicą Hutniczą na dwie części, różniące się pod względem dostępu do komunikacji i usług. Część między ulicą Hutniczą a torami kolejowymi, bliżej centrum dzielnicy, jest oceniana przez mieszkańców jako spokojniejsza; część po drugiej stronie bardzo ruchliwej i często zakorkowanej ulicy Hutniczej, sąsiaduje z wieloma zakładami przemysłowymi, co obniża komfort zamieszkania w tym rejonie.

Charakterystyczne dla osiedla są duże niezagospodarowane tereny prywatne.



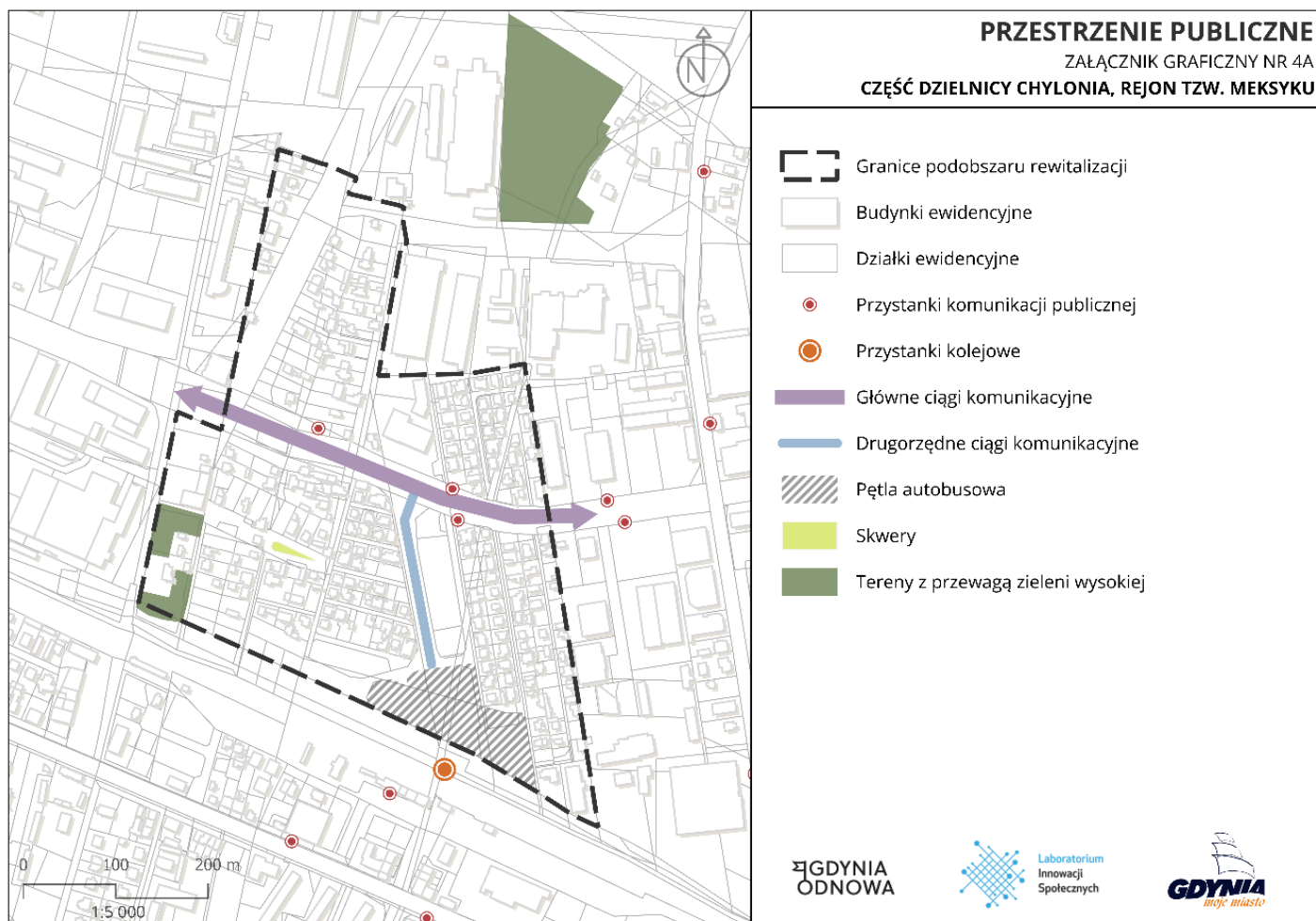
Ryc. 80. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Na podobszarze dominuje wolnostojąca zabudowa jednorodzinna o zróżnicowanym, w większości niskim, standardzie. Budynki ulokowane są na regularnie wydzielonych niewielkich działkach o średniej powierzchni ok. 300 m². Potencjalną atrakcyjność funkcji mieszkaniowych obniża bezpośrednie sąsiedztwo intensywnie użytkowanych tras komunikacyjnych oraz obszaru przemysłowego, nierozwinięta infrastruktura samego osiedla oraz brak terenów rekreacyjnych.

2.1.2. Usługi

Podobszar charakteryzuje deficyt wszelkiego rodzaju usług, zarówno komercyjnych, jak i publicznych. Poza siedzibą Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 Gdynia Chylonia (przy ulicy Hutniczej 30) na Meksyku nie ma żadnej infrastruktury umożliwiającej prowadzenie działań czy świadczenie usług społecznych oraz organizowanie regularnych spotkań z mieszkańcami. Na podobszarze brakuje także innych obiektów i instytucji użyteczności publicznej. Tory kolejowe oddzielające osiedle od pozostałej części dzielnicy stanowią istotną barierą przestrzenną i mentalną, powodującą, że lokalna społeczność w małym stopniu i/lub nieregularnie korzysta z infrastruktury społecznej znajdującej się po ich drugiej stronie (w centrum dzielnicy). Na podobszarze znajduje się jeden sklep ogólnospożywczy.



Ryc. 81. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Jeśli chodzi o publiczne tereny zielone duża zmiana na podobszarze nastąpiła w wyniku realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w latach 2017-2022. W miejsce nieużytków, które obejmowały zdecydowaną większość ogólnodostępnej powierzchni osiedla, powstały: ogród deszczowy przy ulicy Śliwkowej oraz pasaż roślinny wzdłuż nowo wybudowanej ulicy Meksykańskiej i w obrębie parkingów przy torach kolejowych. Nowo utworzone tereny zielone zostały wyposażone w elementy małej architektury, w tym ławki, stojaki rowerowe i śmietniki. Powyższe realizacje wprowadziły nową jakość w przestrzeni publicznej osiedla, podnosząc walory dekoracyjne tej części miasta. Ogród deszczowy przy ulicy Śliwkowej jest obecnie jedynym publicznym miejscem z zielenią urządzoną, choć na wniosek mieszkańców pozbawionym ławeczek.

Osiedle nadal posiada pewien, choć niewielki, potencjał w kierunku rozwoju publicznych terenów zielonych z uwagi na udział gminy we własności gruntów. Będzie to przedmiotem jednego z przedsięwzięć na kolejne lata rewitalizacji.

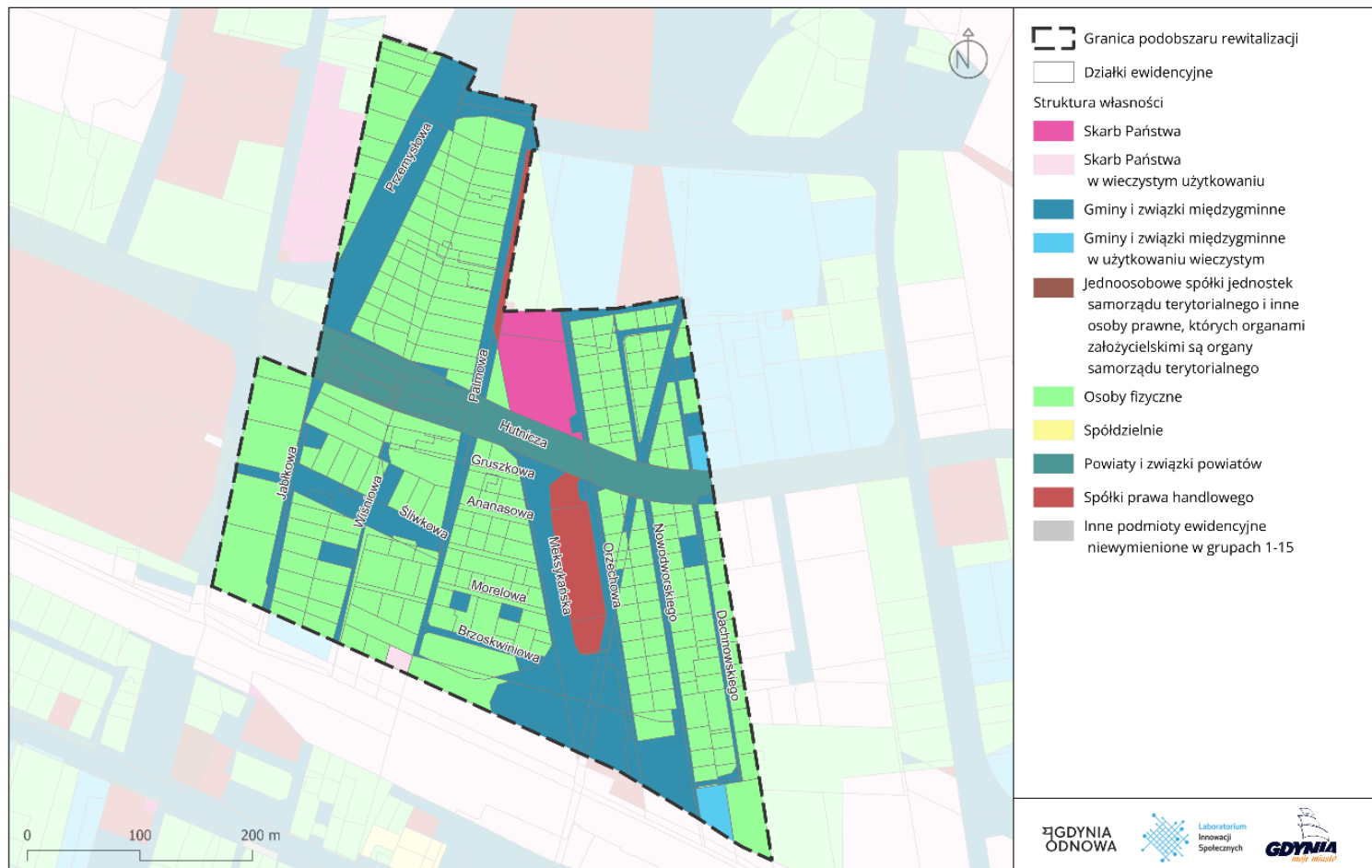
2.1.4. Wnioski

Podobszar stanowi mieszkalną enklawę w industrialnej części miasta, która jest wyizolowana od reszty dzielnicy z powodu barier przestrzennych i architektonicznych. Osiedle jest monofunkcyjne, a jednocześnie – dla mieszkańców z zewnątrz – jest punktem przesiadkowym.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

Na podobszarze dominuje własność prywatna gruntów. Dość duże niezainwestowane fragmenty osiedla, o powierzchni średnio około 1 ha, należą do osób fizycznych (nie będących zresztą mieszkańcami terenu).

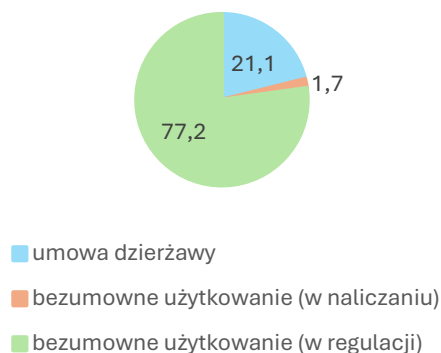


Ryc. 82. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Osiedle zbudowano na gruntach prywatnych bez wydzielania układu drogowego, co skutkuje tym, że znaczna część dróg wewnętrznych osiedla przebiega również na prywatnych działkach, a jednocześnie w planie miejscowym wszystkim drogom na podobszarze nadano status dróg publicznych. Nieliczne działki gminne, które mogłyby stanowić podstawę do realizacji układu drogowego, ze względu na niewielką szerokość (od 1 do 4 m), funkcjonują raczej jako ciągi piesze niż drogi.

W strukturze własnościowej osiedla występują również grunty wzdłuż torów należące do Skarbu Państwa (w wieczystym użytkowaniu na rzecz Polskich Kolei Państwowych), które – aktualnie niezagospodarowane – są poza granicami podobszaru. Ze względu na powyższe uwarunkowania właścicielskie, gmina nie była i nie będzie w stanie zagospodarować terenu osiedla objętego rewitalizacją w sposób ciągły do infrastrukturalnej granicy osiedla, którą stanowią tory. Teren inwestycyjny między ulicą Meksykańską a Orzechową wszedł w posiadanie spółki prawa handlowego, może to zapowiadać zbliżające się zainwestowanie tego terenu (o powierzchni 0.6 ha).

Przedmiotem dzierżawy (uregulowanej bądź faktycznej) jest 57 przypadków użytkowań, z czego aż 44 (77,19%) jest bezumownych w procesie regulacji; jedna działka (1,75%) jest w bezumownym użytkowaniu z naliczaną opłatą z tego tytułu, zaś 12 działek (21,05%) jest przedmiotem umowy dzierżawy.



Ryc. 83. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Z zestawienia rodzajów form użytkowania gruntów gminnych przez osoby fizyczne wynika, że dominuje użytkowanie bezumowne w regulacji. Ponadto należy zwrócić uwagę, że kilka form użytkowania dotyczy budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach gminnych, są to adresy: Gruszkowa, Palmowa, Morelowa, Wiśniowa. Wszystkie te przypadki dotyczą historycznej zabudowy często znajdującej się w złym stanie technicznym. Analizowane formy użytkowania częściowo pokrywają się z rejestrem lokali komunalnych, co zwraca uwagę na nie w pełni uporządkowaną sytuację własnościową osiedla.

2.2.2. Budynki

Na podobszarze dominuje również własność prywatna budynków. Do gminy w 2023 r. należało pięć budynków.

2.2.3. Wnioski

Struktura własności gruntów oznacza, w kontekście realizacji celów publicznych, konieczność wykupu lub wywłaszczenia.

Rys przestrzenny (izolacja względem innych mieszkalnych części miasta, gęsta zabudowa), jak i własnościowy osiedla (własność prywatna dająca silne poczucie zakorzenienia) przekładają się na mocne więzi sąsiedzkie.

2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar rewitalizacji Meksyk objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego 0707 części dzielnicy Chylonia w Gdyni – tzw. Osiedle Meksyk¹³. Przyjęty plan zastąpił dokument z roku 2000. Obowiązujący MPZP 0707 zakłada możliwość wprowadzenia nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej w kilku miejscach osiedla. Takie dogęszczenie jest możliwe na niezabudowanym terenie przy ul. Meksykańskiej oraz na działkach przy węźle przesiadkowym (przy ul. Brzoskwiniowej). Poza dogęszcze-

¹³ Przyjęty uchwałą nr XLIII/1318/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2022 r.

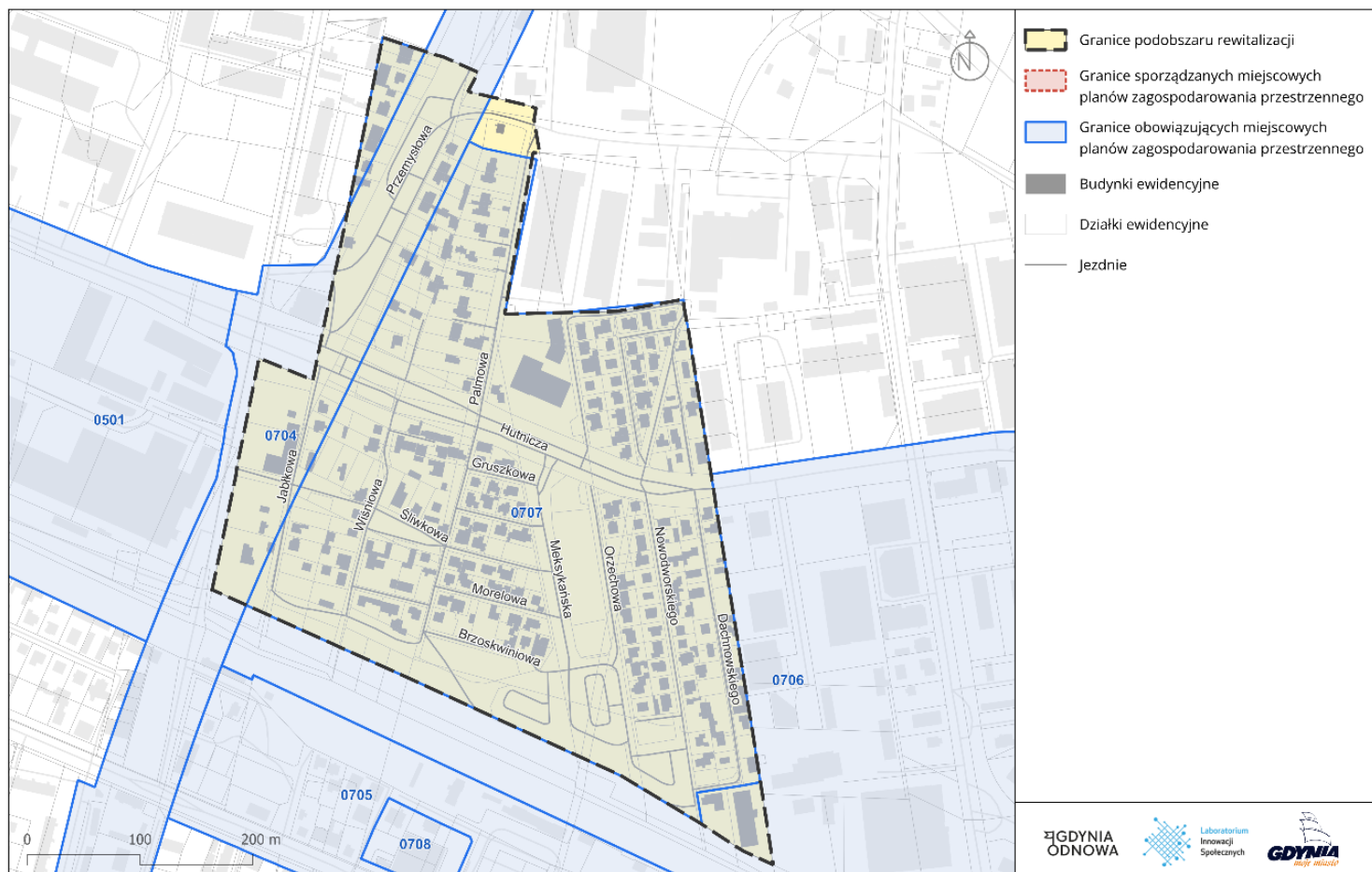
niem zabudowy MPZP 0707 przewiduje również wprowadzenie zieleni urządzonej (teren rekreacyjny) w pobliżu ogrodu deszczowego przy ul. Śliwkowej. Ponadto możliwe jest stworzenie usług sportu i rekreacji lub terenu zielonego przy ul. Brzoskwiniowej.

Dokument planistyczny usankcjonował istniejący układ drogowy osiedla, przy czym ustalił, że obecna sieć dróg dojazdowych jest drogami publicznymi.

Uchwalony w 2022 r. plan miejscowy, przewidując funkcję rekreacji na terenie osiedla, daje szansę na realizację tej funkcji w kolejnych latach prowadzenia procesu rewitalizacji. Należy ją zaprojektować z udziałem mieszkańców, aby odpowiadała ona na ich realne potrzeby i oczekiwania.

2.4. Mieszkalnictwo

Na podobszarze, jak wspomniano wyżej, dominuje własność prywatna. Na 299 mieszkań tylko osiem lokali (2,68%) należy do gminy. Nie licząc rejonu Wzgórza Orlicz-Dreszera, jest to najniższy udział zasobu komunalnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym podobszaru spośród wszystkich gdyńskich podobszarów rewitalizacji. Meksyk nie jest zatem osiedlem, w którym znaczący odsetek stanowią mieszkańcy gminnego zasobu lokalowego. Jednocześnie zasób komunalny na osiedlu jest niskiej jakości, raczej stary i substandardowy. Lokale opróżniane w wyniku naturalnego ruchu ludności są na bieżąco wycofywane z eksploatacji.



Ryc. 84. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Meksyk



Ryc. 85. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG

Według danych na koniec 2023 r. pięć lokali gminnych było przedmiotem najmu komunalnego – z czego dwa były zadłużone, jeden lokal był w bezumownym użytkowaniu (co w ujęciu procentowym daje najniższy wynik wśród gdyńskich podobszarów rewitalizacji), a dwa lokale były wolnostanami.

Statystyki wskazują, że na podobszarze Meksyk przypada 2,31 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia dla Gdyni to 1,81), natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca wynosiła w 2023 r. na podobszarze 23,94 m², przy średniej dla Gdyni – 34,24 m².

Zadłużenie mieszkańców z tytułu najmu lokalu, opisane wcześniej, niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Według danych na dzień 31.12.2023 r., na podobszarze Meksyk było jedno aktywne orzeczenie w tym przedmiocie wydane w 2013 r. (z prawem do najmu socjalnego), co obejmowało 12,5% zasobu gminnego na podobszarze (i jest to drugi, po Witominie, najmniejszy odsetek lokali z zasobu gminnego objętych wyrokami eksmisyjnymi). Na marginesie wspomnieć należy, że jeden wyrok eksmisyjny, też z prawem do lokalu socjalnego, został w 2018 r. wydany wobec mieszkańca podobszaru – najemcy zasobu prywatnego. W odniesieniu do tego wyroku komornik złożył do gminy wniosek o wskazanie lokalu w najmie socjalnym. Na koniec 2023 r. na najem socjalny oczekiwały cztery osoby zameldowane na podobszarze.

Widoczna jest duża dysproporcja w jakości zabudowań; część z nich jest substandardowa, część – doinwestowana. Większość z budynków jest jednokondygnacyjna. Szansą na poprawę jakości zabudowy jest jej rozbudowa – w szczególności szop, garaży i przybudówek. Drugą strategią jest łączenie niewielkich działek i zabudowywanie ich zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi.

W zabudowie notuje się liczne pustostany, co rodzi ryzyko zajmowania ich przez osoby będące w kryzysie bezdomności.

Na podobszarze, w okresie od grudnia 2022 r. do grudnia 2023 r., zanotowano łącznie osiem transakcji na rynku nieruchomości, obejmujących zarówno nieruchomości gruntowe, jak i gruntowe zabudowane. Średnia cena za 1 m² nieruchomości (gruntowej lub gruntowej zabudowanej) na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 586,18 zł brutto. Należy jednak zaznaczyć, że ceny charakteryzowały się dużą rozpiętością – od niespełna 30 zł do prawie 1500 zł za m².

Pod pojęciem nieruchomości zabudowanej należy rozumieć zabudowę substandardową na niewielkiej działce, w większości wypełnionej konstrukcjami w różnym stanie technicznym. W wielu przypadkach zabudowa sąsiednich nieruchomości sięga granicy działki, co negatywnie wpływa na możliwości inwestycyjne, a tym samym na atrakcyjność gruntów.

2.5. Środowisko

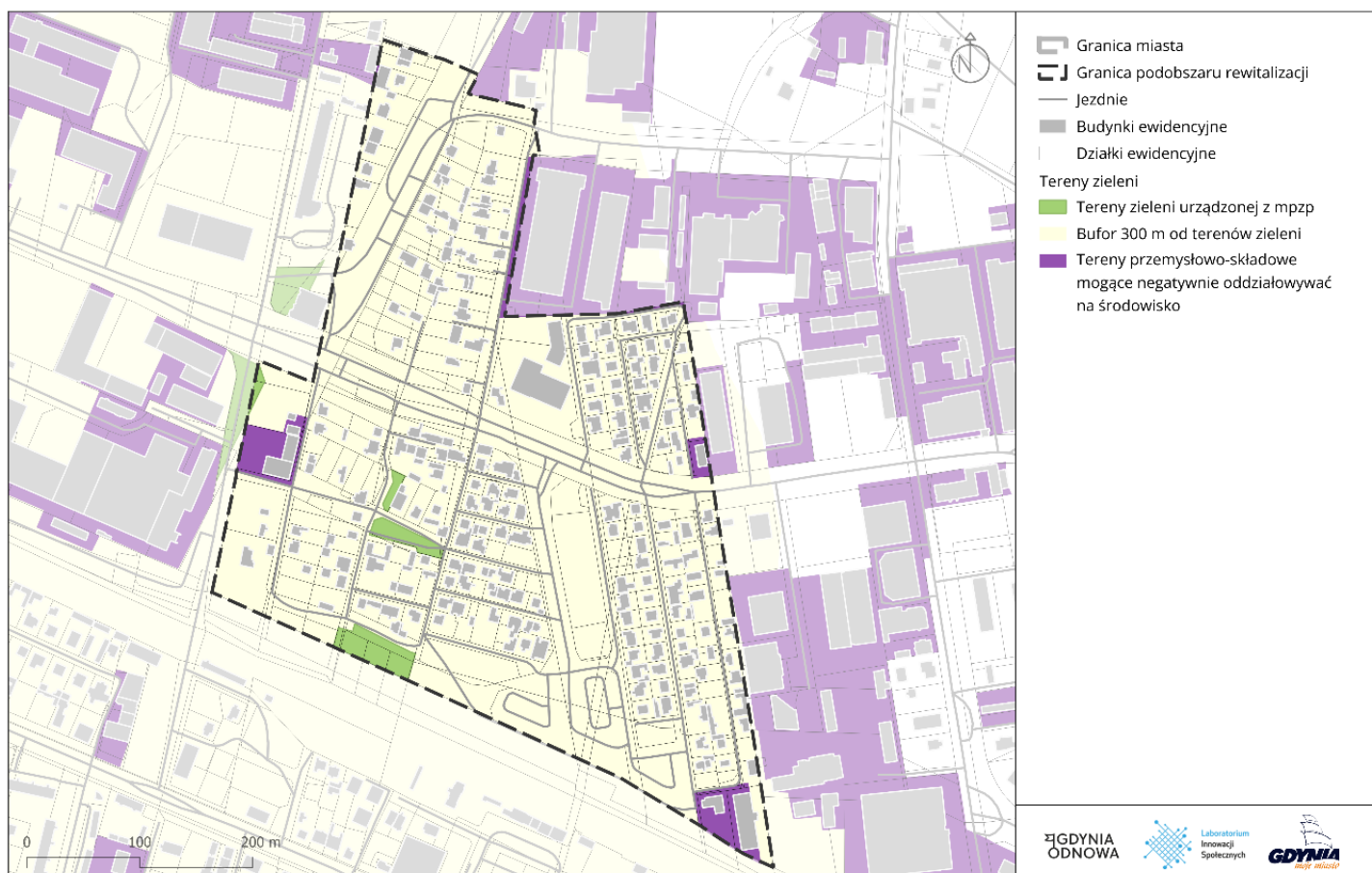
2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

Na podobszarze nie występują naturalne układy roślinne. Występująca tu zieleń jest sztucznie założona – to przede wszystkim zieleń towarzysząca zabudowie i roślinność ogródków działkowych. W przypadku Meksyku to głównie gatunki owocowe drzew i krzewów (rzadziej ozdobne) i rośliny warzywne (rzadziej kwiaty). W miejscach niepielęgowanych (licznych na podobszarze) wkraczają gatunki dzikie.

Zieleń ogólnodostępna towarzysząca ulicom i placom jest bardzo uboga. Do czasu realizacji zadań rewitalizacyjnych tylko na trzech ulicach podobszaru (Dachnowskiego, Północna, Przemysłowa) występowały drzewa przyuliczne (w małych ilościach i młode okazy). Natomiast w latach 2017-2022 podobszar wzbogacił się o zieleń skomponowaną w postaci ogrodu deszczowego przy ulicy Śliwkowej oraz pasaże roślinne wzdłuż nowo wybudowanej ulicy Meksykańskiej i w obrębie parkingów przy torach kolejowych. Nowe nasadzenia pełnią nie tylko funkcje biologiczne – takie, jak tłumienie hałasu, retencja i infiltracja do gruntu wód opadowych, ale i techniczne – poprzez m.in. ułatwienie spostrzeżenia elementów czy sygnalizowanie charakterystycznych fragmentów drogi.



Ryc. 86. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Aktualnie tereny zielone na podobszarze cechuje pewna dysharmonia – nowo utworzone zorganizowane nasadzenia dość mocno kontrastują z dotychczasową szatą roślinną w przestrzeni osiedla, również tą rosnącą na niezagospodarowanych działkach prywatnych.

2.5.3. Uciążliwości

Służby identyfikują występowanie na osiedlu dwóch zjawisk mających negatywny wpływ na środowisko: spalanie odpadów oraz azbest na terenie kilku nieruchomości.

Duże niezagospodarowane tereny prywatne, niegdyś funkcjonujące jako ogródki działkowe, stanowią z jednej strony potencjał rozwojowy dla osiedla, z drugiej zaś – zagrożenie powstawaniem nielegalnych wysypisk śmieci, których tworzenie się jest zgłaszane, a wymuszanie ich likwidacji jest żmudnym procesem administracyjnym.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Na podobszarze nie występują osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi.

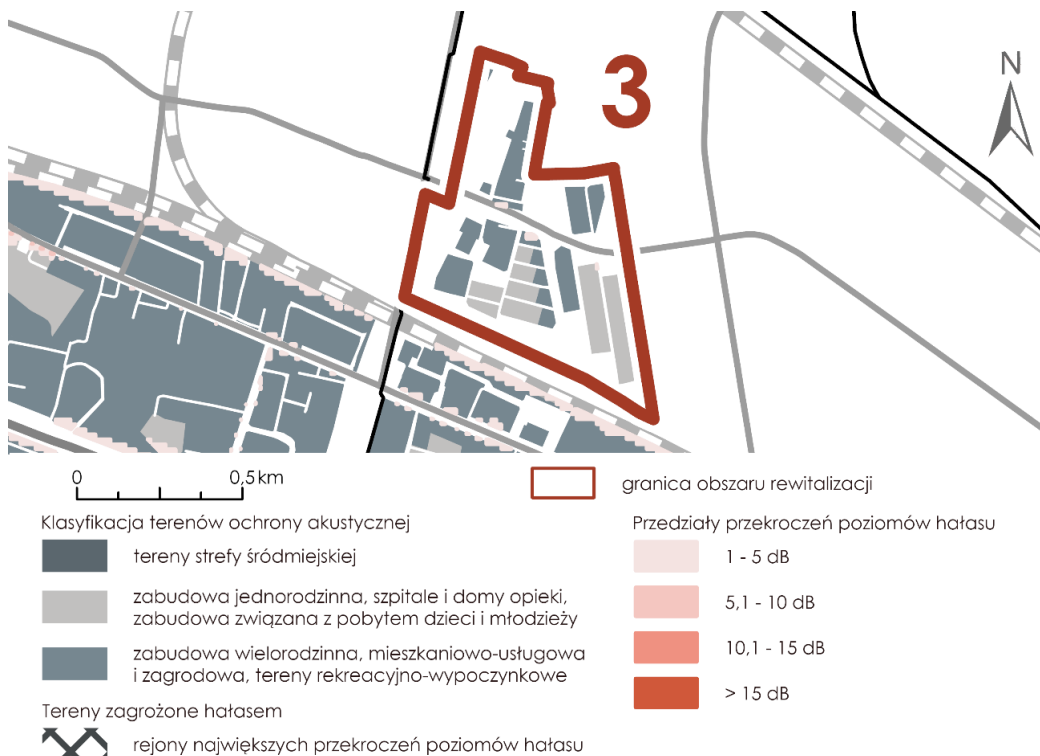
2.5.5. Grunty zanieczyszczone

Na podobszarze notuje się ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych z powodu nieuszczelnionych szamb, których znajduje się tu 12. Gospodarka wodno-ściekowa wymagałaby uporządkowania, tym bardziej, że podobszar znajduje się w granicach Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, co oznacza konieczność szczególnej ochrony wód podziemnych i zakaz lokalizowania obiektów, których działalność może niekorzystnie wpłynąć na jakość i zasoby wód.

Wysoki poziom wód gruntowych ułatwia przedostawanie się do nich zanieczyszczeń wraz z wodami opadowymi.

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

Zgodnie z Mapą Akustyczną Miasta Gdyni z 2017 r., większa część zabudowy w granicach podobszaru jest akustycznie chroniona. Niemniej notuje się tu sporo przypadków przekroczeń bądź zagrożenia przekroczeniami norm w tym zakresie.



Ryc. 87. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewalidacji Meksyk; opr. BPPMG

Wzdłuż ulicy Hutniczej dopuszczalny poziom hałasu drogowego, wyrażony długookresowym, średnim poziomem dźwięku, jest przekroczony na terenach zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zarówno w porze dziennej, wieczornej, jak i nocnej. Ponadnormatywny hałas dotyczący pory dnia, wieczoru i nocy występuje także wzdłuż ulic Palmowej i Brzaskwiniowej, co ma wpływ na komfort akustyczny mieszkańców zabudowy jednorodzinnej.

Hałas kolejowy nie powoduje przekroczeń jego dopuszczalnych poziomów, choć zabudowa jednorodzinna w rejonie ulic Brzaskwiniowej, Wiśniowej i Palmowej może się znaleźć na granicy przekroczeń dla wszystkich pór doby. **Źródłem dodatkowych uciążliwości akustycznych mogą być przejazdy kolejowo-drogowe.**

Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Dachnowskiego znajduje się w strefie bliskiej przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego dla wszystkich pór doby. Podobna sytuacja dotyczy zabudowy mieszkaniowo-usługowej na północ od ulicy Przemysłowej, gdzie źródłem hałasu jest parking zlokalizowany przy obiekcie biurowym – wartości te również oscylują wokół dopuszczalnych granic, określonego zarówno w ciągu dnia, wieczorem, jak i w nocy.

Analiza mapy hałasu Gdyni sporządzona w 2022 r., obrazująca przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie wskazuje na znaczne przekroczenia norm ani od ulicy

Hutniczej, ani od torów kolejowych. Wykonanie projektowanej Drogi Czerwonej może znacząco wpłynąć na klimat akustyczny osiedla.

2.5.7. Stan aerosanitarny

W przemysłowo-portowej części Gdyni, bezpośrednio sąsiadującej z podobszarem Meksyk, skoncentrowanych jest około 80% zakładów przemysłowych stanowiących źródło emisji zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta. Należą do nich także obiekty przemysłowo-składowe zlokalizowane w rejonie ulicy Hutniczej. Tak duże nagromadzenie przemysłu nie ma proporcjonalnego odzwierciedlenia w stanie aerosanitarnym podobszaru. Średnioroczne stężenie głównych składników zanieczyszczenia powietrza utrzymuje się poniżej dopuszczalnych norm, co wynika ze specyficznej cyrkulacji mas powietrza w warstwie przyziemnej – uwarunkowanej ukształtowaniem dna Pradoliny Redy, w obrębie której znajduje się podobszar. Dzięki temu, jako jeden z najbardziej wietrznych obszarów w Polsce, rejon ten cechuje się skutecznym wynoszeniem zanieczyszczeń poza obszar zabudowy.

W granicach podobszaru rewitalizacji nie funkcjonuje żaden czujnik monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe stacje pomiarowe znajdują się przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia) oraz Ściegiennego 8 (Leszczynki). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych czujników pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 µg/m³ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 µg/m³). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczące pyłu zawieszonego PM_{2,5}, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM₁₀, w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

Z uwagi na indywidualną, przeważnie starą zabudowę mieszkaniową, ogrzewaną z własnych źródeł, osiedle jest potencjalnie narażone na punktowe przekroczenia normatywnych wartości zanieczyszczeń, przede wszystkim PM₁₀ i benzo(a)pirenu (BaP) – zwłaszcza w przypadku wystąpienia ciszy atmosferycznej, co zdarza się jednak rzadko (średnio 1 do 2 dni w miesiącu). Ograniczenie niskiej emisji, w tym wsparcie mieszkańców w formalno-organizacyjnym procesie wymiany źródeł ciepła, jest pilną potrzebą podobszaru.

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

Nie podobszarze nie notuje się zagrożenia powodziowego.

2.6. Komunikacja

Podobszar cechuje gęsta sieć ulic. Dwie z nich: Hutnicza i nowo zbudowana w ramach rewitalizacji ulica Meksykańska wyznaczają jego główne osie. Istotne dla osiedla są ulice Północna, Przemysłowa oraz Pucka. Przebudowa układu jest bardzo trudna realizacyjnie ze względu na to, że uliczki, które są wąskie, niezaopatrzone w kanalizację deszczową, z płytko ułożonymi innymi sieciami pod ziemią, przebiegają na prywatnych działkach,

a więc stanowią własność prywatną, a jednocześnie w planie miejscowym wszystkim drogom na podobszarze nadano status dróg publicznych. W latach 2018-2023 część z dróg we-wnątrz osiedla została utwardzona płytami drogowymi YOMB.

Połączenie samochodowe osiedla Meksyk z centrum dzielnicy, gdzie mieszczą się najbliższe komercyjne i publiczne punkty usługowe (przychodnie, szkoły, sklepy, ośrodki zdrowia, kościół) jest utrudnione. Brak bezkolizyjnego przejazdu przez tory kolejowe w najbliższym sąsiedztwie podobszaru (na ulicy Północnej i Puckiej znajdują się przejazdy) jest źródłem utrudnień w przemieszczaniu się.

Na terenie osiedla, w centralnej części jego południowej granicy, znajduje się przejście podziemne. Jednak brak dostosowania zejścia do tunelu pod torami do potrzeb osób starszych, osób z niepełnosprawnościami czy rodziców z małymi dziećmi sprawia, że dostęp pieszy do drugiej strony torów jest znacznie ograniczony. Wielu mieszkańców podkreśla, że łatwiej im dojechać do Rumii niż do centrum dzielnicy, w której mieszkają.

Osiedle jest bardzo dobrze skomunikowane transportem publicznym (drogowym, kolejowym – **stacja Gdynia Chylonia, z której na dobę średnio odjeżdża 290 pociągów na dobę**) z innymi częściami Gdyni i sąsiednimi miejscowościami. Ulica Hutnicza jest jedną z głównych ulic łączących centrum miasta z północnymi dzielnicami i Rumią; na wysokości podobszaru na tej ulicy ulokowane są przystanki obsługujące dwie linie dzienne i jedną nocą. Na nowo wybudowanej ulicy Meksykańskiej znajduje się pętla autobusowa dla trzech linii dziennych.

Z tego względu widoczny jest tu przyjazd dużej liczby osób z zewnątrz w celu skorzystania z węzła przesiadkowego, co skutkuje wzmożonym ruchem samochodowym i niesie ryzyko parkowania aut w miejscach niedozwolonych. Wybudowane w ramach rewitalizacji trzy parkingi dla samochodów osobowych, ogólnodostępne i bezpłatne, mieszczą 196 miejsc postojowych. Obciążeniem dla mieszkańców są uciążliwe praktyki kierowców sprowadzające się do wykorzystywania wewnętrznego układu drogowego do omijania skrzyżowań regulowanych światłami czy skracania drogi.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Główną barierą architektoniczną na terenie podobszaru jest zejście do tunelu pod torami kolejowymi, prowadzącego zarówno na perony (SKM i linii międzymiastowych), jak i do centrum dzielnicy. Infrastruktura ta nie jest dostosowana do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Najbliższe naziemne przejście piesze znajduje się w odległości ok. 400 m od tunelu. Przystosowanie zejścia do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością jest priorytetem na kolejne lata rewitalizacji osiedla.

Na nowo wybudowanych parkingach przy zejściu do tunelu znajduje się 10 miejsc postojowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami.

Wydeptane, wąskie ciągi komunikacyjne wewnątrz osiedla również z oczywistych względów nie są dostosowane do potrzeb osób z ograniczeniami w poruszaniu się.

2.8. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna po części jest poprowadzona w gruncie ciągami komunikacyjnymi wewnątrz osiedla, co komplikuje ewentualną interwencję w celu poprawy jakości ulic.

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Podobszar jest zaopatrywany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne z istniejącej zabudowy odprowadzane są w większości do kanalizacji sanitarnej. Część ścieków z zabudowy jednorodzinnej odprowadzanych jest do zbiorników bezodpływowych – dotyczy to 12 posesji.

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Tereny zabudowy w granicach podobszaru zgazyfikowane są gazem ziemnym średniego i niskiego ciśnienia. **Południowa część osiedla jest z pełni zgazyfikowana, natomiast niektóre nieruchomości na północnym skraju podobszaru nie mają dostępu do sieci gazowej.** Zgodnie z informacją uzyskaną z Polskiej Spółki Gazownictwa strefę o szerokości 3 m posiada gazociąg średniego ciśnienia g200 w ulicy Hutniczej wybudowany w 1990 r. ~~Podobszar wymaga zatem rozbudowy/przebudowy sieci gazowej. Nowe rurociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ciągów pieszych oraz istniejących i projektowanych dróg, w pasie chodnika.~~

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze **istnieje** infrastruktura ciepłownicza **w postaci magistrali ciepłowniczej w ulicy Hutniczej.** Wzdłuż ulicy Przemysłowej od strony zachodniej przebiega jedna magistrala ciepłownicza, natomiast wzdłuż ulicy Północnej od strony zachodniej znajduje się kolejna, które jednak nie obsługują osiedla. **Ewentualna rozbudowa sieci ciepłowniczej w tym rejonie uzależniona jest od technicznych i ekonomicznych uwarunkowań. W ulicy Hutniczej znajduje się nieczynna sieć parowa nie należąca do OPEC.**

Potrzeby ciepłe istniejącej zabudowy mieszkaniowej pokrywane są z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako paliwo gaz ziemny oraz paliwa stałe. Część gospodarstw domowych nie ma możliwości zmiany źródeł ogrzewania na gazowe z uwagi na to, że budynki mieszkalne nie spełniają norm technicznych oraz prawnych.

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, przy czym sieć elektryczna jest napowietrzna, a nie podziemna. Część lamp ulicznych jest osadzona na drewnianych słupach.

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

Do czasu wykonania zadań zaplanowanych dla podobszaru w pierwszym okresie rewitalizacji (w latach 2017-2022) przeważająca część podobszaru znajdowała się poza zasięgiem kanalizacji deszczowej – wody opadowe były infiltrowane lub odprowadzane do gruntu, co potęgowało częstotliwość podtopień domów. Kanalizacja deszczowa znajdowała się tylko w ulicy Hutniczej. Z tego powodu w 2018 r. przy ulicy Śliwkowej został wybudowany ogród deszczowy. Dzięki jego realizacji wyeliminowano problem zalewania sąsiadujących posesji oraz okolicznego układu drogowego podczas intensywnych opadów.

W ramach przebudowy układu drogowego osiedla zbudowano również kilka kolektorów deszczowych – od wysokości posesji przy ulicy Nowodworskiego 63, przez ciągi komunikacyjne, do ulicy Przemysłowej, z sięgaczami w kierunku ulic Orzechowej i Palmowej. Dodatkowe kolektory zbierają wody opadowe z węzła integracyjnego (przystanek autobusowy i parkingi) oraz z ulicy Brzoskwiniowej. Odwodnienie ulicy Orzechowej następuje powierzchniowo poprzez zbudowaną muldę. W celu zagospodarowania wód opadowych na podobszarze wykorzystywane są również pasaże roślinne zwiększające bioretencję. Wody opadowe z powierzchni nieprzepuszczalnych (chodniki, ulice, parkingi) spływają do pasaży

roślinnych, a ewentualny nadmiar odprowadzany jest do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

Z uwagi na niewytyczony i w większości nieutwardzony układ drogowy wewnątrz podobszaru, osiedle nadal w dużej części nie posiada kanalizacji deszczowej, co – wobec rozwijającego się inwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie – skutkuje miejscowym zalewaniem poszczególnych nieruchomości wodami opadowymi. Nieliczne działki gminne, które mogłyby stanowić podstawę do budowy układu drogowego wraz z kanalizacją deszczową, są zbyt wąskie na realizację tego rodzaju inwestycji. Na terenie gminnym brakuje również miejsca na wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury. Rodzi to, po stronie mieszkańców, potrzebę odpowiedniego urządzenia ogródków przydomowych w kierunku retencjonowania wód opadowych, nie tylko pochodzących z ich działek, lecz również z ciągów komunikacyjnych.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

2.8.8. Pozostałe aspekty

Na osiedlu brakuje sieci światłowodowych.

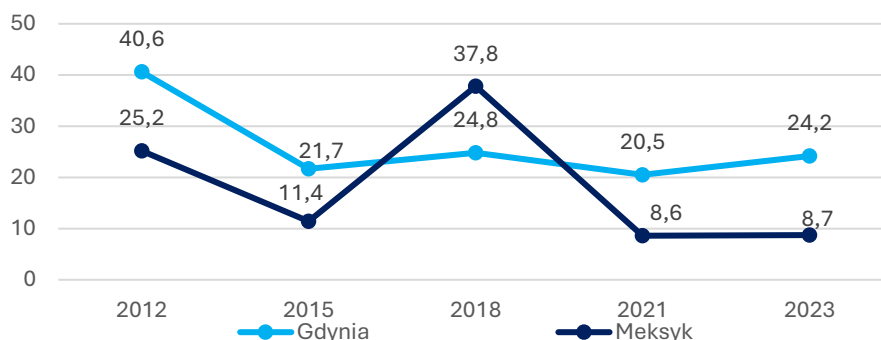
Podobszar jest zaopatrzony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, sieci elektryczne i gazowe, przy czym jest ona poprowadzona poprzez ciągi komunikacyjne wewnątrz osiedla, co komplikuje ewentualną interwencję w celu poprawy jakości ulic.

3. Bezpieczeństwo

Mieszkańcy podobszaru twierdzą (2022 r.), że czują się bezpiecznie w miejscu zamieszkania. Wynika to najprawdopodobniej z kameralnego charakteru osiedla i silnych więzi sąsiedzkich.

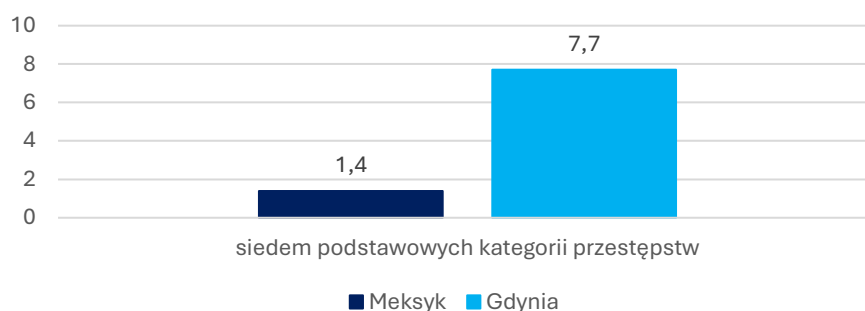
W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 91 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 13,17, który jest niższy od średniej gdyńskiej, wynoszącej 29,21. Najwięcej interwencji zanotowano w rejonie ulicy Nowodworskiego (21 przypadków) i Brzoskwiniowej (16 przypadków) oraz Orzechowej (11 przypadków). W pozostałych częściach podobszaru były to pojedyncze sytuacje. W kategorii przestępstw Policja stwierdziła cztery przypadki bezpośrednio na podobszarze, dodatkowo 10 odnotowano dla rejonu ulicy Hutniczej, jednak bez przypisywania konkretnego adresu popełnienia przestępstwa. Zatem niewiadomą jest, ile z tych dziesięciu przypadków zostało popełnionych na podobszarze.

W ciągu badanych lat można zaobserwować dużą dynamikę w wahaniach wskaźnika dotyczącego liczby rejestrowanych przestępstw na podobszarze. W 2012 r. wskaźnik liczby przestępstw na 1000 osób wynosił 25,21; w 2015 r. był ponad połowę niższy – 11,39; w 2018 r. znacząco wzrósł – do 37,8; w 2021 r. osiągnął poziom 8,63; zaś w 2023 r. – poziom 8,68. Gwałtowna dynamika zmian może jednak wynikać ze sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy, a niekoniecznie z rzeczywistej zmiany sytuacji.



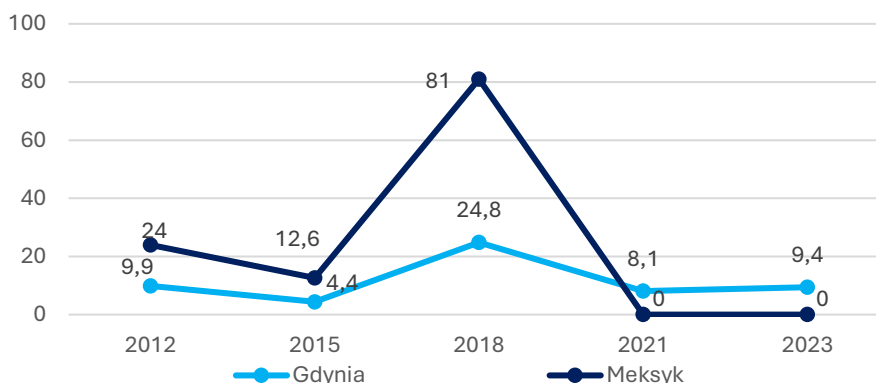
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, kradzież i wymuszenia; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają korzystnie w porównaniu do średniej wartości dla całej Gdyni. W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano jeden przypadek.



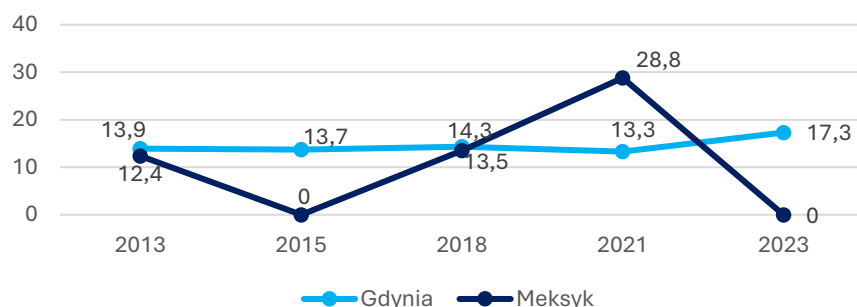
Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

W kategorii przestępstw przeciwko rodzinie i opiece, wskaźnik notowanych na Meksyku przestępstw wykazywał sinusoidalną zmienność. Po przeliczeniu liczby stwierdzonych przestępstw na 10 tys. mieszkańców, w 2012 r. uzyskano dla podobszaru wartość 24; w 2015 r.: 12,6; w 2018 r.: aż 81; w 2021 r. i w 2023 r. – zero (brak zarejestrowanych przypadków). We wszystkich badanych latach wskaźnik ten był wyższy lub znacząco wyższy niż wskaźnik dla Gdyni. W latach 2021 i 2023 sytuacja uległa odwróceniu, a wskaźnik dla Gdyni na średnim poziomie 8,08 był w oczywisty sposób wyższy niż dla podobszaru.



Ryc. 90. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Liczba ofiar przemocy na podobszarze, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, również charakteryzuje się dużą dynamiką zmian w badanych latach. Wskaźnik ten, przeliczany na 10 tys. mieszkańców, wahał się od zera do wartości ponaddwukrotnie wyższej niż średnia dla całego miasta.



Ryc. 91. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Główne ciągi osiedlowe są oświetlone. Niedostateczne oświetlenie notowane jest na fragmencie ulicy Palmowej w kierunku ulicy Północnej i na krótkich odcinkach uliczek równoległych do ulicy Hutniczej, a także w ulicy Nowodworskiego na północ od ulicy Hutniczej.

3.1.2. Ruch drogowy

Czynnikiem obniżającym bezpieczeństwo na podobszarze jest intensywny ruch samochodowy na ulicy Hutniczej i przekraczanie dopuszczalnej prędkości poruszających się po niej samochodów. Z punktu widzenia pieszego użytkownika sytuację zdecydowanie poprawiło wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na przejściach dla pieszych przez tę ulicę – zadanie zrealizowano w ramach procesu rewitalizacji.

Niepokój budzi fakt, że wprowadzona wraz z budową ulicy Meksykańskiej nowa organizacja ruchu drogowego wewnątrz osiedla – dotycząca części uliczek – nie funkcjonuje zgodnie z założeniami. Notowane są przypadki przekroczenia limitu dopuszczalnej prędkości oraz łamania zasad ruchu jednokierunkowego.

Pozostałe, wąskie uliczki nie mają wydzielonych jezdni ani chodników. Podniesienie bezpieczeństwa pieszych w obrębie osiedla jest nadal ważną potrzebą do realizacji.

3.1.3. Zachowania społeczne

Na obniżenie poczucia bezpieczeństwa wpływają również akty wandalizmu widoczne w nowo urządzonej w ramach rewitalizacji przestrzeni publicznej osiedla. Mieszkańcy zgłaszają spożywanie alkoholu w przestrzeni publicznej: na ławkach, w bocznych uliczkach nieopodal lokalnego sklepu, a także w okolicznych pustostanach.

4. Czas wolny

Na podobszarze brak infrastruktury oraz usług dedykowanych aktywnościom po pracy/nauce, rozwojowi czy aktywności fizycznej. Najbliższe tego typu miejsca znajdują się po drugiej stronie torów kolejowych, w centrum dzielnicy – są to: Miejska Biblioteka Publiczna Chylonia Centrum oraz Wymiennikownia – Młodzieżowe Centrum Innowacji Społecznych i Designu, zlokalizowane w odległości ok. 600 m od osiedla, a także basen przy SP 40, w odległości ok. 1,3 km. Jak opisano wyżej, mieszkańcy raczej rzadko lub nieregularnie korzystają z dostępnej oferty tego typu w obrębie dzielnicy. Jest to szczególnie widoczne wśród młodzieży z osiedla, która – mimo bliskości unikalnej oferty (Wymiennikownia) oraz zapewnionego wsparcia opiekuna – nie zaangażowała się w jej wykorzystanie.

Z uwagi na położenie, podobszar sam w sobie ma niewielki potencjał rekreacyjny. Został on nieco zwiększony poprzez utworzenie w 2017 r. placu z elementami małej architektury przy ulicy Śliwkowej, pełniącego jednocześnie funkcję ogrodu deszczowego, który mógłby pełnić funkcję placu publicznego, wypoczynkowego. Inwestycja ta nie spotkała się jednak z ciepłym przyjęciem przez mieszkańców, którzy uważają, że miejsce to jest kolejną zabetonowaną przestrzenią, jak parking. Mieszkańcy wspominają, że:

„Przed rewitalizacją [plac] był miejscem spędzania czasu przez dzieci i młodzież – grali tam w gry, spędzali czas na ławkach, które zostały zlikwidowane [na prośbę mieszkańców]. W latach 70. i 80. [XX w.] stanowił lokalne centrum aktywności. Aktualnie nie ma już tam punktów usługowych oraz miejsca do spędzania czasu”.

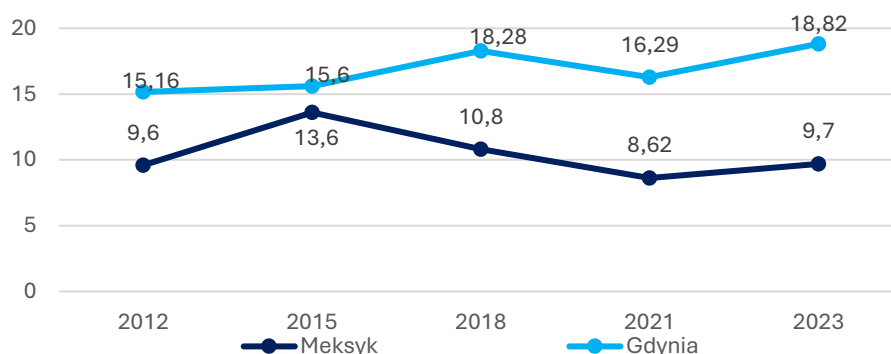
Mieszkańcy doceniają co prawda, że poprawiła się możliwość poruszania po tym miejscu („po deszczu nie jest już placem z wielkimi kałużami”), ale podkreślają, że brakuje tam infrastruktury do spędzania czasu wolnego oraz zieleni. Jednocześnie, postawione w 2017 r. ławki zostały na wniosek części mieszkańców usunięte z powodu uciążliwego (hałaśliwego) korzystania z nich przez młodzież.

Na podobszarze nie są oferowane żadne komercyjne usługi wpisujące się w omawianą kategorię.

5. Gospodarka

Na podobszarze Meksyk na koniec 2023 r. zarejestrowanych w bazie REGON było 67 podmiotów gospodarki narodowej, co stanowiło 0,16% wszystkich podmiotów w skali Gdyni.

Wskaźnik przedsiębiorczości na podobszarze, czyli liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, wyniósł w 2023 r. 9,7 i wskazuje na tendencję wzrostową w porównaniu z 2021 r. (8,62), kiedy to był najniższy w ciągu badanych lat (2012 r.: 9,6; 2015 r.: 13,16; 2018 r.: 10,79). Wskaźnik ten jest prawie o połowę niższy niż wartość dla całego miasta (18,82).



Ryc. 92. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Spśród zarejestrowanych na podobszarze podmiotów gospodarki narodowej, według stanu na 31.12.2023 r. aktywnych było 53, w tym 44 to działalność gospodarcza osób fizycznych, a tylko cztery – osób prawnych; podmiotów z zawieszoną działalnością było 14 (wszystkie to działalność gospodarcza osób fizycznych). Jeśli chodzi o wielkość podmiotów, zdecydowana większość (65 podmiotów) to mikroprzedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu pracowników, natomiast dwa podmioty to mali przedsiębiorcy (zatrudniający 10-49 pracowników). Jeśli chodzi o rozlokowanie w przestrzeni podobszaru, to najwięcej podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych jest przy ulicy Nowodworskiego 15, następnie przy ulicy Dachnowskiego 13, na pozostałych ulicach są to pojedyncze podmioty (poniżej 10).

Na podobszarze dominuje działalność usługowa o zróżnicowanym przedmiocie. Z analizy podmiotów gospodarki narodowej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – czyli typów, branż czy sektorów działalności – wynika, że na osiedlu Meksyk dominuje działalność polegająca na obróbce mechanicznej elementów metalowych (sześć podmiotów), następnie – na naprawie i konserwacji samochodów oraz działalność transportowa. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące pierwszych trzech, najbardziej licznych na podobszarze grup według klasyfikacji PKD, prezentuje tabela.

Poz.	Sekcja	Opis	Podobszar Meksyk		% dla Gdyni
			Liczba podmiotów	%	
1.	C – Przetwórstwo przemysłowe	Obróbka mechaniczna elementów metalowych	6	8,96	1,07
2.	G – Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych – z wyłączeniem motocykli	4	5,97	1,25
	H – Transport i gospodarka magazynowa	Transport drogowy towarów	4	5,97	2,05
3.	H – Transport i gospodarka magazynowa	Działalność taksówek osobowych	3	4,48	2,18

Tab. 20. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji Meksyk według rejestru PKD

Reszta typów działalności jest rozproszona, bowiem jest reprezentowana przez jeden lub maksymalnie dwa podmioty gospodarki narodowej. Na podobszarze funkcjonuje lokalny sklep ogólnospożywczy. Nie ma tu żadnych lokali usługowych z branży zdrowia, urody czy gastronomicznej.

Jeśli chodzi o ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę (na podstawie ustawy Prawo budowlane), stwierdzić należy, że na podobszarze w latach

2017-2023 zrealizowano znikomą liczbę inwestycji. Bardziej szczegółowe dane prezentuje tabela.

Decyzje o pozwoleniu na budowę		
Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	w tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	1	1
2018	1	1
2019	1	0
2020	1	1
2021	1	0
2022	1	0
2023	2	0

Tab. 21. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Potencjałem podobszaru są tereny inwestycyjne i zapisy planu miejscowego umożliwiające inwestowanie w zabudowę mieszkalno-usługową.

6. Głos mieszkańców

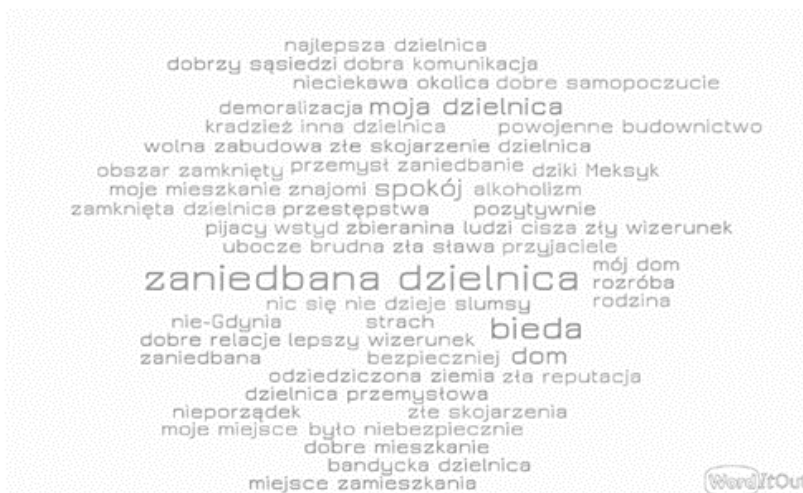
Mieszkańcy ogólnie bardzo dobrze oceniają miejsce swojego zamieszkania, przede wszystkim ze względu na lokalizację i skomunikowanie z pozostałymi częściami Gdyni (Meksyk znajduje się na progu węzła komunikacyjnego Gdynia Chylonia, który obejmuje zarówno komunikację miejską, jak i połączenia kolejowe), a także poczucie bezpieczeństwa i lokalną społeczność. Społeczność tę wyróżnia bardzo silna tożsamość związana z miejscem zamieszkania. Mieszkańcy, którzy nazywają siebie „Meksykanami”, postrzegają osiedle w pozytywnym świetle – jako dom i czują się odrębną częścią Gdyni. Widoczny jest ich emocjonalny stosunek do miejsca zamieszkania.

Jako wartość osiedla wskazywana jest cisza (z wyjątkiem głosów podkreślających hałas drogowy i kolejowy) oraz spokój, co wynika z jego jednorodzinnej zabudowy i dużej ilości zieleni w przydomowych ogródkach, które razem budują wrażenie wiejskości i kameralności miejsca. Z deficytów związanych z miejscem zamieszkania mieszkańcy wskazują na uciążliwość ulicy Hutniczej, która dzieli Meksyk na dwie części; niedostatek lub zły stan infrastruktury technicznej; stan środowiska i brak terenów rekreacyjnych. Mieszkańcy podkreślają również izolację osiedla, wynikającą z sąsiedztwa torów kolejowych oraz terenów przemysłowych.

Mieszkańcy czują się ignorowani i pomijani przez miasto, podkreślając brak reakcji urzędników na zgłaszane problemy i potrzeby. Uważają, że na inwestycje na ich osiedlu przeznaczane są dużo mniejsze nakłady finansowe niż na dzielnice centralne. W kontekście przedsięwzięć rewitalizacyjnych, z jednej strony czują się dotknięci faktem realizacji inwestycji – w ich opinii służących przede wszystkim innym (ułatwiając dostęp do SKM i autobusów dla osób dojeżdżających autami spoza Gdyni lub z północnych dzielnic), a nie bezpośrednio im, z drugiej zaś – postrzegają działania rewitalizacyjne jako szansę na poprawienie wizerunku osiedla w oczach mieszkańców innych części Gdyni.

Z badań przeprowadzonych pod koniec 2022 r. rysuje się widoczna różnica w tym, jak postrzegają Meksyk jego mieszkańcy, a jak osoby mieszkające poza nim. Taki dwugłos

w odbiorze osiedla był widoczny już w 2016 r., kiedy w przeprowadzonym badaniu panelowym na Meksyku można było zaobserwować największą niespójność wizerunku podobszaru na zewnątrz i wewnątrz.



Ryc. 93. Skojarzenia mieszkańców Chyloni z Meksykiem, 2016 r.

Osoby spoza Meksyku raczej negatywnie oceniają wszystkie badane aspekty podobszaru, tj. stan środowiska, dostęp do sklepów i usług, stan budynków mieszkalnych, dostęp do terenów rekreacyjnych, poczucie bezpieczeństwa oraz lokalną społeczność. Porównując skojarzenia mieszkańców Gdyni z Meksykiem z 2016 r. i 2022 r., można dojść do wniosku, że nie zmieniło się powszechne postrzeganie Meksyku. Dominują pojęcia dotyczące zaniedbania, biedy, patologii. Dopiero, gdy zawęzi się skojarzenia do tych formułowanych przez mieszkańców Meksyku, można zauważyć, że wiążą się one głównie z poczuciem przynależności i sentymentu do miejsca zamieszkania.



Ryc. 94. Skojarzenia mieszkańców, po lewej: Gdyni z Meksykiem, po prawej: mieszkańców Meksyku z Meksykiem; 2022 r.

Mieszkańcy osiedla rzadko biorą udział w wydarzeniach aktywizujących lokalną społeczność i deklarują, że brakuje im takich wydarzeń oraz miejsca, w którym mogliby się spotkać i działać – mając na myśli swoje najbliższe sąsiedztwo. Kulturalno-sportowe wydarzenie zorganizowane w 2022 r. na zakończenie rewitalizacyjnych inwestycji na terenie osiedla przyciągnęło tłumy mieszkańców, co potwierdza tezę o poczuciu braku tego typu wydarzeń. Mieszkańcy nie korzystają lub korzystają okazjonalnie z oferty dostępnej w centrum dzielnicy, znajdującym się po drugiej stronie torów kolejowych.

IV. Część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego (ZOH).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	ZOH	Gdynia	ZOH	Gdynia	ZOH	Gdynia	ZOH	Gdynia	ZOH	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	87,5	29,7	94	25,8	77,3	19,3	68,3	16,3	53,1	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	3,2	1,5	2,5	1,2	2,5	0,8	2,4	1	1,5	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	36,3	40,6	7,8	21,7	34,8	24,8	18,3	20,5	18,7	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	32,2	9,9	14,7	4,4	66,3	24,8	11,5	8,1	30,2	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	4,7	15,2	1,8	15,6	9,1	18,3	6	16,3	7,8	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. ludności [F; p. społeczny]	47,7	15,5	55,3	12,8	55,2	12,2	37,3	6,4	38,6	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności [O; p. gospodarczy]	19,5	23,4	22,6	26	25,2	26,3	27,6	27,6	28,2	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	22,5	19,5	50,6	19,2	31,5	16,3	56,8	17,4	28,6	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	2789	4213	-	-	5209	6712	7773	9399	8906	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	12,4	13,9	0	13,7	13,5	14,3	28,8	13,3	42,3	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	1,8	0,6	4,4	0,8	3,9	0,8	3,4	0,5	1,2	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	23	40	28	44	26	47	37	69	37	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. ludności [F; p. społeczny]	7,9	3	12,7	4,1	9,9	4	12,4	2,3	10,3	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 22. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówiono m.in. demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Analizy demograficzne opierają się na jedynym dostępnym, sprawdzalnym źródle danych – bazie osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Rejestr ten jest wrażliwy na niefrasobliwe podejście mieszkańców do obowiązku meldunkowego, co oznacza, że nie każdy kto się wprowadził dokonuje meldunku, jak i nie każdy, kto się wyprowadza, niezwłocznie się wymeldowuje. Dobrą ilustracją tej wady bazy meldunkowej jest różnica między liczbą mieszkańców Gdyni wynikającą z analizy bazy PESEL i danych demograficznych podawanych przez Urząd Statystyczny – w 2023 r. różnica wynosiła 21097 osób. Niemniej jest to jedyne stabilne źródło wiedzy na temat osób przebywających na danym obszarze.

Podobszar rewitalizacji ZOH w 2023 r. zamieszkiwało 1656 osób (wg danych meldunkowych), co stanowiło 8% mieszkańców dzielnicy Chylonia. W ciągu lat, w których dokonywano pomiarów na potrzeby diagnozy obszarów zdegradowanych w Gdyni, notuje się tu ciągły i systematyczny spadek liczby zameldowanych mieszkańców. Od 2012 roku liczba meldunków na podobszarze zmniejszyła się o 24%. Spadek ten jest bardziej wyraźny niż w przypadku całej dzielnicy (18%) i znacznie przekracza średnią wartość dla Gdyni (8,5%).

Zmienia się również struktura wiekowa mieszkańców. Mimo, że odsetek mieszkańców i mieszanek przed 18. rokiem życia utrzymuje się na względnie stałym poziomie, to wyraźnie ubywa osób w wieku produkcyjnym i przybywa osób w wieku emerytalnym. Mimo tych zmian, struktura wieku społeczności zamieszkującej podobszar rewitalizacji nie odbiega w istotny sposób od struktury wiekowej ogółu mieszkańców i mieszanek Gdyni.

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	2175	2042	1811	1743	1656
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	331	300	285	259	241
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	15,21	14,69	15,73	14,86	14,55
Liczba osób w wieku produkcyjnym	1414	1281	1070	1002	948
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	65,01	62,73	59,08	57,49	57,25
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	430	461	456	482	467
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	19,77	22,57 ¹⁴	25,17	27,65	28,20

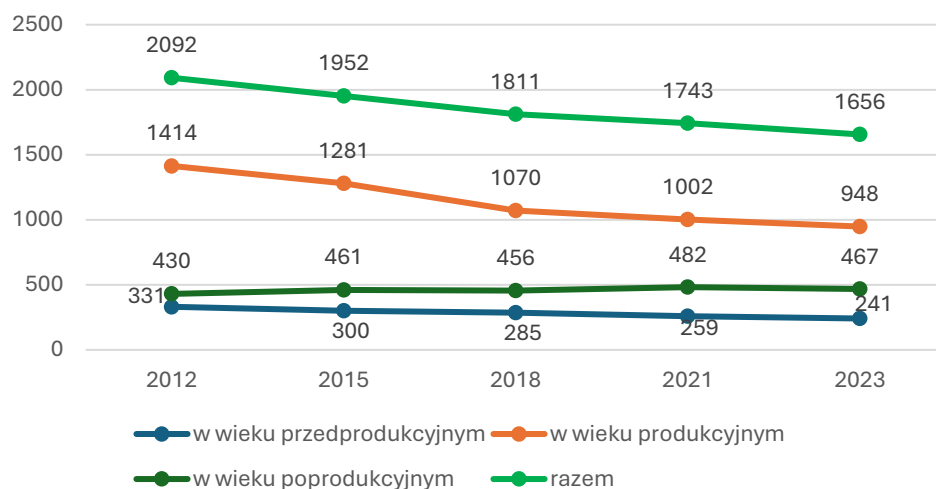
Tab. 23. Struktura wiekowa mieszkańców podobszaru rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego na przestrzeni lat 2012-2023

Proporcje między poszczególnymi grupami wiekowymi – młodymi mieszkańcami, pracującymi oraz emerytami nie odbiegają istotnie od wartości dla Gdyni.

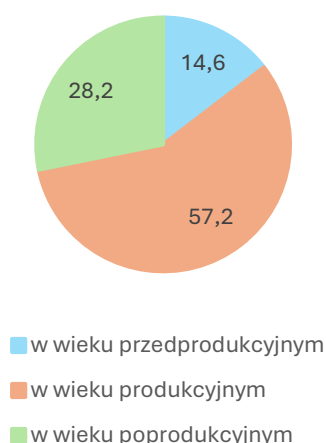
Spadek liczby osób zameldowanych na danym terenie, w danym mieście, często uruchamia alarmistyczną narrację – o wyludnianiu, pustoszeniu, zamieraniu danej okolicy. Przed uruchomieniem takiej dyskusji warto zwrócić uwagę na to, w jakich warunkach i przestrzeniach faktycznie zamieszkują ci mieszkańcy. Na ZOH przypada około 16 m² powierzchni użytkowej mieszkania na jedną zameldowaną osobę, podczas gdy dla całej Gdyni ta wartość kształtuje się na poziomie 34 m². Z tej perspektywy bardziej uzasadnione wydaje

¹⁴ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.

się stwierdzenie, że na ZOH mamy do czynienia ze spadającym przeludnieniem mieszkań niż z wyludnieniem samego obszaru.



Ryc. 95. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opatą Hackiego



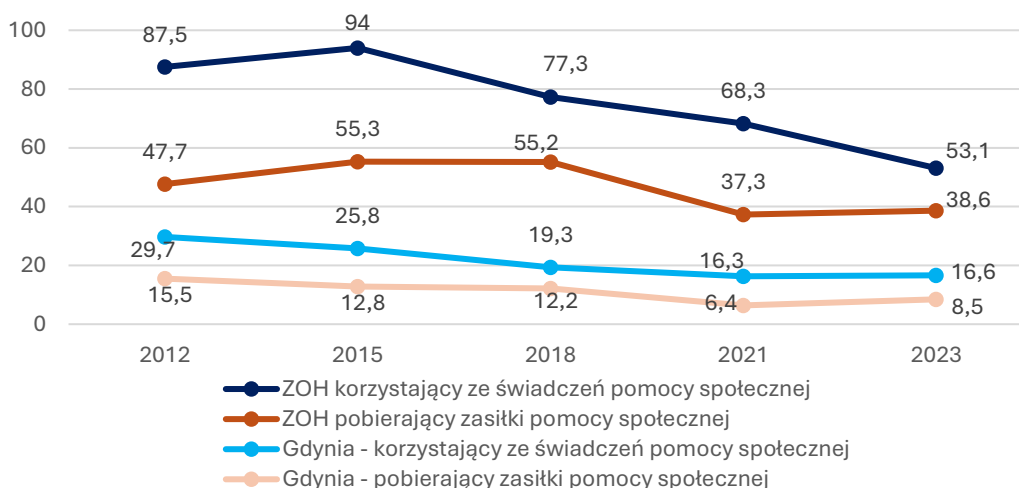
Ryc. 96. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji ZOH (w %). Stan na 31.12.2023 r.

1.2. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze ZOH pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców osiedla w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3.

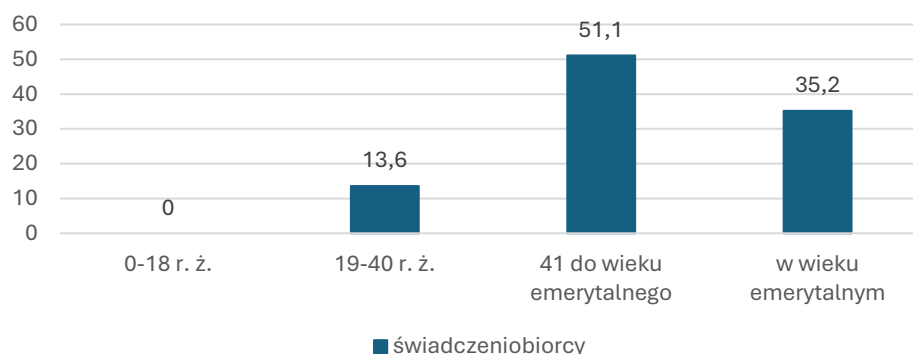
W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, skorzystało 88 osób, co stanowi 5,31 % mieszkańców podobszaru ZOH. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej przekracza trzykrotnie średnią dla Gdyni (1,63%). Wyraźna przewaga mieszkańców opisywanego sąsiedztwa nad resztą miasta w skali korzystania z pomocy społecznej utrzymuje się przez lata. Obiecujący i wart podkreślenia jest fakt stałego spadku skali korzystania ze świadczeń pomocy społecznej, który jest bardziej dynamiczny niż średnia wartość dla miasta. Analogicznie sytuacja wygląda w odniesieniu do osób pobierających zasiłki pomocy społecznej. Powołując się na wypowiedzi pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, należy zwrócić uwagę na współwystępowanie

zmniejszenia się odsetka klientów pomocy społecznej z pojawieniem się krajowych świadczeń, takich jak program 500+ i innych. Wiele gospodarstw domowych, po wprowadzeniu tych świadczeń, nie wnioskuje już o pomoc do ośrodka i jednocześnie nie wyraża chęci, zgody lub potrzeby na inny rodzaj wsparcia. Dotyczy to rodzin z dziećmi uprawnionymi do otrzymywania tego typu świadczeń. Zdaniem ekspertów pomocy społecznej, przekłada się to na zmniejszenie skali osób objętych pomocą społeczną, jednak nie musi oznaczać rzeczywistego spadku skali występujących sytuacji problemowych wśród mieszkańców. Stopniowy odpływ świadczeniobiorców pomocy społecznej może być jedną z oznak poprawy sytuacji ekonomicznej w rejonie.



Ryc. 97. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

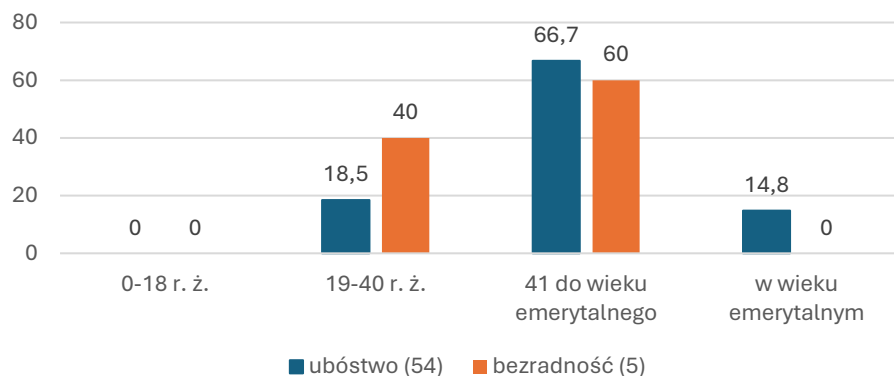
Spadek wskaźnika osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (świadczeń finansowych) nie przebiegał w ciągu lat tak jednoznacznie, jak zmiany w ogólnej skali korzystania z pomocy społecznej. Po wyraźnym spadku wartości wskaźnika w latach 2018-2021, nastąpiło jego odbicie w okresie pandemii i następnie wojny w Ukrainie. Zjawisko to, choć na znacznie niższym poziomie, wystąpiło również w całej Gdyni, co oznacza, że odzwierciedla ono raczej globalny trend, a nie lokalną specyfikę podobszaru ZOH.



Ryc. 98. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Dominującą grupą osób korzystających z pomocy społecznej są klienci i klientki w wieku od 41. roku życia do wieku emerytalnego, którzy stanowią ponad połowę klientów MOPS. Drugą najliczniejszą grupą są seniorzy (osoby w wieku emerytalnym), stanowiący

ponad 1/3 klientów. Nieco ponad dziesięć procent to osoby pełnoletnie do 40. roku życia. Zatem rdzeń klientów pomocy społecznej stanowią osoby, które w wiek produkcyjny wchodziły przed przystąpieniem kraju do UE, czyli w latach 90. albo we wcześniejszej dekadzie. To pokolenia, które były świadkami masowych zwolnień i reorganizacji rynku pracy.



Ryc. 99. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Najczęściej występującą przyczyną przyznania pomocy społecznej jest ubóstwo – 54 osoby korzystają z pomocy z tego tytułu. Drugą pod względem częstotliwości przyczyną przyznania pomocy jest bezradność – pomoc z tego tytułu jest świadczona rodzinom, które mają deficyty w kompetencjach opiekuńczo-wychowawczych. Podsumowując, trudna sytuacja materialna rodziny jest częstszą przyczyną przyznania pomocy niż deficyty związane z zapewnieniem prawidłowej opieki domownikom. Ubóstwo dotyczy zdecydowanie częściej osoby po 40. roku życia, natomiast bezradność częściej występuje u osób młodszych – do 40. roku życia.

Bardziej szczegółowa analiza klientów pomocy społecznej ujawnia dominujący profil osób, które sytuacja życiowa zmusza do korzystania z pomocy. Bezwzględnie dominującą grupą są jednoosobowe gospodarstwa domowe (75). Rodziny, w których zamieszkują osoby niepełnoletnie stanowią mniejszość (9). Prawie połowa gospodarstw objętych pomocą społeczną (43) korzysta z niej nieprzerwanie dłużej niż 10 lat. Przy tak długim okresie objęcia pomocą można mówić nie tylko o uzależnieniu od instytucji pomocowych, ale i o zorientowaniu aktywności i kompetencji takich rodzin jedynie wokół dostępnych form pomocy, a nie w celu przezwyciężenia trudnej sytuacji życiowej. Z kolei 16 rodzin korzysta z pomocy nieprzerwanie krócej niż dwa lata. Ta grupa stanowi najbardziej „obietujący” cel intensywnej pracy socjalnej, aby na tyle wzmocnić kompetencje rodzin i osób, by historia objęcia pomocą stała się jedynie epizodem w życiorysie, a nie modelem długotrwałego funkcjonowania.

Pamiętać należy, że wieloletnie objęcie usługami pomocowymi nie musi oznaczać tylko i wyłącznie uzależnienia od systemu pomocowego i adaptacji do funkcjonowania w nim. Równie często taka sytuacja jest wypadkową splotu takich okoliczności, jak utrata zdrowia, samotność, brak oparcia w rodzinie, gdy wieloletnie wsparcie instytucji jest jedyną formą umożliwiającą pozostanie osoby w środowisku zamieszkania. Są przypadki, w których świadczenie pomocy i to przez wiele lat jest jedynym racjonalnym rozwiązaniem.

Przykładem negatywnych skutków uzależnienia od pomocy społecznej jest zdiagnozowana liczba gospodarstw domowych, w których znajdują się osoby zdolne do podjęcia pracy zarobkowej (ze względu na wiek i stan zdrowia), ale nie korzystają z tej możliwości. Na ZOH dotyczy to 5 gospodarstw, czyli 5% korzystających z pomocy społecznej.

Służby pomocy społecznej identyfikują grupę swoich klientów, którzy ze względu na stan zdrowia fizycznego i psychicznego nie wychodzą z mieszkań (7 osób). Ponadto, w 5 środowiskach podejrzewają występowanie problemów ze zdrowiem psychicznym, które pozostają niezdiagnozowane.

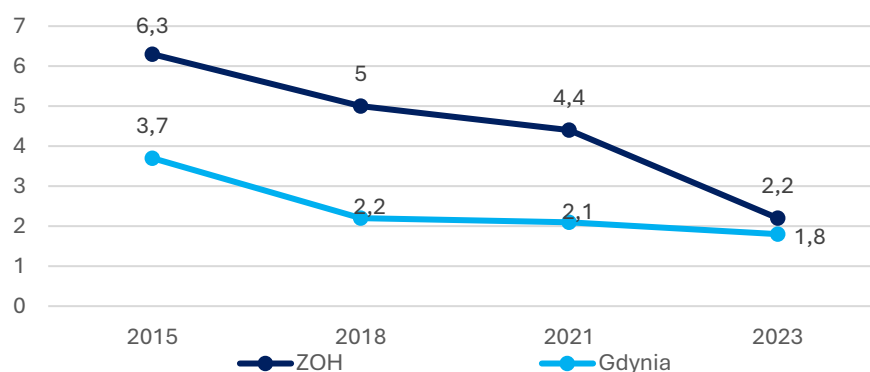
Wśród klientów pomocy społecznej na ZOH dominują osoby samotne, które korzystają z pomocy przez wiele lat (ponad 10), najczęściej w wieku powyżej 40 lat. Widoczne są także problemy zdrowotne, które prowadzą do izolacji osób w mieszkaniach – zły stan zdrowia splota się z samotnością, co może pogłębiać istniejące problemy.

1.3. Bezrobocie

Dane Powiatowego Urzędu Pracy na dzień 31.12.2023 r. pokazują, że na osiedlu na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 2,23 zarejestrowanych osób bezrobotnych. Wskaźnik ten przekracza średnią dla Gdyni o około pół punktu procentowego, co wskazuje na niższą aktywność zawodową mieszkańców tego obszaru w porównaniu do całego miasta.

Wysoki jego również wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych, wynoszący 1,49 na sto osób w wieku produkcyjnym, co oznacza, że dwie trzecie osób bezrobotnych zarejestrowanych na tym terenie to osoby niepracujące dłużej niż 12 miesięcy. Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym i wynosi 0,63 na sto osób w wieku produkcyjnym. W przypadku obu kategorii te wartości są około dwukrotnie wyższe niż wskaźniki dla Gdyni.

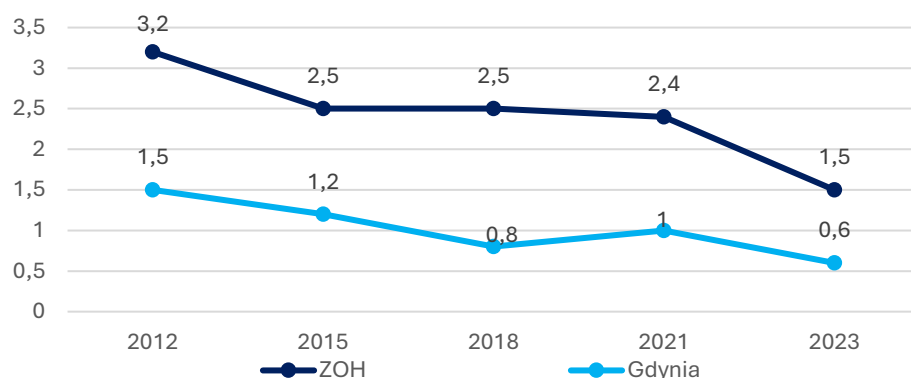
W latach 2015-2021 wskaźniki bezrobocia rejestrowanego dla ZOH kształtowały się na tle Gdyni szczególnie niekorzystnie. Dopiero w 2023 r. ich wartość spadła i zbliżyła się do średniej wartości dla miasta. Wskaźniki oparte o rejestry służb zatrudnienia nie uwzględniają osób niepracujących, które nie są zarejestrowane, a liczebność tej grupy jest trudna do oszacowania.



Ryc. 100. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Struktura bezrobocia według podziału na grupy wiekowe przedstawia się następująco: około 10% ogółu osób bezrobotnych mieszkających na podobszarze to osoby młode, do 30. roku życia; około 1/3 bezrobotnych to osoby w wieku 31-50 lat; natomiast większość (57 %) to osoby powyżej 50. roku życia. Na tle danych miejskich statystyka ta wyróżnia się dominacją osób bezrobotnych w najstarszej grupie wiekowej – na ZOH większość stanowią osoby powyżej 50. roku życia, a w całej Gdyni najliczniejszą grupą są osoby w przedziale 31-50 lat.

Tylko 14% osób zarejestrowanych jako bezrobotne (3 osoby) ma prawo do zasiłku, co oznacza, że spełniły wymagane kryteria – w ciągu poprzedzających 18 miesięcy przepracowały co najmniej 365 dni i otrzymały co najmniej minimalne krajowe wynagrodzenie.

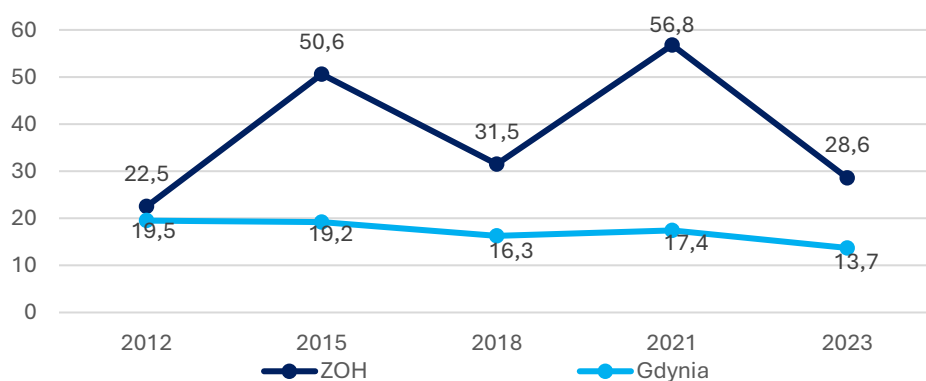


Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Długotrwale bezrobocie dotykało 66,66% wszystkich zarejestrowanych w PUP mieszkańców podobszaru (tj. 14 osób), z czego połowa to osoby w wieku 31-50 lat. Drugą najliczniejszą grupą wiekową są osoby powyżej 50 roku życia. Młodzi długotrwale bezrobotni stanowią jedynie 7% tej kategorii osób bez pracy. Podkreślić należy, że w latach 2015-2023 wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych wśród mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym sukcesywnie spadał, ale nadal był większy niż średnia gdyńska: w 2015 r. wskaźnik wynosił 2,5 (Gdynia: 1,2), w 2018 r. – 2,5 (Gdynia: 0,8), w 2021 r. – 2,4 (Gdynia: 1), a w 2023 r. – 1,5 (Gdynia: 0,6).

Według danych na dzień 31.12.2023 r., wśród mieszkańców podobszaru ZOH pozostających bez pracy z orzeczeniem niepełnosprawności było 8 osób, wszyscy w przedziale wiekowym powyżej 50. roku życia. W 2023 r. pracę podjęła jedna osoba bezrobotna z podobszaru.

Specyficznym rysem rejestrowanego bezrobocia na ZOH jest wysoki udział osób starszych, z których 2/3 pozostaje bez pracy od ponad roku. Wśród nich znajdują się także osoby z orzeczeniami o niepełnosprawności. Taki obraz środowiska wskazuje na duże wyzwania w zakresie programów aktywizacji zawodowej. Problemy te nie wynikają wyłącznie z braku pożądaných na rynku pracy kompetencji, ale mogą również oznaczać brak nawyków życia w rytmie pracy zawodowej.



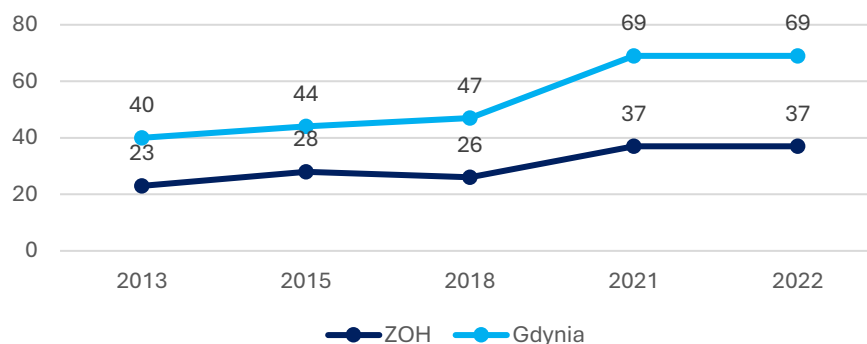
Ryc. 102. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Odsetek osób bezrobotnych z niskim wykształceniem wśród wszystkich zarejestrowanych w PUP na osiedlu Zamenhofa-Opata Hackiego jest wyższy niż średnia dla Gdyni. Na ZOH grupę tę stanowią głównie osoby po 40. roku życia, które stanowią ponad 1/4 wszystkich zarejestrowanych bezrobotnych. To wartość dwukrotnie przekraczająca średnią miejską. Zwraca również uwagę wahanie mierzonego wskaźnika – w okresach szczytu (2015 i 2021 r.) jego poziom na ZOH był około trzykrotnie wyższy niż wartość gminna.

Zestawienie wskaźników zatrudnieniowych dla ZOH pokazuje nie tylko znacznie trudniejszą sytuację podobszaru niż przeciętnie w Gdyni, ale wskazuje też, że problemem jest nie tylko skala bezrobocia, lecz także jego charakter. Wysoki odsetek osób długotrwale bezrobotnych oraz bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym wskazuje na kumulację barier utrudniających powrót na rynek pracy. Nawet w przypadku podjęcia zatrudnienia istnieje ryzyko, że będzie to praca niskopłatna i niestabilna (drobne usługi budowlane, branża ochroniarska).

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

W celu określenia kondycji ekonomicznej gospodarstw domowych z obszaru rewitalizacji pozyskano dane z Urzędów Skarbowych dotyczące liczby podatników oraz średniego dochodu. W 2022 r. średni dochód podatnika na osiedlu ZOH wynosił 37 916 zł, podczas gdy średnia dla Gdyni wynosiła 69 367 zł. Analiza relacji liczby podatników do liczby osób zameldowanych również ujawnia rozbieżność między wartością dla podobszaru a wartością dla miasta: dla ZOH wskaźnik ten wynosi 71,50, dla Gdyni – 75,56. Choć liczba podatników na ZOH nie odbiega znacząco od liczby zameldowanych, to osiągnięte przez nich dochody są wyraźnie niższe niż średnio w mieście – co wskazuje na znacznie uboższy charakter tego sąsiedztwa w porównaniu z innymi rejonami miasta.



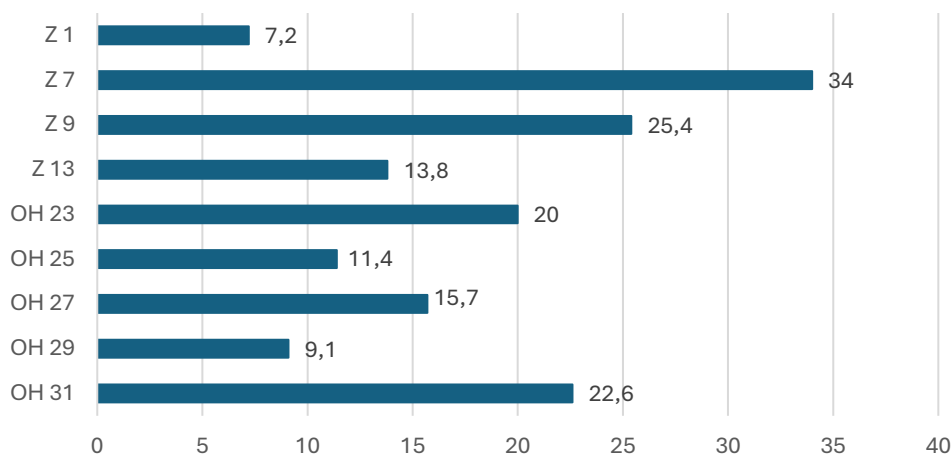
Ryc. 103. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na podobszarze notowany jest czterokrotnie wyższy poziom korzystania z zasiłków (pomocy finansowej gminy stałej, okresowej lub celowej) w porównaniu do średniej miejskiej. Prawo do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej przysługuje osobom, których dochód nie przekracza kwoty 776 zł netto (dotyczy osób samotnie gospodarujących) lub 600 zł netto na osobę (dotyczy rodzin). Istnieją jednak wyjątki od tej zasady, np. zasiłek celowy z tytułu straty w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej może być przyznany niezależnie od dochodu.

Znaczny odsetek osób objętych pomocą społeczną na ZOH otrzymuje ją w formie świadczeń pieniężnych (zasiłków) – z takiego wsparcia korzysta 72% klientów. Dla porównania, dla Gdyni ten odsetek wynosi 57%. Analiza wskaźnika pobierających zasiłki pomocy

społecznej w latach 2012-2023 wskazuje na spadek korzystania z tej formy pomocy finansowej. W ostatnim roku analizy wartość wskaźnika wynosiła 38 i była ponad czterokrotnie wyższa od średniej miejskiej. Najczęściej wspieraną grupą wiekową zasiłkobiorców są osoby między 41. rokiem życia a wiekiem emerytalnym – to 39 osób, czyli 60% zasiłkobiorców z rejonu ZOH.

Miarą kondycji ekonomicznej najemców – użytkowników zasobu komunalnego, może być skala zaległości w opłatach za czynsz najmu mieszkań gminnych. Na koniec roku 2023 łączna suma zaległości w opłatach wraz z odsetkami wynosiła 5,67 mln zł; średni rozkład zadłużenia dla mieszkań ilustruje poniższy wykres.

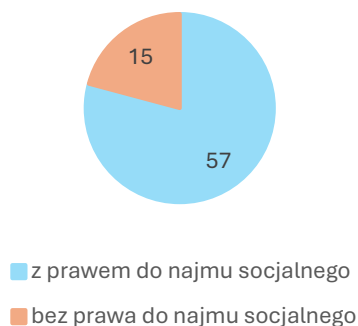


Objaśnienie: OH – ul. Opata Hackiego wraz z numerem budynku; Z – ul. Zamenhofska wraz z numerem budynku.

Ryc. 104. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofska-Opata Hackiego

Zaległości w opłatach występują we wszystkich budynkach z udziałem lokali gminnych – zarówno w budynkach wspólnot mieszkaniowych, jak i należących w całości do miasta. Cztery budynki z najwyższym poziomem zadłużenia to: Zamenhofska 9 (1,551 mln zł zaległości); Opata Hackiego 31 (1,04 mln zł zaległości); Zamenhofska 13 (705 tys. zł zaległości). Wszystkie te nieruchomości w całości należą do zasobu gminnego.

Wysoki odsetek lokali w bezumownym użytkowaniu (14,75%) jest podobny do liczby wyroków eksmisyjnych. W ujęciu liczbowym oznacza to 97 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz 72 wyroki eksmisyjne. Brak tytułu prawnego może być etapem na drodze do uzyskania wyroku eksmisyjnego przez rodzinę.



Ryc. 105. Proporcje w wyrokach eksmisyjnych z zasobu komunalnego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofska-Opata Hackiego

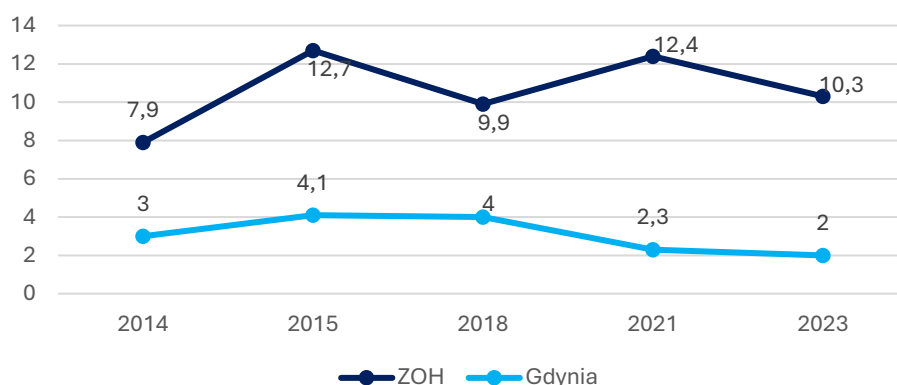
Analiza zasądzonych wyroków eksmisyjnych pokazuje, że jedna czwarta to tzw. eksmisje bez prawa do najmu socjalnego – osoby nimi objęte są kierowane do pomieszczeń tymczasowych. Wśród 81 wyroków znajdują się również 3 dotyczące lokali spoza zasobu gminnego.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Brakuje pełnych, obiektywnych danych w zakresie zdrowia psychicznego. Dostępne statystyki odzwierciedlają jedynie fragment problemu - nie dotyczą *stricte* kondycji zdrowotnej w tym zakresie, ale jej sprzężenia z trudną sytuacją materialną kwalifikującą do korzystania z pomocy społecznej. Co oznacza, że statystyka ta chwytta tylko pewien wąski wycinek zagadnień związanych ze zdrowiem psychicznym.

Miarą skali problemu może być wskaźnik zdiagnozowanych zaburzeń psychicznych. Średnią wartością dla Gdyni jest wskaźnik 2 na 1000 mieszkańców, dla ZOH jest on pięciokrotnie wyższy i wynosi 10,3 (2023 r.). Wysoka wartość wskaźnika dla tej części miasta utrzymuje się przez lata dokonywania pomiarów. Wartości liczbowe ilustrowane wskaźnikami nie są znaczne, natomiast nie jest uprawnionym założenie, że oddają one pełną skalę problemów ze zdrowiem psychicznym.



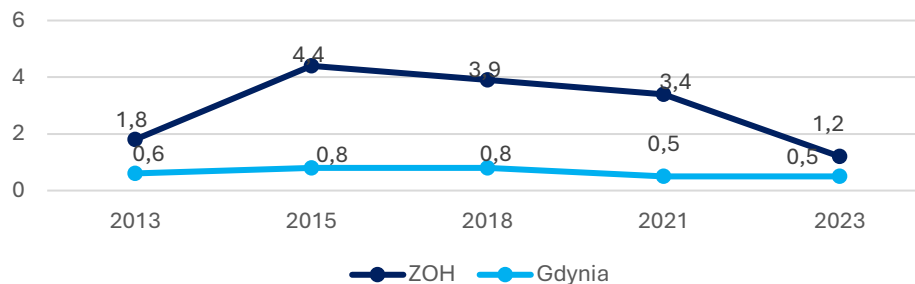
Ryc. 106. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Według specjalistów pomocy społecznej, sytuacja może być związana z małymi, przeludnionymi mieszkaniami. Istnieje wyraźny związek między problemami ze zdrowiem psychicznym, a sposobem i jakością zamieszkiwania. Średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę w Gdyni wynosi ok. 34 m², natomiast na podobszarze rewitalizacji ZOH – 16 m², a w tzw. hotelowcach zaledwie 15 m². Jak wskazują specjalistki z pomocy społecznej, mieszkania w hotelowcach często są przeludnione – w dwóch pokojach zamieszkuje nieraz trzy pokolenia. Taka gęstość zamieszkiwania sprzyja napięciom i przekłada się na większe ryzyko pojawiania się zaburzeń psychicznych.

1.5.2. Uzależnienia

Potoczne przekonania, potwierdzone przez deklaracje ekspertów i specjalistów pracujących na podobszarze ZOH, jednoznacznie wskazują na skalę problemu alkoholowego występującego w tym miejscu. Zwraca się uwagę na częste przypadki spożywania alkoholu w miejscach publicznych (ławki, ustronne zaplecza sklepów), obecność sklepów specjalizujących się w sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz postulaty ograniczenia dostępności do

alkoholu w obrębie osiedla w ramach działań związanym z procesem rewitalizacji. Ilustracją skali tego zjawiska może być wskaźnik liczby osób, co do których wnioskowano o przymusowe skierowanie na terapię odwykową alkoholową – jego wartość dla ZOŃ w 2023 r. wynosiła 1,2 osoby na 1000 mieszkańców (przy średniej dla Gdyni: 0,5).

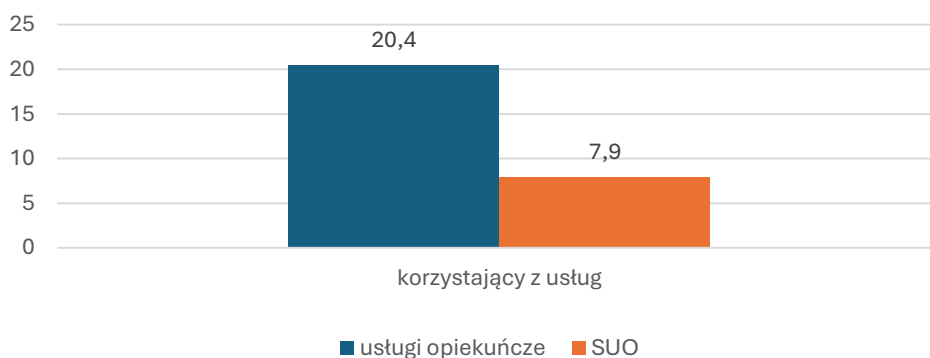


Ryc. 107. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Przekroczenie średniej wartości dla miasta jest znaczące, a pamiętać należy, że wskaźnik nie oddaje skali problemów alkoholowych w danej społeczności. Ilustruje on jedynie niewielki wyimek – mówi o tych najtrudniejszych, najbardziej społecznie uciążliwych przypadkach, gdzie dodatkowo wystąpiło zaangażowanie rodziny i służb, którym udało się przeprowadzić z sukcesem administracyjną procedurę. W przypadku omawianego terenu, w roku 2023 odnotowano dwa wnioski o skierowanie na leczenie i tyle samo osób na nie skierowano. Choć liczba ta nie jest wysoka, pozostaje w kontraście z licznymi głosami na temat uciążliwości zjawiska. Wiedza ekspercka wskazuje, że nadużywanie alkoholu jest powszechnym problemem na podobszarze rewitalizacji, a potrzeba ograniczenia jego dostępności przewija się w pracach Komitetu Rewitalizacji zarówno pierwszej, jak i drugiej kadencji.

1.5.3. Usługi opiekuńcze/niesamodzielnosc wynikająca ze stanu zdrowia

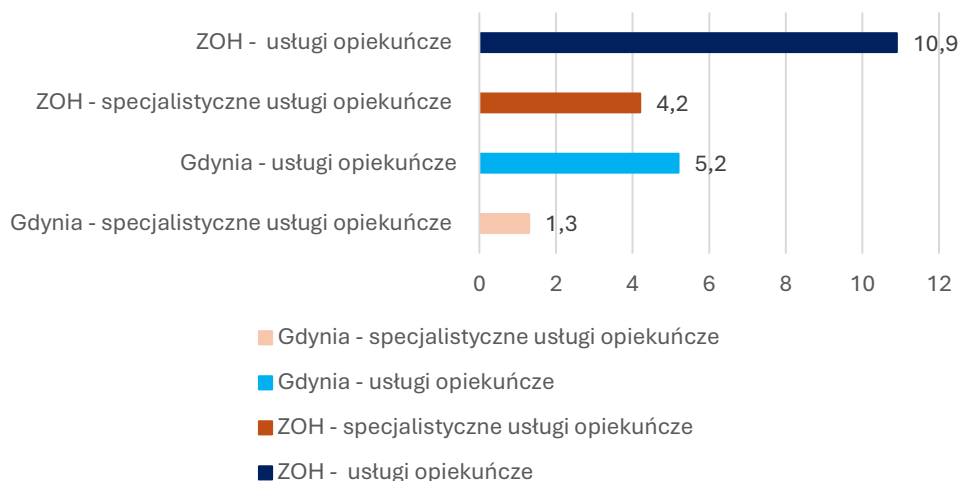
Osiedle jest społecznością starzejącą się – w ciągu dziesięciu lat odsetek osób w wieku emerytalnym wzrósł z 20 do 28%. W społeczności, wraz z wiekiem, zaczynają narażać problemy zdrowotne. Tam, gdzie oparcie społeczne jest niedostateczne lub skala problemów zdrowotnych duża – konieczne staje się wsparcie systemowe w codziennej egzystencji. Miarą kondycji zdrowotnej w tym zakresie jest statystyka ilustrująca jaki odsetek klientów pomocy społecznej stanowią osoby korzystające z usług opiekuńczych.



Ryc. 108. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W rejonie Zamenhofa i Opata Hackiego 1/5 klientów pomocy społecznej jest objęta usługami opiekuńczymi, a niespełna 8% korzysta ze specjalistycznych usług opiekuńczych. Na 88 osób objętych pomocą MOPS, 18 korzysta z usług opiekuńczych, a dalsze siedem ze specjalistycznych usług opiekuńczych.

Skala usług opiekuńczych dla ZOH jest dwukrotnie wyższa niż średnia miejska, a w przypadku specjalistycznych usług opiekuńczych – trzykrotnie. Takie wartości wskaźników sugerują nie tylko trudniejszą sytuację zdrowotną mieszkańców, ale także potencjalnie mniejszy stopień ich oparcia społecznego – wielu przewlekle chorych mieszkańców ZOH kieruje się w stronę pomocy instytucjonalnej, ponieważ nie mają bliskich, którzy mogliby otoczyć ich adekwatną opieką.



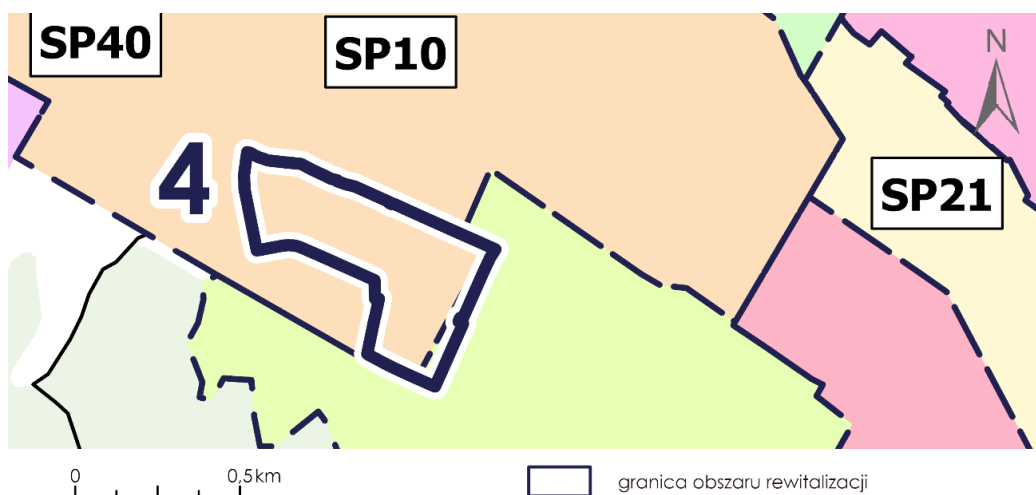
Ryc. 109. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W kontekście wsparcia ze strony pomocy społecznej należy wskazać również osoby, które ze względu na swój stan zdrowia nie wychodzą z domu (7 przypadków) oraz takie, które nie mają formalnej diagnozy, jednak pracownicy socjalni podejrzewają u nich problemy ze zdrowiem psychicznym (5 przypadków).

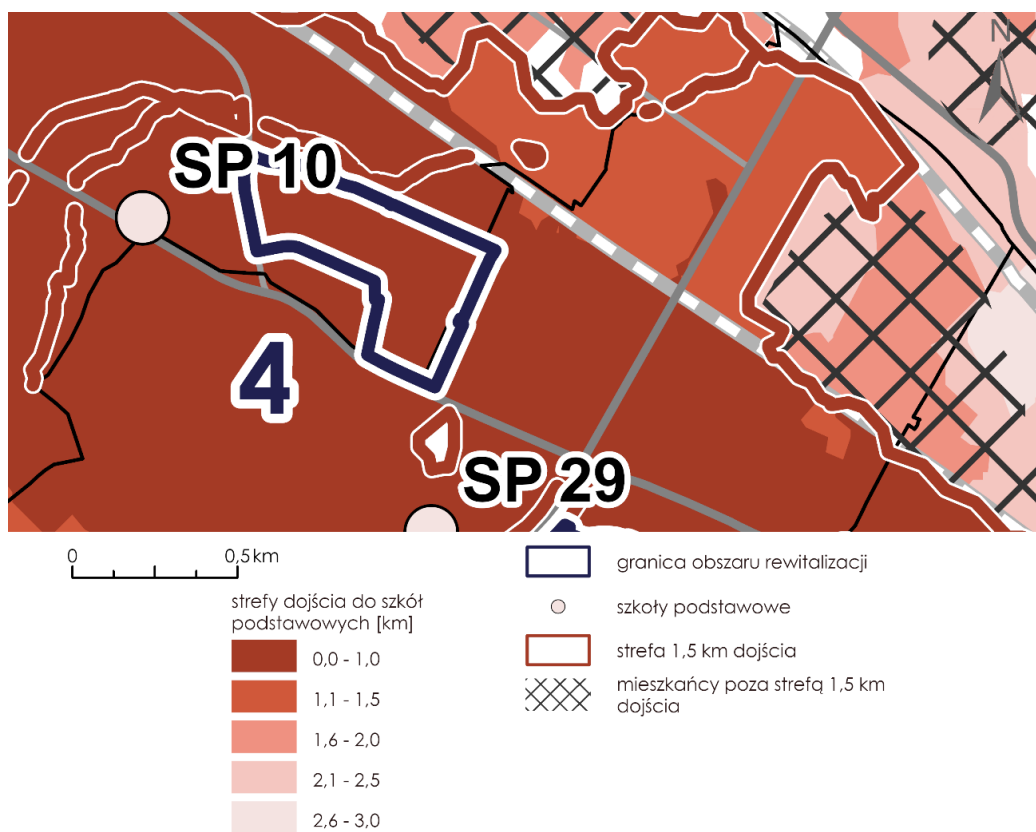
1.6. Edukacja

Podobszar rewitalizacji ma na tyle niewielką powierzchnię, że na jego terenie znajduje się jedynie szkoła średnia. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru, pod adresem Zamenhofa 8, zlokalizowane jest publiczne Przedszkole nr 31 „Bajeczka”, w którym funkcjonują cztery grupy. W systemie przedszkolnym, przy dużym rozbudowaniu sieci placówek prywatnych, trudno mówić o rejonizacji usług.

Rejon ZOH znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej nr 10, zlokalizowanej przy ul. Morskiej 192, czyli ok. 500 m od centrum podobszaru. W roku szkolnym 2022/2023 do SP 10 uczęszczało 514 uczniów, w tym 105 (20%) pochodziło z podobszaru rewitalizacji. W szkole działały 23 oddziały na 25 dostępnych klas, co oznacza, że współczynnik zmianowości kształtował na poziomie 0,92 – a zatem nie było konieczności prowadzenia zajęć lekcyjnych w godzinach popołudniowych.

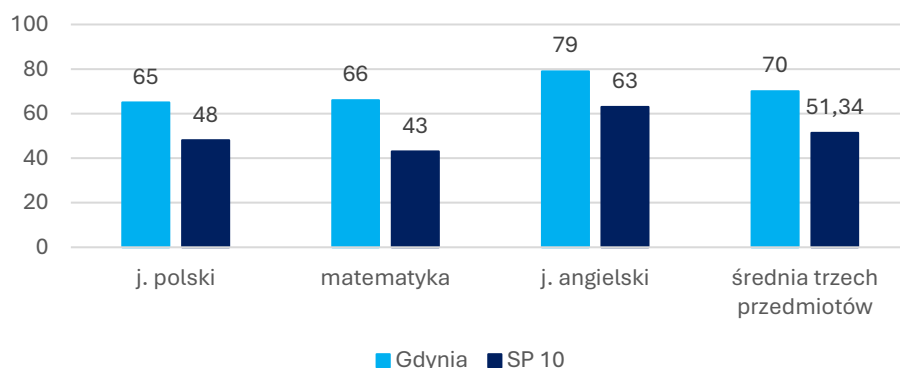


Ryc. 110. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG



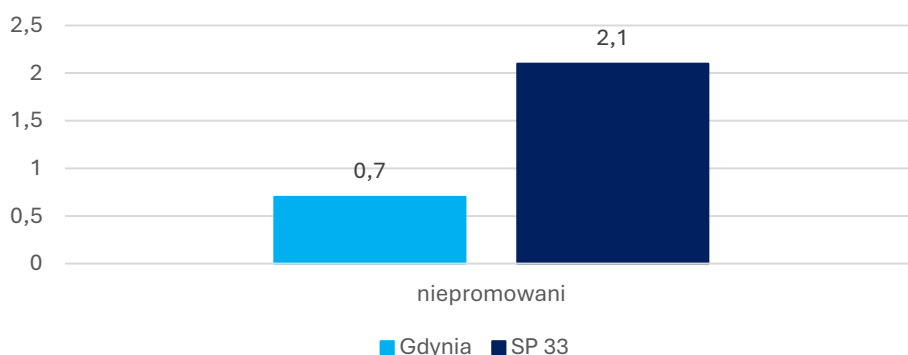
Ryc. 111. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

Mierząc efektywność nauki średnimi wynikami z egzaminu ósmoklasisty w 2023 r., SP 10 plasuje się znacznie poniżej średniej gminnej.



Ryc. 112. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 10 na tle średnich wyników dla miasta

Średni wynik egzaminu ósmoklasisty z trzech przedmiotów (polski, matematyka i angielski) dla Gdyni wynosi 70, a dla SP 10 – 51,34. Jest to najniższy wynik spośród wszystkich szkół podstawowych obsługujących obszar rewitalizacji. Dzieci oraz rodzice z podobszaru i okolic mogą korzystać ze specjalistycznego wsparcia pozwalającego im przezwyciężyć kryzysy, wpływające negatywnie na wyniki w nauce szkolnej. Taką instytucją świadczącą pomoc jest Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative”. Na podstawie analizy odsetka uczniów niepromowanych do następnej klasy można powiedzieć, że takie wsparcie dla ZOH jest konieczne.



Ryc. 113. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Dla Gdyni wskaźnik uczniów nieuzyskujących promocji do następnej klasy wyniósł w analizowanym roku szkolnym 0,7, natomiast w SP 10 wyniósł 2,1 – trzykrotnie przekraczając średnią miejską. W przypadku uczniów z podobszaru wskaźnik ten osiągnął jeszcze wyższy poziom – spośród 105 uczniów z rejonu ZOH promocji nie uzyskało 6 osób, co przekłada się na wartość 5,7.

Szkoła intensywnie reaguje na rejestrowane sytuacje kryzysowe – w roku szkolnym planowane i prowadzone są liczne zajęcia pozalekcyjne, dostępna jest też oferta pomocy psychologicznej i pedagogicznej: dzieci mogą korzystać z pomocy psychologa, pedagoga oraz logopedy. Dostępne jest także wsparcie pedagoga specjalnego pracującego metodą Tomatisa oraz terapii pedagogicznej. Z zajęć dodatkowych uczniowie mają do wyboru przedmioty promujące aktywność fizyczną, matematykę, robotykę, a także zajęcia logopedyczne i plastyczne. Szkoła ma na celu wyrównywanie szans uczniów o niższym kapitale społecz-

nym i pozyskuje zewnętrzne środki na realizację zajęć wspierających. **Liczne zajęcia dodatkowe w SP 10 oraz granty i współpraca z Checz Gdynia w zakresie sportu i rozwoju artystycznego sprawiają, że SP 10 jest potencjalnym istotnym partnerem w procesie rewitalizacji.**

Na terenie podobszaru zlokalizowany jest Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych. Szkoła ta kształci w sześciu kierunkach technicznych związanych głównie z zagadnieniami transportowymi. Placówka oferuje podstawową infrastrukturę sportową.

1.7. Kapitał społeczny

Celem działań rewitalizacyjnych jest budowanie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, wyrażającej się poprzez poczucie związku z nim, zainteresowanie swoim sąsiedztwem, gotowością i zdolnością do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważnym parametrem jakości tkanki społecznej jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami, zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Praca ze społecznością rejonu Zamenhofs i Opata Hackiego prowadzona jest od około piętnastu lat. Ocena kapitału społecznego wypada odmiennie w zależności od perspektywy, z jakiej jest dokonywana. Jeżeli za punkt odniesienia wybrać frekwencję w lokalnych spotkaniach konsultacyjnych i odnieść ją do innych podobszarów rewitalizacji, to uznać należy, że społeczność charakteryzuje względnie wysoki poziom kapitału społecznego. W dotychczasowych spotkaniach uczestniczyło średnio od kilkunastu do kilkudziesięciu osób, a jakość prowadzonej dyskusji należy każdorazowo uznać za wysoką. Z drugiej strony, statystyki lokalnej aktywności w ramach budżetu obywatelskiego nie są imponujące – terenu ZOH dotyczy nie więcej niż 1/20 składanych w ramach BO wniosków. Niemniej, porównując z innymi podobszarami rewitalizacji, omawiane sąsiedztwo wyróżnia się pozytywnie.

Prowadzony w latach 2020-2022 w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Fundusz Sąsiedzki zebrał siedem wniosków mieszkańców, z czego zrealizowano sześć. Stanowi to mniej niż 1/5 wszystkich zebranych wniosków (funduszem objęte były: Witomino, Oksywie, ZOH, Meksyk i Babie Doły). Liczba oddolnych inicjatyw w ramach Funduszu Sąsiedzkiego była ograniczona ze względu na szeroki zakres zagospodarowania terenu wykonany w trakcie realizacji inwestycji rewitalizacyjnej na ZOH, który pozostawił niewiele przestrzeni do działań mieszkańców.

Jedną z miar kapitału społecznego może być lokalna frekwencja w wyborach, szczególnie samorządowych. Rejon ZOH częściowo pokrywa się z dwoma obwodowymi komisjami wyborczymi – nr 20 oraz nr 21. Komisje te obejmują szerszy teren niż omawiany podobszar, jednak rejestrowaną w nich frekwencję można traktować jako swoistą ilustrację postaw obywatelskich na ZOH. W wyborach samorządowych 2018 r. frekwencja w obwodach 20 i 21 wyniosła średnio 47,48%, co jest wynikiem niższym niż średnia frekwencja w Gdyni, która w wyborach do Rady Miasta wyniosła 59,9%. W wyborach samorządowych w 2024 r. frekwencja we wspomnianych obwodach wyniosła analogicznie 41,55% i 40,48%, przy frekwencji na poziomie gminy wynoszącej 54,28%.

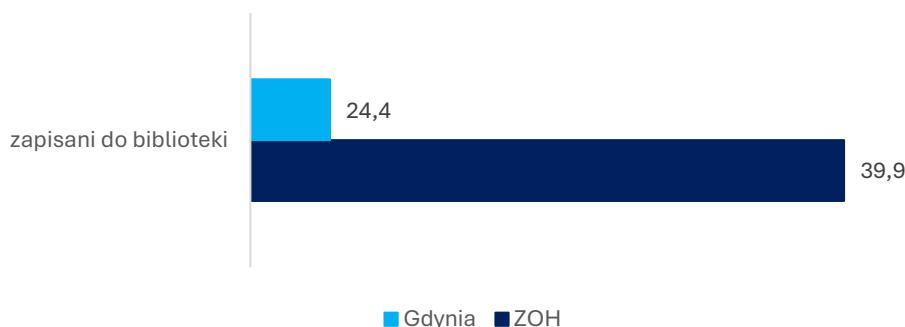
Poziom postaw obywatelskich jest inny dla różnych poziomów zaangażowania. Im problem bliższy sąsiedztwu, tym wzbudza więcej emocji i bardziej angażuje mieszkańców. Postulaty dotyczące organizacji ruchu czy progów zwalniających wzbudzają lokalne zaangażowanie na znacznie wyższym poziomie niż np. konsultowanie zapisów dokumentów strategicznych. Z drugiej strony społeczności lokalne, które doświadczają poczucia bezsilności

i zapomnienia, łatwo tracą motywację – pierwotne zaangażowanie ustępuje postawom biernym. Wystarczy jedno niepowodzenie czy odmowa, by wzmocniło się przekonanie, że „nie da się”. Brak reakcji na powtarzające się zgłoszenia, np. dotyczące aktów wandalizmu, dodatkowo pogłębia zniechęcenie i osłabia aktywność mieszkańców.

Wzmacnianie i podtrzymywanie postaw obywatelskich to w tym obszarze stanowi wyzwanie, jednak istnieją lokalne zasoby oraz doświadczenia, które temu sprzyjają:

- więzi sąsiedzkie, wzmocnione przez działania w ramach Funduszu Sąsiedzkiego, które stanowią przykład aktywności społecznej i obywatelskiej;
- kilkuletnia już działalność Przystani Opata Hackiego 33, wspierająca aktywizację mieszkańców i wzmacniająca więzi między nimi;
- prężnie działający SPOT „Mikołaj-Alternative”, który ma wieloletnie doświadczenie w pracy z dziećmi i młodzieżą z tej okolicy (około 30% uczestników to młodzi mieszkańcy ZOH);
- Dom Sąsiedzki oraz Miejska Biblioteka Publiczna, działające w ramach Przystani Opata Hackiego 33.

Pozytywnym wskaźnikiem aktywności mieszkańców jest liczba czytelników miejskiej biblioteki. Na koniec 2023 roku liczba czytelników z rejonu ZOH w bazie biblioteki wynosiła 660, co w przeliczeniu na stu mieszkańców daje wartość 39,9, znacznie przekraczając wartości dla pozostałych podobszarów rewitalizacji, a także średnią gminną (24,4).

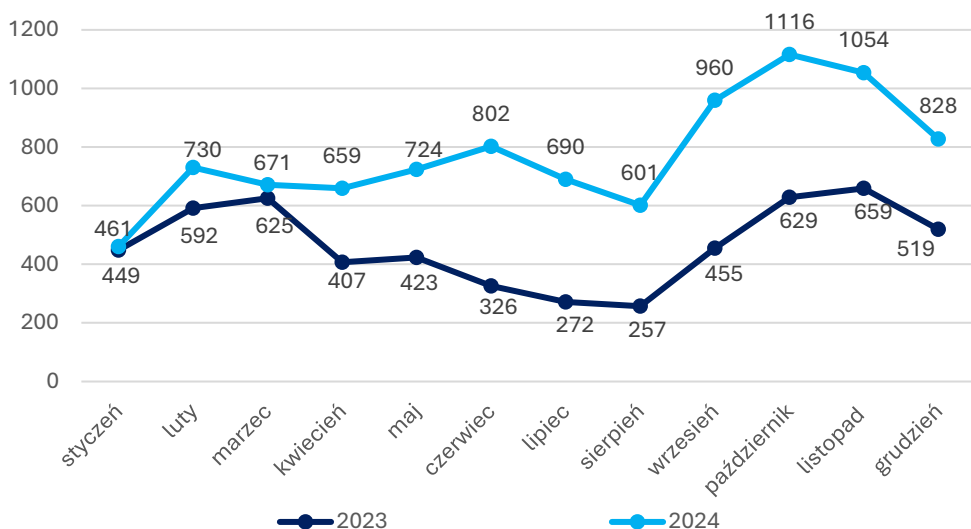


Ryc. 114. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Działalność Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33, oceniana na podstawie statystyk, rysuje się bardzo prężnie. Choć pod względem powierzchni obiekt jest mniejszy niż Dom Sąsiedzki na Oksywiu, to jego aktywność jest imponująca. W 2023 r. odbyło się tu 846 wydarzeń z udziałem 5613 osób, natomiast w 2024 r. zorganizowano 1460 wydarzeń, w których uczestniczyły 10194 osoby. Dom Sąsiedzki zawierał porozumienia o współpracy z mieszkańcami (27) oraz organizacjami (3). W 2024 r. liczba porozumień wzrosła.

Statystyki uwzględniają działania związane z projektem aktywizacji społeczno-zawodowej (2023 r.), a także spotkania z psycholożką, korzystanie z porad prawnych oraz współpracę z Powiatowym Urzędem Pracy. Te bardziej wyspecjalizowane formy działań w Domu Sąsiedzkim objęły w 2024 r. około 300 wydarzeń, w których wzięło udział ponad 800 osób.

Pod względem profilu demograficznego uczestników aktywności w Domu Sąsiedzkim zauważalna jest dominacja kobiet nad mężczyznami; warto również podkreślić, że wśród korzystających są osoby w każdym wieku.



Ryc. 115. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33 (na podstawie list dziennych)

Analiza list uczestników Domu Sąsiedzkiego porównywana rok do roku pokazuje znaczny wzrost aktywności w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. Statystyki uczestnictwa nie obejmują działalności Miejskiej Biblioteki Publicznej, której filia jest częścią Przystani Opata Hackiego 33.

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

Mające siedzibę na podobszarze		Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie Ejsmond Club	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
2.	Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
3.	TKKF Ognisko CHECZ Gdynia	sport, turystyka, ochrona środowiska
4.	Fundacja Rafała Murawskiego	sport, turystyka, ochrona środowiska
Niemające siedziby, ale działające na podobszarze		Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie Świętego Mikołaja Biskupa	młodzież edukacja
2.	Fundacja na tropie im. Janusza Szostaka	kultura, tradycja, sztuka

Tab. 24. Organizacja pozarządowe zarejestrowane lub działające na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na samym terenie ZOH nie ma wielu zarejestrowanych organizacji pozarządowych. Trzy z czterech znajdujących się w granicach podobszaru rewitalizacji zarejestrowane są na terenie obiektów sportowych Checzy i podstawowym profilem ich działalności jest krzewienie aktywności fizycznej. Grupą docelową tych organizacji nie są mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa, ale odbiorcy zainteresowani aktywnością sportową już raczej dysponujący elementarnym zasobem kapitału społecznego. Jedną z organizacji – Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne, działa w obszarze pomocy społecznej. Natomiast przedmiotem jej działalności jest niesienie pomocy osobom znajdującym się w kryzysie bezdomności i w tym wypadku również grupą docelową nie są mieszkańcy rejonu ZOH.

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działła Stowarzyszenie Świętego Mikołaja Biskupa. Ta organizacja działa bezpośrednio na rzecz mieszkańców rewitalizowanego sąsiedztwa, którzy są ważną grupą jej odbiorców. Stowarzyszenie prowadzi klub rodzica, klub seniora oraz placówkę wsparcia dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative”. W tym ostatnim obszarze działalność stowarzyszenia jest prowadzona przy wsparciu środków gminnych.

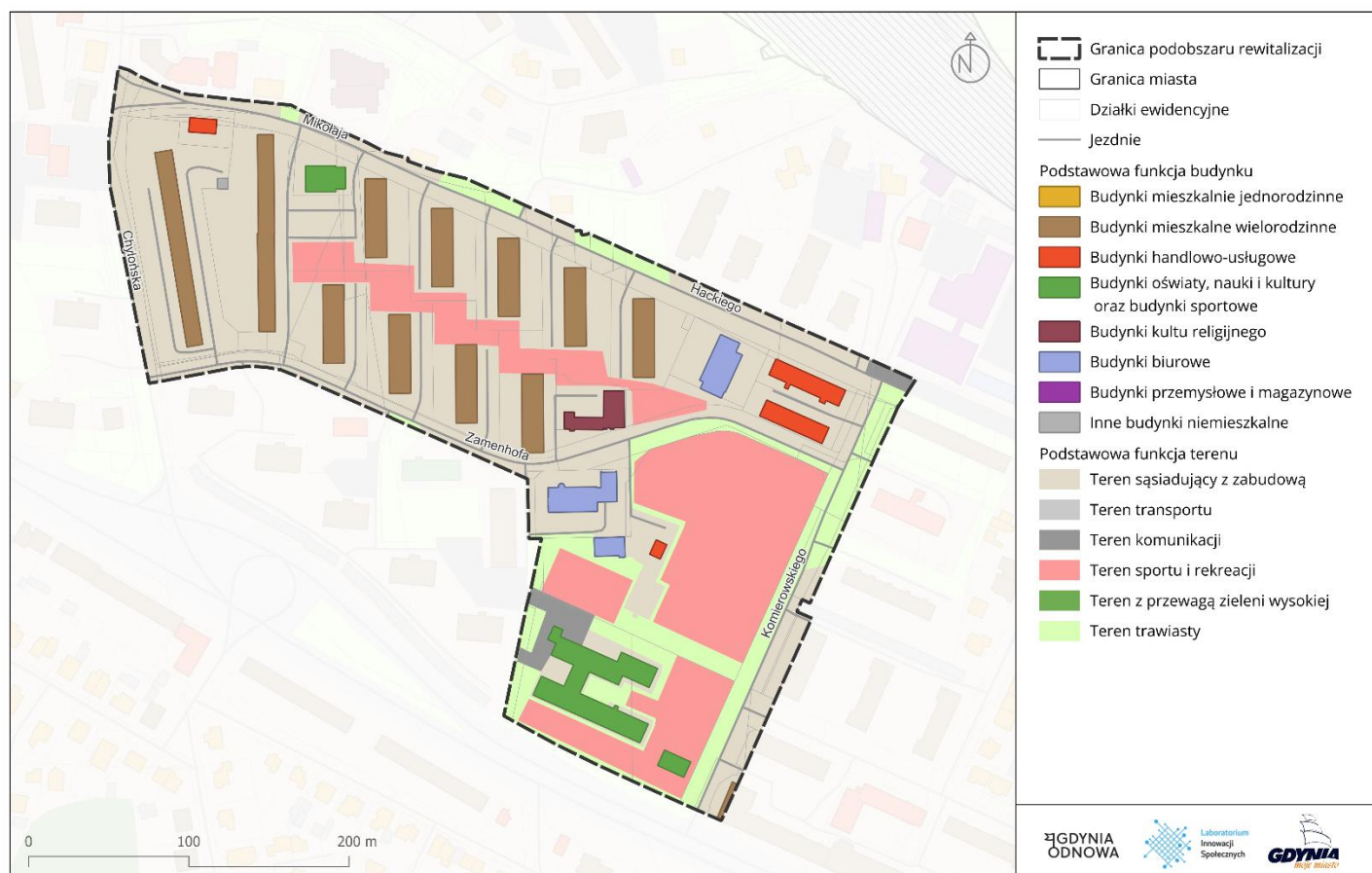
Mimo niewielkiej powierzchni obszaru ZOH teren ten oferuje dogodną przestrzeń możliwą do zagospodarowania przez działania trzeciego sektora. Takimi miejscami są Przystań, bulwar między blokami, a także ogród społeczny.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Rejon Zamenhofs-Opata Hackiego stanowi fragment dzielnicy Chylonia. Dzielnica położona jest w północno-zachodniej części miasta i zajmuje powierzchnię 384 ha, z czego aż 11,2% stanowią lasy. Dzielnice zamieszkują 20362 osoby (dane na 31.12.2023 r.), co czyni z niej najludniejszą w Gdyni. Ośią komunikacyjną dzielnicy jest ul. Morska oraz trasa Szybkiej Kolei Miejskiej. Centrum dzielnicy znajduje się w rejonie skrzyżowań ulic Morskiej, Kartuskiej oraz Chylońskiej i dworca PKP Gdynia Chylonia. Na południe od linii kolejowej dominuje zabudowa wielorodzinna z domieszką jednorodzinnej, na północ znajdują się tereny przemysłowe z enklawą zabudowy mieszkaniowej.



Ryc. 116. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofs-Opata Hackiego

Za istotne punkty Chyloni, zarówno w wymiarze tożsamościowym, przestrzennym, jak i funkcjonalnym, uznać można skrzyżowanie ulic Morskiej i Kartuskiej wraz z przestrzenią prowadzącą do dworca PKP Gdynia Chylonia oraz Park Kiloński wraz z centrum dawnej wsi, czyli okolicami kościoła pw. św. Mikołaja. Wszystkie te miejsca znajdują się poza granicami obszaru rewitalizacji. Najważniejszymi arteriami komunikacyjnymi są ulice: Morska, Chylońska oraz Kartuska, z których Morska pełni funkcję tranzytową – łączy centrum Gdyni z Rumią oraz miejscowościami położonymi dalej na północ. Komunikacyjne połączenie podobszaru z innymi częściami miasta należy uznać za bardzo dobre.

Podobszar rewitalizacji ma powierzchnię 10,3 ha (ok. 3% powierzchni dzielnicy). Zlokalizowany jest w pobliżu ul. Morskiej i stanowi fragment dzielnicy przylegający do historycznego centrum dawnej wsi Chylonia. Otoczony jest ulicami: Zamenhofa, Chylońską, Opata Hackiego i Jana Komierowskiego.

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Rejon ZOH stanowi monofunkcyjne osiedle mieszkaniowe z dominacją zabudowy wielorodzinnej. Składa się na nie jedenaście budynków mieszkalnych. Dwa pięciokondygnacyjne wieloklatkowce oraz dziewięć jednoklatkowych pięciokondygnacyjnych byłych hoteli robotniczych, zaadoptowanych na cele mieszkalne. Łącznie w budynkach znajduje się 1005 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 27 m². Całe osiedle pochodzi ze zbliżonego okresu i żaden z budynków nie jest wyposażony w windę. Osiedle powstało jako prze-myślana urbanistycznie całość, która jednak obecnie pełni inną funkcję niż pierwotnie założona. Pierwotnie rdzeniem osiedla był zespół dziewięciu hotelowców z blisko 800 mieszkaniami, obsługiwany przez stołówkę (Opata Hackiego 33), łaźnię (Zamenhofa 13) oraz pawilony usługowe (Opata Hackiego 17 i 17A).

2.1.2. Usługi

Nasylenie osiedla w komercyjne i publiczne usługi nie budzi zastrzeżeń.

W granicach podobszaru zlokalizowane są usługi publiczne: Przystań Opata Hackiego 33, która mieści bibliotekę oraz Dom Sąsiedzki. Poniżej znajduje się wykaz instytucji i organizacji świadczących usługi społeczne m.in. dla podobszaru rewitalizacji.

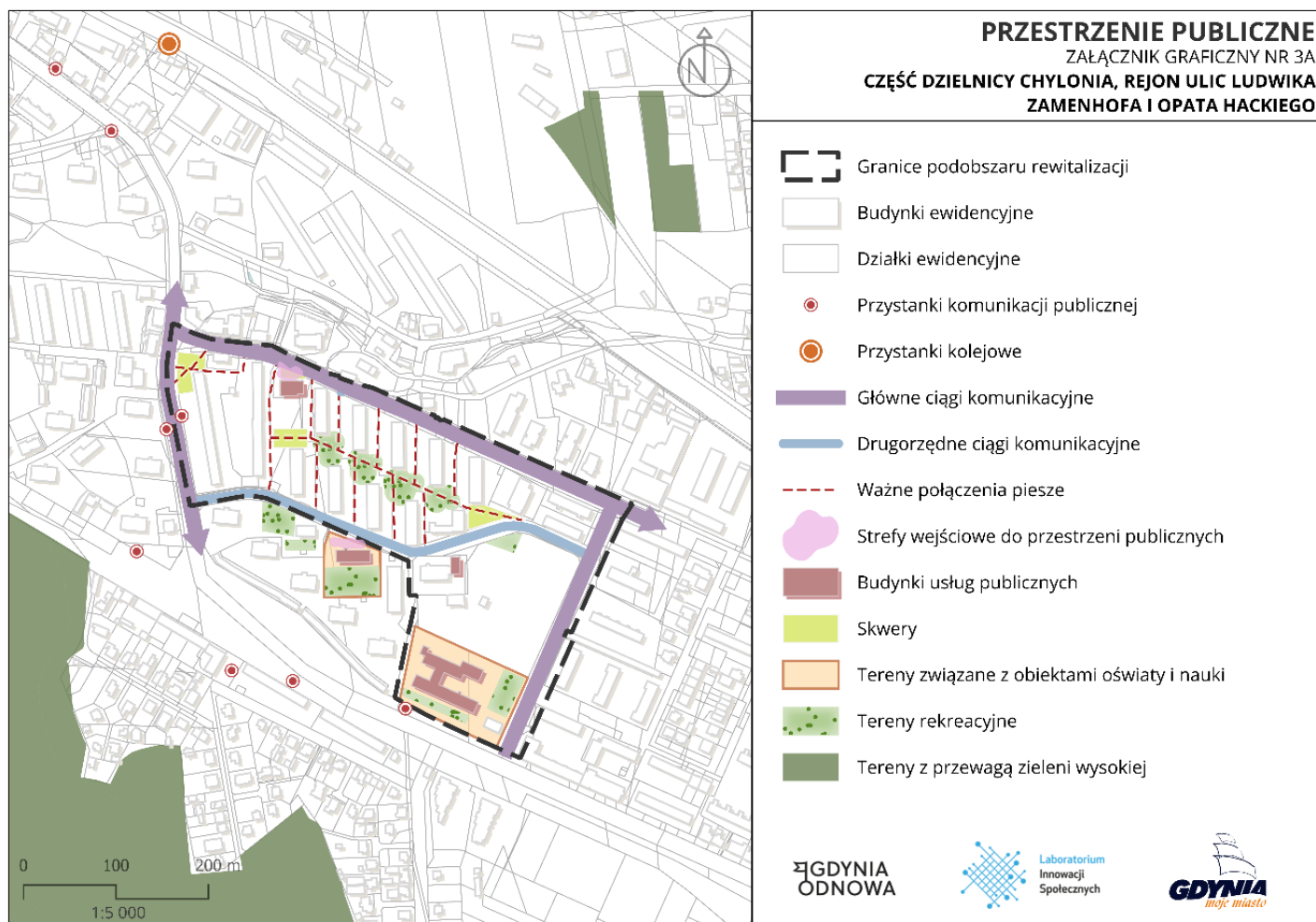
Lp.	Nazwa podmiotu	Adres
1.	Przystań Opata Hackiego 33 <i>W Przystani funkcjonuje Dom sąsiedzki oraz Biblioteka Chylonia.</i>	Opata Hackiego 33
2.	Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych	Morska 186
3.	Zbór Kościoła Zielonoświątkowego „Eklezja” w Gdyni	Ludwika Zamenhofs 13a
4.	Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne w Gdyni <i>Organizacja pracuje z osobami w kryzysie bezdomności oraz borykającymi się z problemem alkoholowym.</i>	Ludwika Zamenhofs 13a
5.	Fundacja Rafała Murawskiego „Nigdy Nie Zostaniesz Sam” <i>Koncentrują się na propagowaniu aktywnego stylu życia poprzez football.</i>	Ludwika Zamenhofs 17
6.	Stowarzyszenie Checz Gdynia <i>Koncentrują się na propagowaniu aktywnego stylu życia m.in. poprzez football.</i>	Ludwika Zamenhofs 17
7.	Klub Terapii Zajęciowej „Busola” <i>Oferta kierowana dla mieszkańców i mieszkank Gdyni z niepełnosprawnościami kwalifikujących się do objęcia tą formą terapii.</i>	Opata Hackiego 17A
8.	Przedszkole samorządowe „Bajeczka” nr 31	Ludwika Zamenhofs 8
9.	SPOT „Mikołaj-Alternative” <i>Zlokalizowany poza obszarem rewitalizacji oferta kierowana również do mieszkańców podobszaru.</i>	Św. Mikołaja 1
10.	Klub Seniora przy Stowarzyszeniu św. Mikołaja Biskupa <i>Zlokalizowany poza obszarem rewitalizacji oferta kierowana również do mieszkańców podobszaru.</i>	Św. Mikołaja 1

Tab. 25. Zestawienie podmiotów świadczących usługi społeczne na podobszarze rewitalizacji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofs-Opata Hackiego

Wprowadzenie Przystani oraz uruchomienie funkcji Domu Sąsiedzkiego znacząco zwiększyło obecność w przestrzeni dostępnych usług publicznych.

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Podobszar po wykonaniu dotychczasowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych to w zasadzie w całości zagospodarowana przestrzeń. Obecnie w jego granicach nie ma terenów niezagospodarowanych.



Ryc. 117. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofs-Opat Hackiego

Publicznie dostępnym terenem rekreacji jest powstały bulwar, stanowiący oś osiedla. Można go uznać za łącznik Przystani z ogrodem społecznym. Bulwar jest przestrzenią do spędzania czasu w przestrzeni publicznej, oferuje on szereg funkcji zarówno dla dzieci, jak i dla starszych użytkowników. Całość jest zaprojektowana oraz wykonana tak, aby mogły w niej spędzać czas osoby w różnym wieku i o różnej sprawności. Przedłużeniem bulwaru jest wspomniany Ogród Społeczny, zlokalizowany przy kompleksie sportowym Checz Gdynia. Ogród jest otwartą przestrzenią, niemniej zasady korzystania z niej podlegają regulacjom; administrowany jest przez Dom Sąsiedzki.

Największą pod względem powierzchni przestrzenią rekreacyjną na podobszarze jest kompleks Checz Gdynia oraz teren sportowy przy Zespole Szkół Ekologiczno-Transportowych. Nie można jednak rozpatrywać tego obszaru jako typowej powierzchni rekreacyjnej – ma on ograniczoną i reglamentowaną dostępność. Okoliczni mieszkańcy nie są w żaden sposób uprzywilejowani w zakresie korzystania z niego.

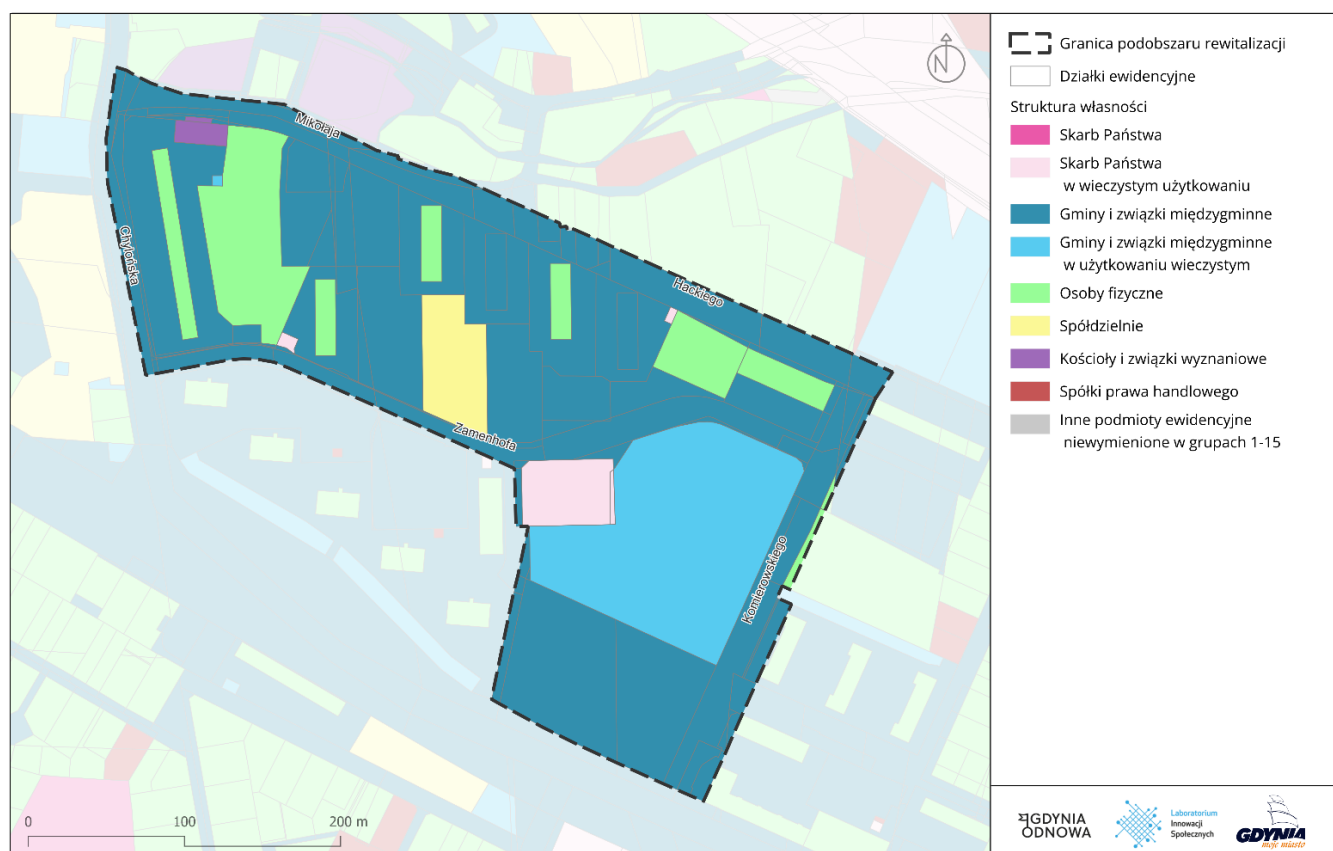
Trudno mówić obecnie o konieczności dalszego rozwoju terenów zieleni i rekreacji, większym wyzwaniem jest utrzymanie ich w zadowalającej jakości oraz troska o minimalizowanie negatywnych zjawisk społecznych.

2.1.4. Wnioski

Przez ostatnie siedem lat na podobszarze zaszły bardzo duże zmiany przestrzenne, które objęły nie tylko tereny publiczne, ale i części wspólne większości budynków mieszkalnych. W rezultacie powstało wyraźne centrum osiedla, jasno oddzielono ruch pieszy od samochodowego (nie ma możliwości wjazdu autem na bulwar między blokami). Przestrzeń po zmianach ujawniła, że wyzwaniem jest jej utrzymanie, dynamiczne reagowanie na pojawiające się akty wandalizmu, czy zapewnienie odpowiedniej dbałości o sprzęty niszczące w wyniku oddziaływania zjawisk atmosferycznych czy normalnej eksploatacji. Obecnie przedmiotem zgłoszeń – jeżeli się pojawiają – jest stan utrzymania zagospodarowania.

2.2. Stan własności

2.1.1. Grunty



Ryc. 118. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofska-Opata Hackiego

Głównym właścicielem gruntów na podobszarze jest gmina. Teren wokół Zamenhofska 11 jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Wzgórzu”, a grunty wokół Zamenhofska 3 są we własności Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Własność wspólnot mieszkaniowych jest ograniczona do terenów pod budynkami. Taka struktura własności rodzi trudności np. z wyznaczeniem miejsc pod pergole śmietnikowe, czy w kwestii dzierżawy terenów pod przyogrodki wokół budynków. W przypadku gruntów pod pergole śmietnikowe zagadnienie dzierżawy nie wzbudza większych emocji, natomiast dzierżawa terenu pod przyogrodki jest bardziej złożona. Z jednej strony gmina wydierżawia odpłatnie własność podmiotowi prywatnemu, z drugiej strony podmiot prywatny odpłatnie przejmuje w utrzymanie teren publiczny.

2.2.2. Budynki

Na podobszarze dominuje własność prywatna – wspólnot mieszkaniowych, których jest sześć. Kolejną formę własności stanowią trzy budynki gminne oraz dwa budynki spółdzielcze, należące do dwóch różnych spółdzielni.

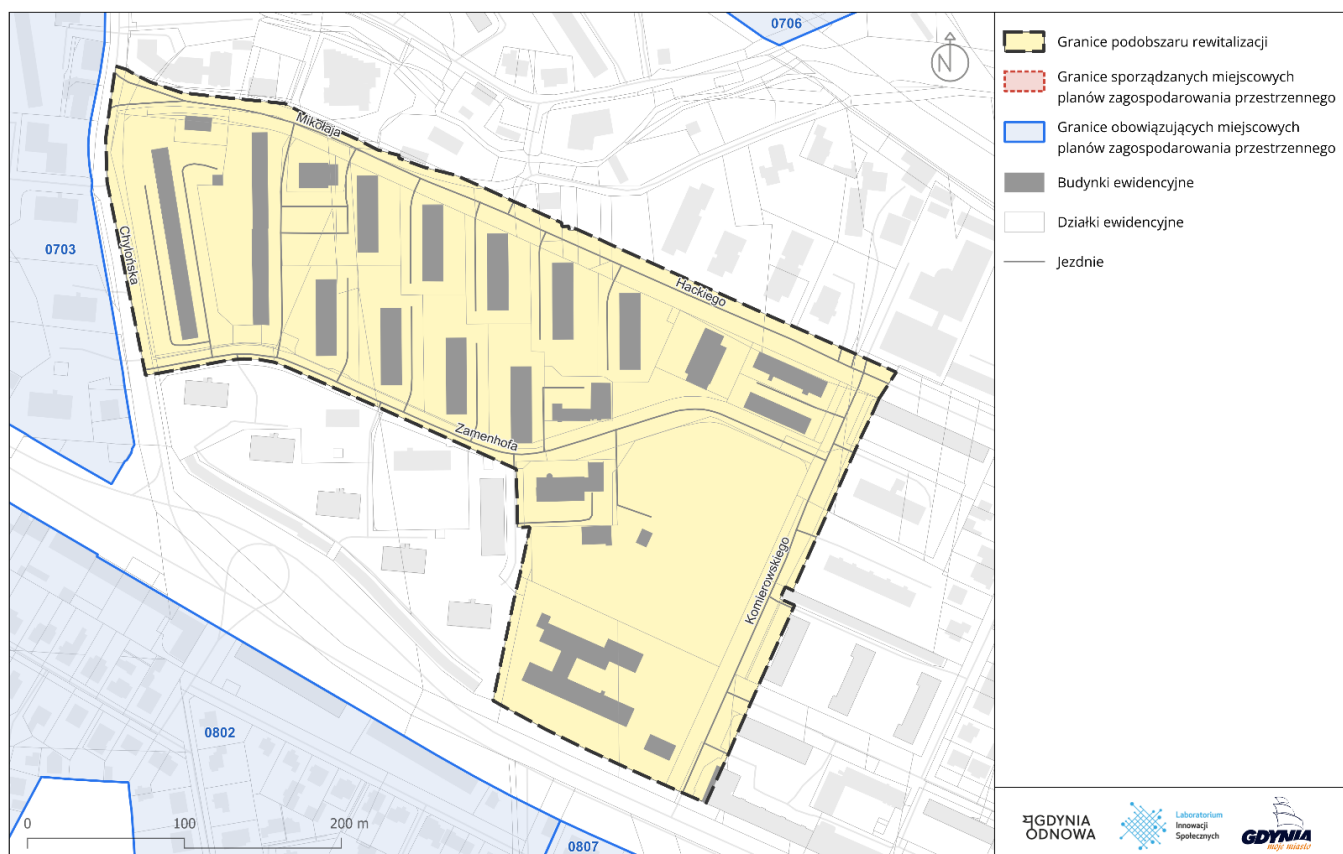
Różne formy własności implikują różne standardy i polityki zarządzania nieruchomością. W przypadku wspólnot mieszkaniowych jakość utrzymania budynku jest wypadkową kondycji finansowej wspólnoty oraz jakości pracy jej zarządu. Na ogół wspólnoty w oparciu o własne kompetencje identyfikują potrzeby budynków i stopniowo starają się inwestycyjnie zabezpieczać obiekt. Nieco inaczej podejście do remontów wygląda w przypadku własności gminnej. Tutaj dodatkowym czynnikiem kształtującym politykę remontową jest identyfikacja oraz sprawność korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania – np. inwestycje termomodernizacyjne zasobu gminnego prowadzone były głównie w oparciu o zewnętrzne źródła finansowania. Obserwacja dowodzi, że remonty części wspólnych mających wpływ na estetykę i wygodę zamieszkiwania nie są priorytetem w zasobie gminnym – wykonywane są sporadycznie, w ogóle lub niskim kosztem (odmalowanie). Podejście remontowe spółdzielni mieszkaniowych również podyktowane jest kondycją finansową tych podmiotów, nie bez znaczenia jest kultura współpracy. W przypadku ZOH i obecnych tu spółdzielni mieszkaniowych – żadna aktywnie nie uczestniczyła w dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych. Z jednej strony nie wystawia to pozytywnego świadectwa tym podmiotom, z drugiej brakowało narzędzi (finansowych), które mogłyby wesprzeć spółdzielnie w działaniach rewitalizacyjnych.

2.2.3. Wnioski

Sytuacja własnościowa determinuje podejście do przestrzeni publicznych i jest ona katalizatorem niejednoznacznych sytuacji, szczególnie w zakresie utrzymania terenów. Dotyczy to m.in. nie w pełni klarownych kwestii odpowiedzialności za tereny gminne pomiędzy jednostkami miejskimi – prowadzące do sporów np. o to, do kogo należy koszenie danych fragmentów trawników. Z drugiej strony, duży odsetek gruntów gminnych stwarza szerokie pole do możliwości użycia jej do aktywizowania lokalnej społeczności – przekazywania mieszkańcom odpowiedzialności za swoje bezpośrednie sąsiedztwo.

2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar ZOH nie jest objęty MPZP, ani nie ma otwartej procedury planistycznej. Podobszar w obecnym kształcie jest wysycony inwestycyjnie i w jego granicach trudno dostrzec przestrzeń do dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej.



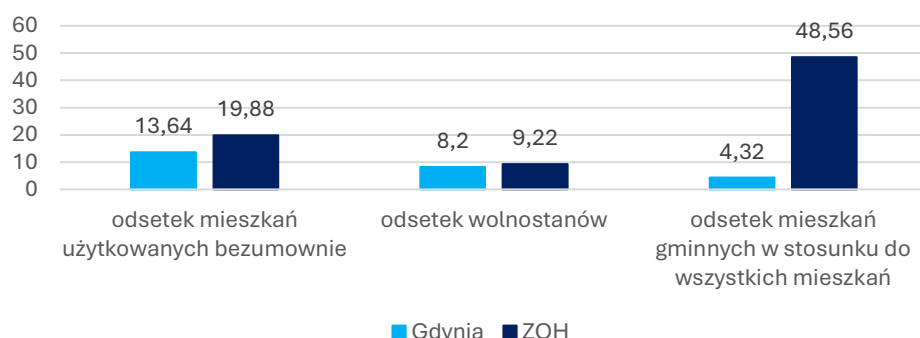
Ryc. 119. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

2.4. Mieszkalnictwo



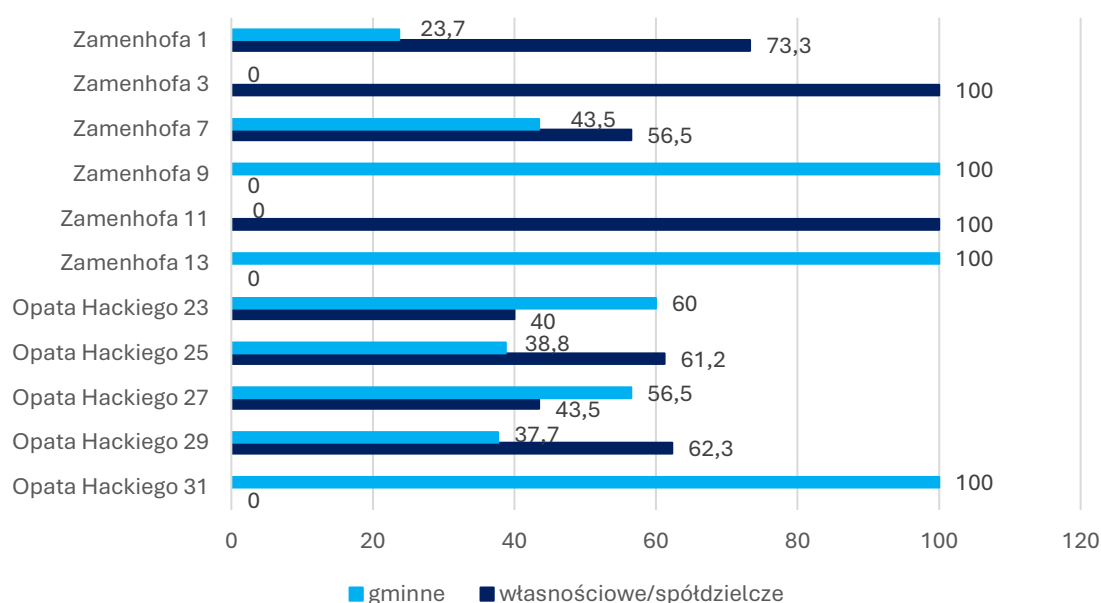
Ryc. 120. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

Osiedle ZOH to tylko i wyłącznie wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa o czytelnym i wyrazistym układzie urbanistycznym. Jak już wspomniano, w granicach podobszaru znajduje się 1005 mieszkań, z czego we własności gminnej jest 488 (48,6% lokali).



Ryc. 121. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Koncentracja zasobu komunalnego na podobszarze jest znacznie większa niż średnio dla miasta. Przeciętnie w gminie 4 na 100 mieszkań jest gminnych, a na ZOH mowa o 48 mieszkaniach na 100. Różnica w proporcjach między własnością gminną a prywatną nie przekłada się na różnicę w skali koncentracji zjawisk związanych ze sposobem użytkowania mieszkań gminnych, ani na sposób zarządzania zasobem komunalnym. Na podobszarze odsetek mieszkań zajmowanych bez umowy (nielegalnie) oraz odsetek pustostanów jest jedynie niewiele wyższy od średniej gminnej. Niemniej na podobszarze blisko 10% zasobu gminnego to puste mieszkania, co oznacza, że albo oczekujące na remont (najczęściej generalny), lub wyremontowane, w procesie zasiedlania (śladowy odsetek tej liczby). Natomiast blisko 20% mieszkań użytkowanych bezumownie to lokale objęte wyrokami eksmisyjnymi lub do których użytkownicy utracili tytuł prawny, ale nie uzyskali jeszcze wyroku eksmisyjnego. Niemniej ta grupa lokali to mieszkania, które teoretycznie, w dającej się określić perspektywie czasu, mogą wrócić do dyspozycji gminy jako pustostany, czyli mieszkania do zasiedlenia.

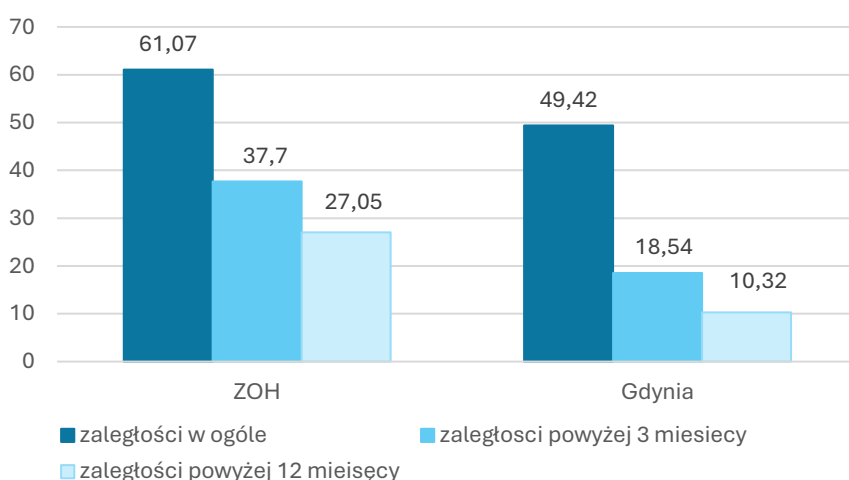


Ryc. 122. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Jedynie budynki we własności spółdzielczej nie mają lokali gminnych, w każdej ze wspólnot własność gminna waha się od 23% do 60%.

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca średnio na jednego mieszkańca na podobszarze wynosi 23,94 m² (średnia dla Gdyni wynosi 33,84 m²). Różnica między średnią miejską a ZOH wynosi około 10 m² na osobę, co świadczy o dużym nagromadzeniu niewielkich mieszkań na podobszarze. Ogół lokali komunalnych na podobszarze to małe mieszkania w byłych hotelowcach. Niektóre z nich zamieszkałe są przez jednoosobowe gospodarstwa domowe, niektóre – przez wielopokoleniowe rodziny. Jak informują specjaliści pomocy społecznej – w przypadku rodzin wielopokoleniowych zamieszkujących w hotelowcach, przełudnienie w jakim są zmuszeni funkcjonować często jest katalizatorem licznych sytuacji problemowych – od kłopotów ze zdrowiem psychicznym po problemy socjalizacyjne dzieci i młodzieży. Młode osoby, pozbawione higienicznej przestrzeni do nauki i wypoczynku, poszukując przyjaźniejszego otoczenia uciekają w przestrzeń publiczną i grupy rówieśnicze. W sytuacji deficytu pozytywnych wzorców zachowania może to prowadzić do problemów w nauce szkolnej oraz trudności w adaptacji do życia w lokalnej społeczności.

Z danych administracji zasobu komunalnego wynika, że w 61% mieszkań komunalnych odnotowuje się jakiegokolwiek zaległości w opłatach. W tym znacznym odsetku są również niewielkie kwoty zaległości czy kilkudniowe opóźnienia w opłatach.



Ryc. 123. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie odsetka zaległości przekraczających trzy miesiące oraz dłuższych niż 12 miesięcy uwidacznia większą skalę tego problemu na ZOH niż średnio w Gdyni. Zwraca uwagę nie tylko bardziej niekorzystna statystyka, widać również prawidłowość – im dłuższy okres zadłużenia, tym ZOH gorzej się przedstawia na tle gminy. W przypadku mieszkań z zaległościami przekraczającymi dwanaście miesięcy średni odsetek na ZOH jest o 270% wyższy niż w całej Gdyni. Co oznacza, że zasób komunalny w tym rejonie jest obciążony ponadprzeciętnym poziomem zaległości w opłatach za najem mieszkań gminnych, wypracowywanych przez miesiące.

Narastające zaległości w wywiązywaniu się ze zobowiązań wobec gminy za najem mieszkania zwyczajowo prowadzą do utraty tytułu prawnego do lokalu, co uruchamia proces prowadzący do wydania wyroku eksmisyjnego przez sąd. Na podobszarze z końcem 2023 r. zasądzone było 78 wyroków, z czego zasobu gminnego dotyczyły 72, a zgłoszonych do gminy przez wierzycieli prywatnych lub komornika – sześć. Informacja o skali wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego jest niepełna, miasto otrzymuje informację dopiero

kiedy zwraca się do gminy wierzyciel z żądaniem dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (zgodnie z zapisami wyroku sądu). W przypadku mieszkań komunalnych na ZOH wyrokami eksmisyjnymi objętych jest 14,75% zasobu gminnego.

W globalnej liczbie wyroków jest 57 z prawem do najmu socjalnego, co oznacza, że takie gospodarstwo domowe może zostać eksmitowane tylko do mieszkania gminnego i zawiera się z taką osobą/rodziną umowę najmu socjalnego. Natomiast 15 gospodarstw domowych objętych jest wyrokami bez prawa do najmu socjalnego, to znaczy, że te docelowo powinny trafić do pomieszczeń tymczasowych. Ze strony wierzycieli prywatnych trzy zgłoszenia dotyczyły dostarczenia lokali w najmie socjalnym, a trzy dostarczenia pomieszczeń tymczasowych.

W roku 2023 wykonano trzy wyroki eksmisyjne. Tempo realizacji wyroków wynika z dostępności zasobu komunalnego (wolnych mieszkań, pomieszczeń tymczasowych), do których wyroki te można realizować. Najstarsze z wyroków oczekujących na realizację są z roku 2003, więc w niektórych przypadkach czas oczekiwania na realizację wyroku wynosi więcej niż 20 lat. Wieloletnie oczekiwanie na realizację wyroku eksmisyjnego prowadzi do przekonania, że orzeczenie sądu jest niewiele znaczącym dokumentem. Poza tym, tak długi czas oczekiwania sprawia, że rzeczywista sytuacja w lokalu znacząco odbiega od tej, którą opisano w wyroku – po kilkunastu latach w mieszkaniu często zamieszkują już inne osoby niż te, których dotyczyło orzeczenie.

W rejestrach widnieje pięć wniosków mieszkańców oczekujących na najem socjalny. Ponadto widnieje również 13 wniosków o zamianę lokalu na inny. Co oznacza, że kilka osób z tego rejonu oczekuje na najem socjalny – czyli są to gospodarstwa domowe o niskich dochodach (to istotne kryterium w uzyskaniu prawa do najmu socjalnego). Natomiast kilkanaście wniosków o zamianę lokalu na inny może dotyczyć jednej z dwóch sytuacji – przeludnionego niewielkiego mieszkania lub lokalu na wysokim piętrze, to jest trudnodostępnego lub niedostępnego dla osób z niepełnosprawnościami. Uwięzienie w lokalu wynikające ze złego stanu zdrowia oraz niedostosowania mieszkań gminnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami jest często zgłaszanym przez specjalistów problemem. Na podobszarze 13 wniosków wśród 346 obowiązujących umów najmu daje 3,76% uprawnionych mieszkańców, którzy z jakiegoś powodu uważają, że powinni trafić do innego mieszkania niż to, w którym zamieszkują.

Wysoki (znacznie przekraczający średnią gminną) odsetek lokali komunalnych wydaje się powiązany z koncentracją innych negatywnych zjawisk, zatem to polityka mieszkaniowa może stanowić istotne narzędzie kształtowania tkanki społecznej osiedla ZOH.

Stan techniczny zasobu komunalnego należy rozpatrywać z dwóch perspektyw – całych nieruchomości oraz poszczególnych lokali mieszkalnych.

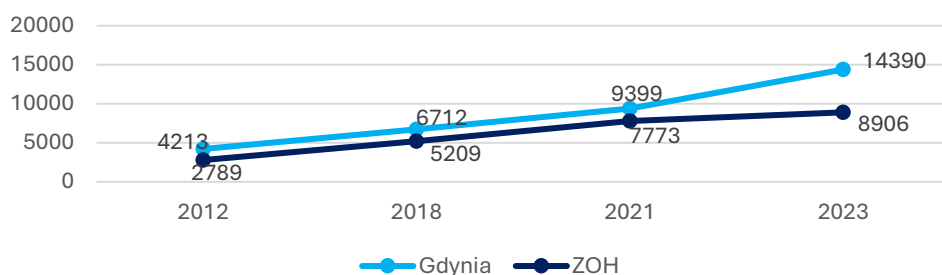
W 2017 r. budynki komunalne zostały poddane kompleksowej termomodernizacji obejmującej wymianę instalacji c.o., stolarki okiennej, docieplenie ścian fundamentowych, stropu piwnic, stropodachu oraz ścian. Inwestycja ta, poza zmniejszeniem energochłonności budynków, wydatnie poprawiła ich wygląd zewnętrzny. Części wspólne – klatki schodowe i korytarze – nie były poddawane remontom od lat i w tym zakresie istnieje duży kontrast między wnętrzem budynków, a ich elewacją czy zagospodarowaniem przestrzeni między blokami. Żaden z budynków mieszkalnych na podobszarze nie jest wyposażony w windy. Były hotelowce, ze względu na swoją specyfikę, pozwalają stosunkowo łatwo doposażyć budynki w windy, które istotnie wpłynęłyby na poprawę ich dostępności.

Analizując ten temat pod kątem poszczególnych lokali mieszkalnych trudno o jednoznaczne rekomendacje. Lokale zamieszkałe są w różnym stanie – niektóre modernizowane są siłami własnymi najemców (często bez wiedzy właściciela), inne są zaniedbane i ich

użytkownicy nie ponoszą żadnych nakładów na poprawę jakości swojego zamieszkiwania (np. odmalowanie ścian). Gmina systematycznie remontuje odzyskane lokale. Faktyczna poprawa jakości użytkowania mieszkań zlokalizowanych w hotelowcach wymaga głębszej interwencji niż remont, wymagają one rearanżacji, m.in. wydzielenia łazienki. Zidentyfikowano lokale, w których odkryto ryzykowne samowole budowlane – np. ingerencję w strukturę kominów wentylacyjnych. Stąd, poza potrzebami remontowymi, istotna na podobszarze byłaby inwentaryzacja skali samowolnych ingerencji w strukturę budynków.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych, część partycypowała w projekcie rewitalizacyjnym jako partnerzy, gdzie otrzymały one dotacje na remonty części wspólnych. W działania włączyły się trzy wspólnoty (z sześciu funkcjonujących na podobszarze rewitalizacji), które skorzystały z dotacji na remonty części wspólnych budynków: Zamenhofa 1; Opata Hackiego 23 i Opata Hackiego 29. Pierwsza – Wspólnota Mieszkaniowa Ludwika Zamenhofa 1 – wykonała remont klatek schodowych. Druga – Opata Hackiego 23 – wykonywała izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych i podpiwniczenia budynku, a także wymianę opraw oświetleniowych w częściach wspólnych. Natomiast Wspólnota Mieszkaniowa Opata Hackiego 29 w ramach rewitalizacji wykonała remont klatek schodowych oraz korytarzy z wymianą źródeł światła, a także wymianę orygnnowania i naprawy dachu.

Na podobszarze w 2023 r. zarejestrowano 12 transakcji kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego, co oznacza, że 2,32% prywatnego zasobu na podobszarze zmieniło właścicieli. Dokładnie połowa z transakcji dotyczyła mieszkań zlokalizowanych w standardowych pięciokondygnacyjnych klatkowcach (Zamenhofa 1 i 3), pozostałe dotyczyły mieszkań w hotelowcach – oznacza to, że zasób dotąd uznawany za bardzo trudny nie tylko społecznie, ale i architektonicznie, podlega wymianie na rynku nieruchomości. Co może być symptomem zmian społecznych zachodzących na osiedlu, innymi słowy – niebezpośrednim rezultatem procesu rewitalizacji.



Ryc. 124. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

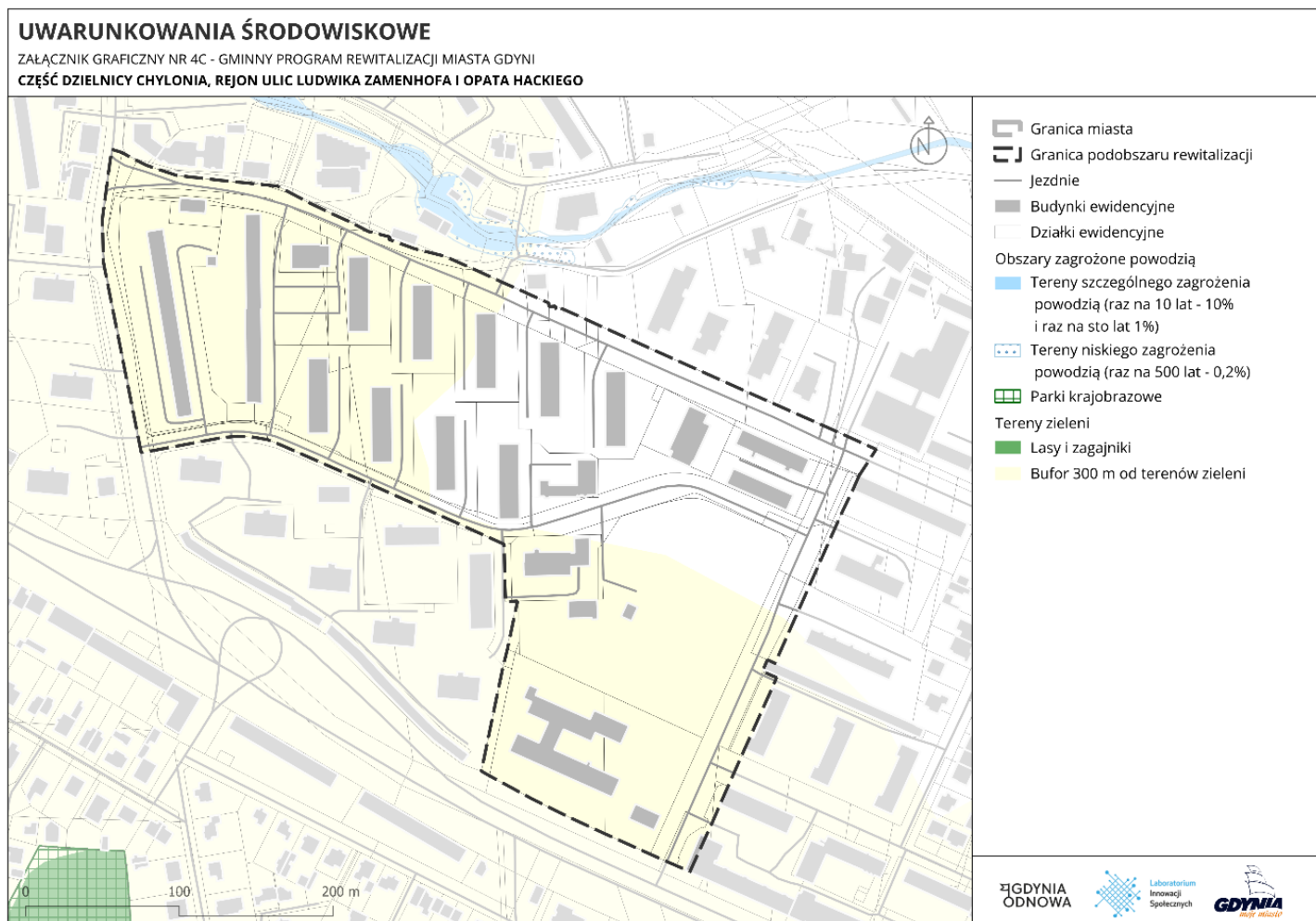
Również cena translacyjna metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań dla ZOH systematycznie rośnie. W ciągu 11 lat dokonywania pomiarów średnie ceny wzrosły o 68% dla ZOH, a dla Gdyni o 70%. Mimo, że średnia cena dla ZOH jest wyraźnie niższa niż średnia cena dla gminy, to poziom wzrostu cen jest porównywalny dla obu tych rejonów.

2.5. Dziedzictwo

W granicach podobszaru znajduje się jeden obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jest to budynek dawnej plebanii pod adresem św. Mikołaja 4, który znajduje się pomiędzy blokami Zamenhofa 1 i 3. Stanowi on integralną część zespołu parafialnego, który obejmuje również kościół św. Mikołaja oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem parafii.

Z podobszarem graniczą zabytki rejestrowe: kościół parafialny p.w. św. Mikołaja pod adresem ul. Św. Mikołaja 1 wpisany do rejestru 09.05.2008 r. pod numerem 1823 oraz budynek mieszkalny pod adresem ul. św. Mikołaja 9 wpisany do rejestru 07.03.2011 r. pod numerem 1875.

2.6. Środowisko



Ryc. 125. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.6.2. Jakość i stan zieleni

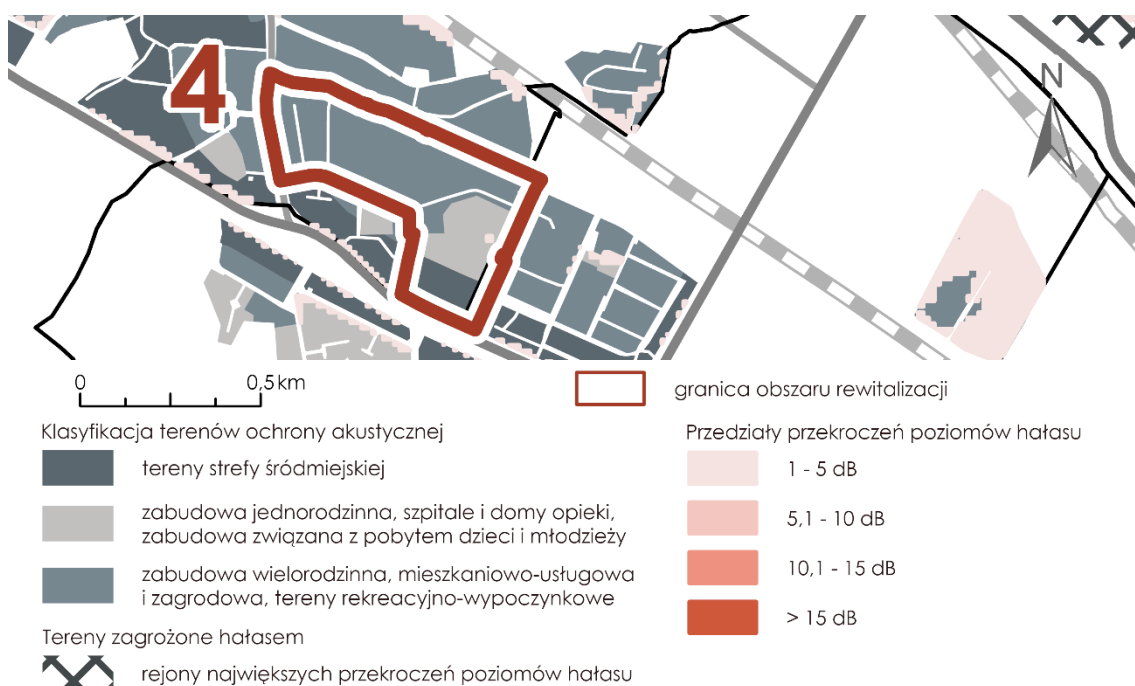
Praktycznie cały podobszar, łącznie z zielenią, uległ intensywnym przekształceniom. Na podobszarze ZOH znajduje się niewiele wysokich drzew – głównie w przestrzeni między blokami od strony ul. Zamenhofa. Nowe zadrzewienia z realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych są jeszcze młode. Zieleni urządzona, szczególnie w obrębie bulwaru między blokami, jest adekwatna do przestrzeni w jakiej się znajduje. Praktycznie cała zieleni znajduje się na terenie gminnym i jest przez gminę utrzymywana. Widać różnicę między urządzeniem zieleni na terenach spółdzielni mieszkaniowych a gminy. Istotnym zagadnieniem w obrębie tematyki dotyczącej jakości zieleni jest temat dzierżawy przyogródków i terenów wokół bloków.

2.6.3. Uciążliwości

Do uciążliwości pośrednio związanych z ukształtowaniem szaty roślinnej należy praktyka wykorzystywania zadrzewień czy krzewów jako formy osłony przez osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej. Tu rekomendowanym i realizowanym zaleceniem jest takie prowadzenie cięć pielęgnacyjnych, aby tę niepożądaną funkcję zieleni miejskiej ograniczyć. Problem dotyczy terenów w okolicy przedszkola, w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru rewitalizacji.

2.6.4. Warunki klimatu akustycznego

Podobszar znajduje się w pobliżu tranzytowej ulicy Morskiej oraz graniczy z ul. Chylońską – według map akustycznych obie te drogi generują hałas L_{DWN} przekraczający w pasie drogowym 70 dB. W odniesieniu do dopuszczalnych norm – rejestruje się niewielkie przekroczenia (do 5 dB) od strony ul. Morskiej oraz Chylońskiej, niemniej analizując mapy, nie sięgają one zabudowań mieszkalnych.



Ryc. 126. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

2.6.5. Stan aerosanitarny

Na poziomie miejskim nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza zlokalizowanego w obrębie podobszaru rewitalizacji. Najbliższe czujniki znajdują się przy ul. Rozewskiej 33 oraz Ściegiennego 8. Na podobszarze nie ma uciążliwej koncentracji źródeł niskiej emisji. Podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza na podobszarze jest komunikacja samochodowa. Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych (również w tym przypadku nie odnotowuje się stacji w granicach podobszaru). Na poziomie krajowym Główny Inspektorat Ochrony Środowiska przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza, które są sporządzane na wysokim poziomie ogólności. Na ich podstawie można stwierdzić czy w danej gminie lub jej części mają miejsca przekroczenia norm jakości powietrza. Z opublikowanego w 2024 r. raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła w 2023 r. 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i była wynikiem korzystniejszym od

celu krajowego ($18 \mu\text{g}/\text{m}^3$). W przypadku pyłów zawieszonych PM 10 w raporcie dotyczącym roku 2023 odnotowuje się punktowe przekroczenia Benzo(a)pirenu (B(a)P, jednak wszystkie poza trójmiastem. Zatem na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

2.6.6. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe. W sąsiedztwie przepływa Chylonka – niewielki ciek wodny, który nie stwarza zagrożenia powodziowego.

2.7. Komunikacja

Podobszar jest dobrze skomunikowany z pozostałymi częściami miasta – nieopodal przebiega główna miejska arteria komunikacyjna: ul. Morska. W sąsiedztwie podobszaru zlokalizowane są przystanki: „Węzeł Żołnierzy Wyklętych” – obsługujący linie: 25, 26, 30, 34, 197 oraz „Zamenhofa” – obsługujący linie: 22, 27, 28. Równoległe do ulicy Morskiej biegnie linka SKM; przystankiem, który obsługuje podobszar jest Gdynia Leszczynki.

W granice podobszaru można się dostać ulicą Komierowskiego lub ulicą Chyłońską. Ta pierwsza została zmodernizowana.

Wewnętrzny układ komunikacyjny podobszaru po zmianach w wyniku przedsięwzięć rewitalizacyjnych uległ znacznym zmianom i zyskał klarowność. Obecnie są wyraźnie oddzielone przestrzenie dla ruchu pieszego i samochodowego. Przestrzeń między blokami została oddana pieszym (wcześniej była współdzielona z autami bez podziału na ruch pieszy i samochodowy). Są wydzielone miejsca postojowe, nie rejestruje się głosów o deficycie takich miejsc. Sporadycznie można usłyszeć postulaty o dobudowanie progów zwalniających w ciągu ul. Opata Hackiego – jednak są to pojedyncze głosy. Sposób parkowania w granicach podobszaru kontrastuje z praktyką wokół wieżowców, gdzie praktycznie nie ma wyznaczonych miejsc postojowych i parkowania odbywa się w sposób nieuporządkowany oraz ma miejsce rozjeżdżanie terenów zielonych.

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Zagadnienie dostępności należy rozpatrzyć z dwóch perspektyw, pierwszą jest dostępność w przestrzeni publicznej. Wykonanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych wpłynęło na zwiększenie dostępności przestrzeni publicznych, ponieważ wykonane przestrzenie uwzględniły osoby ze szczególnymi potrzebami. Zrealizowano udogodnienia dla osób mających problemy z poruszaniem się, a także dla niedowidzących. Przeprowadzone inwestycje stworzyły widoczny kontrast między przestrzeniami po realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych a tymi, które takiej zmiany nie przeszły (teren wokół budynków Zamenhofa 2, 4, 6, 10, 12, 14). W tym rejonie – już poza granicami obszaru rewitalizacji, ale funkcjonalnie stanowiącym jedno osiedle – istnieją bariery architektoniczne.

Z wykonanym zagospodarowaniem kontrastują zagadnienia dostępności w budynkach – jedynym obiektem, w którym wykorzystano elementy projektowania uniwersalnego, jest Przystań Opata Hackiego 33. Pozostałe obiekty – tak mieszkalne, jak i usługowe – pozbawione są tego rodzaju udogodnień. Żaden z budynków nie posiada windy. W części z nich jeszcze przed drzwiami wejściowymi do klatki schodowej istnieją stopnie, mimo, że rzędne terenu nie wymuszają takich rozwiązań architektonicznych.

2.9. Infrastruktura techniczna

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Cała zabudowa zlokalizowana w obrębie podobszaru ZOH jest zaopatrzona w wodę z sieci miejskiej.

2.9.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki z istniejącej na podobszarze zabudowy odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

Wszystkie budynki na podobszarze mają dostęp do sieci gazowej. Podobszar zgazyfikowany jest gazem ziemnym niskiego ciśnienia.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze znajduje się czynna miejska infrastruktura ciepłownicza – sieci cieplnej niskoparametrowej. Do istniejącej sieci istnieje możliwość podłączenia projektowanych i istniejących obiektów znajdujących się w jej obrębie.

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

W rezultacie dotychczasowych działań rewitalizacyjnych wody opadowe w granicach podobszaru są zagospodarowane i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej.

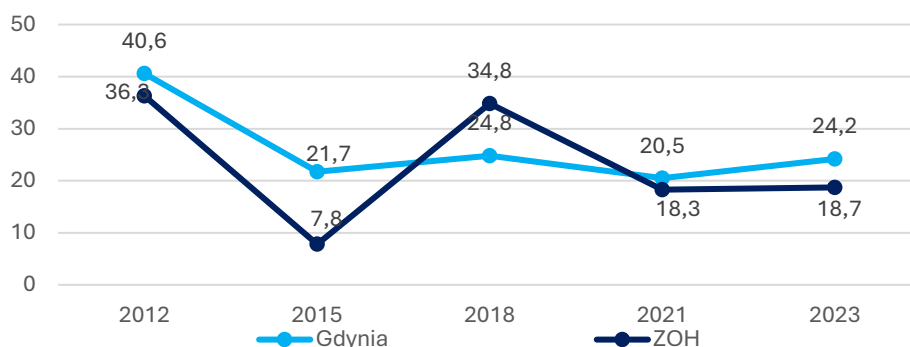
2.9.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

3. Bezpieczeństwo

Rejon ZOH jest owiany aurą jednego z najniebezpieczniejszych, jeżeli nie najniebezpieczniejszego miejsca w Gdyni. W latach 90. ubiegłego wieku oraz w pierwszej dekadzie obecnego opinie te znajdowały niechlubne poparcie w stanie faktycznym. Opisując wrażenia tamtego okresu, mówiło się: „Policja na ZOH nie wjeżdża”. Sytuacja zaczęła się zmieniać od drugiej dekady obecnego stulecia, co związane było z intensyfikacją wielowymiarowych działań koordynowanych przez Miasto na tym obszarze.

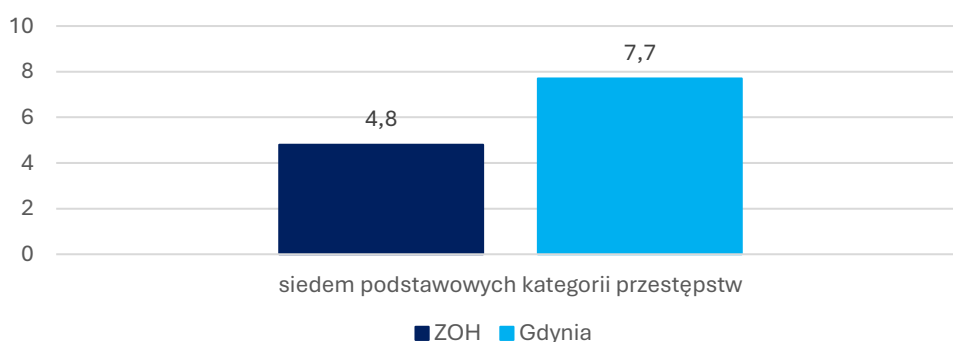
W 2023 r. na ZOH zarejestrowano 602 interwencje Policji. W przeliczeniu na 100 mieszkańców daje to wartość 36,35, podczas gdy wskaźnik dla całej Gdyni wynosi 29,21. Oznacza to, że tu Policja interweniowała zdecydowanie częściej niż średnio w mieście. Statystyki policyjne z lat 2012-2023 rysują obraz ZOH jako miejsca nieodbiegającego poziomem bezpieczeństwa od pozostałych części Gdyni.



Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Ze statystyki wynika, że jest to bezpieczne miejsce. Należy jednak pamiętać, że małe hermetyczne społeczności nie są skłonne do zgłaszania naruszeń porządku. Co oznacza, że wskaźnik ten jest wypadkową skali zjawiska przestępczości oraz skłonności poszkodowanych do wzywania Policji.

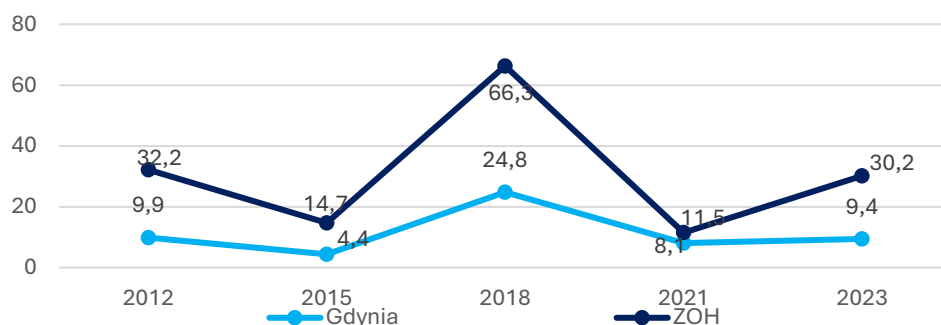
Miarą bardziej zogniskowaną na wychwytywaniu pospolitych negatywnych zachowań jest wskaźnik przestępczości pospolitej, do której zalicza się: bójkę i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; oraz uszkodzenie mienia.



Ryc. 128. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

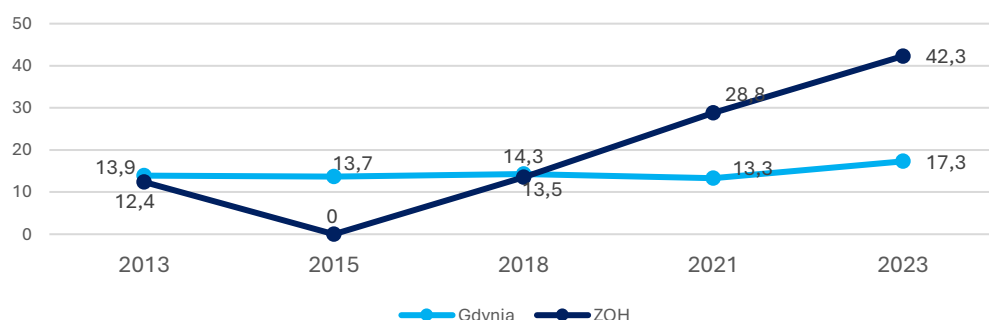
Również w tej kategorii w roku 2023 na ZOH odnotowano mniej przestępstw niż średnio dla miasta. Różnica jest znaczna i wynosi 62%. Wartość wskaźnika generuje 8 przypadków stwierdzonych przestępstw. Nie można wskazać punktu ich koncentracji – są równomiernie rozproszone po całym zamieszkałym podobszarze.

Bardziej negatywny obraz ZOH wyłania się ze statystyki dotyczącej przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. Wartości wskaźnika w tej kategorii są na tle Gdyni bardziej niepokojące.



Ryc. 129. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na ZOH liczba notowanych przestępstw w tej kategorii jest wyraźnie większa niż średnie wartości dla miasta – w roku 2023 niekorzystna dla ZOH różnica wynosi ponad 311%. Omawiany rejestr obejmuje zarówno przestępstwa kwalifikujące się jako przemoc w rodzinie, jak i te oznaczające uchylenie się od obowiązku alimentacyjnego. Wartość wskaźnika generuje dokładnie pięć przypadków przestępstw, a wszystkie z nich zostały zidentyfikowane w byłych hotelowcach. Statystyką bezpośrednio ilustrującą skalę problemów w rodzinie na ZOH są dane dotyczące Niebieskich Kart.



Ryc. 130. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na podobszarze ZOH, poza rokiem 2015, rejestrowano i rejestruje się wartości wskaźnika dotyczącego ofiar przemocy znacznie wyższe niż w innych częściach miasta. Szczególnie wyraźnie negatywnie wybijają się dane z lat 2018 oraz 2021 i 2023 – kiedy odpowiednio wartości na ZOH przekraczają średnią gdyńską dwukrotnie i trzykrotnie. Wysoka wartość wskaźnika podlega dwójakiej ocenie. Z jednej strony wskazuje na dużą koncentrację problemów społecznych w okolicy, a z drugiej – może świadczyć o zwiększającej się świadomości mieszkańców oraz intensywnej pracy służb społecznych, co przekłada się na zwiększanie odsetka ujawnianych sytuacji problemowych.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Nie odnotowuje się zgłoszeń dotyczących niedoświetlonych miejsc jako źródeł niskiego poczucia bezpieczeństwa. Takimi źródłami są wspomniane wcześniej zacienione miejsca osłonięte roślinnością.

3.1.2. Ruch drogowy

Zmiana infrastrukturalna, która zaszła na podobszarze, pozytywnie wpłynęła na poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego w obrębie ZOH oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Budowa i przebudowa ciągów komunikacyjnych uporządkowała ruch pieszy, samochodowy oraz parkowanie. Mimo tego, da się słyszeć głosy o klasycznych dla miast problemach z nielegalnym parkowaniem w obrębie skrzyżowań i przejść dla pieszych.

3.1.3. Zachowania społeczne

Wyzwaniem, zarówno w przekształconej przestrzeni, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru (okolice sklepu KAMI), pozostaje spożywanie alkoholu oraz innych substancji psychoaktywnych w miejscach publicznych. Zachowania niepożądane dotyczą każdej grupy wiekowej, z rozróżnieniem na gromadzenie się osób w różnych miejscach oraz różne kategorie zachowania. Najstarsza grupa to osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej. Te osoby gromadzą się w miejscach dających poczucie schronienia (w krzakach czy za drzewami za sklepem KAMI), choć zdarzają się również przypadki spożywania alkoholu na ławkach w pobliżu sklepów – nawet przy ul. Opata Hackiego. Kolejną grupą jest młodzież – ona woli gromadzić się w obrębie deptaku na obu jego krańcach. W tej grupie alkohol nie jest jedyną używką, a poza używkami dochodzą również akty wandalizmu. Trzecia grupa jaką można wyróżnić, to dzieci wchodzące w nastoletniość. W tej grupie nie używki są dominującym rysem, tylko współwystępowanie dużej ilości niezagospodarowanego czasu z młodzieńczą energią. Skutkuje to nagromadzeniem działań destrukcyjnych, które mają miejsce nie tylko w przestrzeni publicznej, ale i w Przystani Opata Hackiego 33.

Potencjałem podobszaru w zakresie minimalizowania trudnych zachowań jest obecność i doświadczenie pracy SPOT-u „Mikołaj-Alternative” oraz Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że sama przyjazna młodzieży przestrzeń, bez wsparcia doświadczonych specjalistów (socjoterapeutów), nie będzie w stanie rozwiązać trapiących podobszar problemów związanych z destruktywnymi zachowaniami dzieci i młodzieży.

4. Czas wolny

Położenie oraz rozmiary ZOH – w zurbanizowanym, dobrze skomunikowanym centrum dawnej wsi Chylonia – sprawia, że myślenie o możliwych formach zagospodarowania czasu wolnego nie może być ograniczone wąskimi ramami granic podobszaru. Uwzględniać musi również jego sąsiedztwo oraz nie zapominać o gęstej sieci połączeń z innymi dzielnicami oraz centrum.

Podobszar w swoich granicach oferuje urządzone przestrzenie przeznaczone dla pieszych w każdym wieku (bulwar między hotelowcami). Na terenie podobszaru zlokalizowane są również obiekty sportowe TKKF Chech Gdynia, gdzie znajduje się Ogród Społeczny i budynek Zespołu Szkół Ekologiczno-Transportowych. Pod adresem Opata Hackiego 17 funkcjonuje Klub terapii zajęciowej „Busola”, a w pobliżu swoją siedzibę ma Zbór Kościoła Zielonoświątkowego „Eklezja”.

Z funkcjonalności działających w granicach podobszaru bezpośrednio do mieszkańców skierowane są: Ogród Sąsiedzki oraz zagospodarowanie między hotelowcami, które zapewniają szereg miejsc wypoczynku i aktywności dla dzieci i dorosłych. Kolejnym otwartym miejscem jest Przystań Opata Hackiego 33 – z biblioteką na parterze i Domem Sąsiedzkim na pierwszym piętrze. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działa Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative”.

Na podobszarze, jak i w jego sąsiedztwie, dostępny jest szeroki wachlarz usług osiedlowych, w tym duża liczba niewielkich sklepów spożywczych. Znalezienie usługi gastronomicznej również nie jest problemem. Co interesujące, w pobliżu podobszaru zlokalizowany jest jeden z nielicznych już barów mlecznych – Smakosz, który działa w Gdyni o 1961 roku.

Ważnym punktem na mapie podobszaru jest wspomniana już Przystań Opata Haciego 33 z funkcjonującą w obiekcie lokalną filią Biblioteki Gdynia. Wysoka liczba czytelników pokazuje, jak trafną decyzją było umieszczenie biblioteki w tej lokalizacji oraz jak jest ona tam potrzebna. Podobnie jak inne tego typu placówki, działalność Domu Sąsiedzkiego, otwartego w 2019 r., przeżywała trudne chwile w okresie pandemii oraz podczas apogeum kryzysu uchodźczego, kiedy pełnił on funkcję obiektu zbiorowego zakwaterowania. Obecnie Dom Sąsiedzki cieszy się znaczną popularnością, średnio w miesiącu odbywa się tu około 20 wydarzeń współorganizowanych przez mieszkańców i do nich kierowanych.

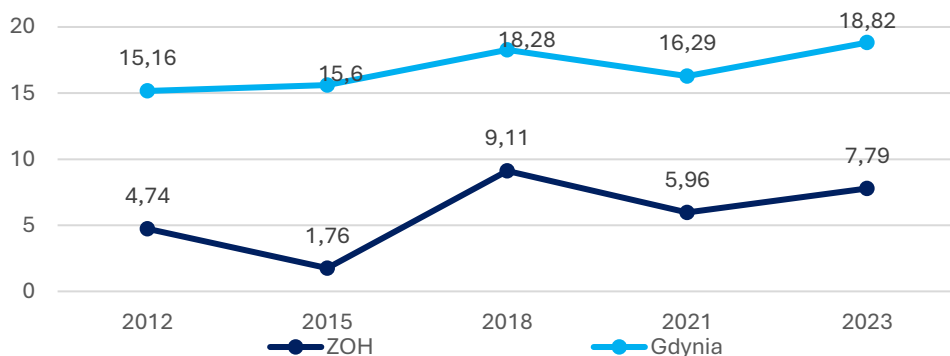
Dostępna oferta czasu wolnego można podzielić na formy umożliwiające konstruktywne spędzaniu czasu oraz na takie, które pozwalającą samodzielnie kreować zajęcia dla siebie i innych. Mimo stosunkowo bogatej oferty nakierowanej na zagospodarowanie czasu wolnego, obejmuje ona przede wszystkim osoby dorosłe i starsze (Dom Sąsiedzki i biblioteka) oraz najmłodsze (place zabaw). Brakuje oferty specjalistycznej dla młodzieży i młodych dorosłych. Zarówno w przestrzeni publicznej, jak i w samej Przystani rejestruje się przypadki ryzykownych i niebezpiecznych zachowań młodzieży, dochodzi do aktów wandalizmu. Innym problemem wciąż pozostaje spożywanie alkoholu i innych używek w przestrzeniach publicznych, co dotyczy zarówno młodzieży, jak i dorosłych – z tym, że grupy te gromadzą się w innych miejscach. Praktyki te wskazują na potrzebę wprowadzenia przemyślanej oferty dla młodzieży oraz zwiększenie troski o respektowanie zakazu spożywania alkoholu w przestrzeni publicznej.

5. Gospodarka

Specyfika podobszaru (blokowiska o niewielkiej powierzchni) determinuje lokalne uwarunkowania gospodarcze. Funkcjonujące w granicach ZOH działalności gospodarcze to głównie sklepy spożywcze czy drobne punkty usługowe.

Pewną miarą kondycji ekonomicznej mieszkańców i niebezpośrednią odpowiedzią na pytanie ilu z nich podejmuje aktywność zarobkową podlegającą opodatkowaniu, są statystyki opisujące wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych. Na podstawie tych danych stwierdzić można, że w ciągu dziewięciu lat średnie dochody mieszkańców rejonu ZOH wzrosły o około 14 tys. zł. Wzrost jest znaczący, niemniej wymaga kontekstu i odniesienia do wartości średniej dla miasta. W 2013 r. średnia wartość opodatkowanego dochodu dla mieszkańców ZOH wynosiła 23 tys. zł, i była niższa od średniej wartości dla Gdyni o 17 tys. zł. W 2022 r. ta różnica wynosiła 32 tys. zł, co oznacza, że mimo wzrostu dochodów, na tle całej Gdyni społeczność ta jeszcze bardziej zubożała. Przy tej analizie pamiętać należy, że umykają tu dochody nieopodatkowane, nieujawniane przed Urzędem Skarbowym.

Informacji na temat kondycji gospodarczej można również poszukiwać, śledząc statystyki dotyczące zarejestrowanych na ZOH podmiotów gospodarki narodowej. W 2021 r. na podobszarze notowano 104 podmioty działalności gospodarczej, a w roku 2023 takich działalności było 129. Dodać należy, że w statystyce uwzględniono działalności aktywne i zawieszane. Nie wliczono takich, które nie rozpoczęły działalności albo znajdują się w stanie likwidacji lub upadłości.



Ryc. 131. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej dla podobszaru i dla gminy ujawnia dysproporcję – wskaźnik dla Gdyni przewyższa wartość dla ZOH kilkakrotnie. Z zarejestrowanych podmiotów jedynie cztery przewidują możliwość zatrudnienia więcej niż dziewięciu osób. Warto zauważyć, że 76% z zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (średnia wartość miejska to 66%). W bazie REGON znaleźć można również dane o działalnościach zawieszonych czy będących w likwidacji. W roku 2023 na podobszarze ZOH było 29 zawieszonych działalności gospodarczych, z tego 27 należała do osób fizycznych.

Działalności gospodarcze zarejestrowane na podobszarze skategoryzowane są w piętnastu sekcjach PKD (Polskiej Klasyfikacji Działalności). Dominują cztery sekcje C, F, G i H. Najlichniesza z nich, sekcja H – transport i gospodarka magazynowa, zbiera 22 działalności. To głównie usługi taksówek i transport towarów. Druga najlichniesza kategoria to sekcja F – budownictwo, gdzie zarejestrowanych jest 20 działalności. Trzecią grupą działalności są te klasyfikowane w sekcji G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – to PKD widnieje w 20 przypadkach działalności. Czwartą najlichniej reprezentowaną sekcją jest C – przetwórstwo przemysłowe – ta kategoria dotyczy 15 działalności związanych z obróbką przemysłową, naprawą maszyn itp.

I.p.	Sekcje w PKD	Działalności
1.	Sekcja H – TRANSPORT I GOSPODARKA MAGAZYNOWA	22
2.	Sekcja F – BUDOWNICTWO	20
3.	Sekcja G – HANDEL HURTOWY I DETALICZNY; NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, WŁĄCZAJĄC MOTOCYKLE	20
4.	Sekcja C – PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE	15
5.	sekcja N – działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	8
6.	sekcja M – działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	6
7.	sekcja S – pozostała działalność usługowa	6
8.	sekcja L – działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	5
9.	sekcja P – edukacja	5
10.	sekcja J – informacja i komunikacja	4
11.	sekcja K – działalność finansowa i ubezpieczeniowa	4
12.	sekcja Q – opieka zdrowotna i pomoc społeczna	4
13.	sekcja R – działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	4
14.	sekcja A – rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2
15.	sekcja I – działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	2
16.	nieoznaczone	2

Tab. 26. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Rozwój gospodarczy podobszaru na poziomie meta wymaga rozpatrywania w podziale na zurbanizowaną część mieszkalną oraz na tereny sportu i edukacji – zajmowane przez Chech Gdynia i Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych.

W pierwszym przypadku jako warunki sprzyjające rozwojowi gospodarczemu należałoby rozumieć podnoszenie kompetencji mieszkańców i wspieranie ich kreatywności oraz pomysłowości w dążeniu do samorealizacji zawodowej. Odnośnie drugiego przypadku, wykorzystanie gospodarcze (odpłatne) przestrzeni w administracji Checzy i Szkoły nie przełoży się w bezpośredni sposób na gospodarczą kondycję lokalnej społeczności, nawet pośredni wpływ będzie bardzo ograniczony.

Na obszarach o dużym potencjale inwestycyjnym miarą ożywienia gospodarczego może być skala inwestycji mierzona wydanymi pozwoleniami na budowę. W przypadku ZOH, który jest obszarem wysycenym, skala wydanych pozwoleń na budowę jest miarą skali modernizacji i porządkowania podobszaru.

Decyzje o pozwoleniu na budowę		
Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	W tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	3	3
2018	0	0
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0
2022	0	0
2023	1	0

Tab. 27. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W latach prowadzenia procesu rewitalizacji dla podobszaru wydano łącznie cztery pozwolenia na budowę, z tego trzy w 2017 r., gdzie inwestorem była gmina (przedsięwzięcia rewitalizacyjne). Czwarte pozwolenie na budowę zostało wydane w 2023 r. dla Ogniska TKKF „Checz” Gdynia na budowę hali namiotowej. Nie zarejestrowano żadnego pozwolenia na budowę dotyczącego przebudowy czy modernizacji lokali mieszkalnych znajdujących się w granicach podobszaru.

Skalę dotychczas realizowanych przedsięwzięć w procesie rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Opata Hackiego 23	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicznych oraz fundamentowych.
2.	Opata Hackiego 25	-
3.	Opata Hackiego 27	-
4.	Opata Hackiego 29	Remont korytarzy oraz klatki schodowej wraz z wymianą oświetlenia. Naprawy dekarские.
5.	Opata Hackiego 31	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.
6.	Zamenhofa 1	Remont klatek schodowych raz z modernizacją oświetlenia.
7.	Zamenhofa 3	-
8.	Zamenhofa 7	-
9.	Zamenhofa 9	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.
10.	Zamenhofa 11	-
11.	Zamenhofa 13	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.

Tab. 28. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

6. Głos mieszkańców

Poniższe cytaty pochodzą z badania społecznego realizowanego pod koniec 2022 r. Są to wypowiedzi mieszkańców uczestniczących w wywiadach grupowych. Zebrane wypowiedzi można podzielić na: (1) dotyczące oceny jakości i zakresu przeprowadzonych

dotychczas przedsięwzięć rewitalizacyjnych, (2) dotyczące zagospodarowania przestrzeni wokół budynków mieszkalnych na osiedlu:

„Teraz jest naprawdę przepięknie No nie możemy narzekać, ale z kolei mieszkańcy tego nie szanują”.

„Zrobili pięknie, ale co z tego, jeżeli tego ludzie nie szanują”.

„Naprawdę jak nie zadbamy o to my, to se możemy tu gadać”.

„Psów robi dużo i nie sprzątają po sobie”.

Z jednej strony zmiany oceniono pozytywnie – powstały chodniki, zielen, dojścia do klatek schodowych, możliwość dojazdu karetki pogotowia pod budynki; powstały ławki, deptak przez osiedle wraz z szeregiem urządzeń dla dzieci i młodzieży. Z drugiej strony realizacja inwestycji jaskrawie wskazała na zagadnienia ze sfery utrzymaniowej, które rażą mieszkańców. Na osiedlu występuje problem dewastacji wykonanego zagospodarowania, wyzwaniem okazało się także jego utrzymanie – czyli usuwanie usterek wynikających ze zwykłej eksploatacji urządzeń czy okresowe odświeżanie np. ławek.

Mimo, że proces rewitalizacji społecznej w tym rejonie prowadzony jest od ponad dekady, to wciąż zdaniem mieszkańców sytuacje problemowe nie są zjawiskiem odosobnionym.

„No nie oszukujmy się, jest tu dużo patoli”.

„To są znowu meliniarze, nieroby, alkoholiki, wszystko te, co mają dopłaty od miasta co 100 zł płacą miesięcznie, nie segregują, zrzucają”.

„Ja mieszkam całe życie i nikt, w sensie, ani razu, nie było takiego przypadku, że ktoś mnie wyzywał”.

Z wypowiedzi wyłania się obraz obecności sytuacji problemowych, jednocześnie nie jest tak, że przekładają się one na poczucie zagrożenia.

Wracając do zagadnienia zagospodarowania przestrzeni publicznych, pojawia się uwaga o braku zacienienia ławek – w istocie posadzone drzewa nie są jeszcze na tyle rozłożyste, aby mogły oferować satysfakcjonujące zacienienie w letnie upalne dni.

„Na tych ławkach nie ma cienia, nie ma tam jak się schować wtedy jest kwestia szczęścia, kto pierwszy ten lepszy”.

Przystanek Opata Hackiego 33, która wprowadziła na teren ZOH usługi biblioteki oraz Domu Sąsiedzkiego, nie wzbudza jednoznacznie pozytywnej oceny. Wynika to raczej z trudności w pełnym uruchomieniu usługi, której funkcjonowanie było zaburzone przez obostrzenia pandemiczne, a następnie przez kryzys uchodźczy.

„Czy ona aż tak do końca spełnia tu tą rolę dla tych mieszkańców? To mało, tylko biblioteka, tu się nic nie dzieje u góry”.

„Dużo dzieci tu przychodzi”.

„Tak dla seniorów takich to nie”.

„Miała być w piwnicy jeszcze stolarnia, ogólnie warsztat”.

„W sobotę i niedzielę Przystanek no mogłaby być otwarta, w sumie, jak jest taka pogoda”.

Warto zwrócić uwagę na postulaty dotyczące uruchomienia stolarni w piwnicy Przystanku. Tego typu aktywność mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkańców mikro-lokali znajdujących się w hotelowcach.



Ryc. 132. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out” na temat podobszaru rewitalizacji 2016 r. (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie)

Chmury skojarzeń „Word it out” – z 2016 r. (przed rozpoczęciem realizacji inwestycji rewitalizacyjnych) oraz z grudnia 2022 r. – ilustrują zmianę postrzegania obszaru, jaka nastąpiła w wyniku wprowadzenia zmian przestrzennych.

W badaniu z 2016 roku, stanowiącym podstawę do opracowania chmury skojarzeń, dominowały skojarzenia związane z brakiem zagospodarowania terenu – brak chodników, kurz, błoto. Skojarzenia związane z problemami społecznymi przewijały się, nie były jednak tak dominujące, jak niedostatki infrastrukturalne. W przypadku skojarzeń z 2022 r. dominują negatywne skojarzenia dotyczące tych problemów, które w oczach mieszkańców są najtrudniejsze i najbardziej obniżają jakość życia w tym miejscu – alkoholizm, brak poczucia bezpieczeństwa, patologia. Skojarzenia te wydają się spójne z obrazem osiedla jaki rysuje się na podstawie badania rejestrów i statystyk.

V. Część dzielnicy Leszczynki, rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera (WOD).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	WOD	Gdynia	WOD	Gdynia	WOD	Gdynia	WOD	Gdynia	WOD	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	122,1	29,7	78	25,8	42,2	19,3	13,3	16,3	13,8	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	1,7	1,5	1,2	1,2	1,6	0,8	1,1	1	4,6	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	40,7	40,6	40,5	21,7	0	24,8	13,3	20,5	48,3	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	21,4	9,9	23,8	4,4	0	24,8	0	8,1	0	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	14,7	15,2	14,04	15,6	18,5	18,3	20	16,3	23,4	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	70,7	15,5	50	12,8	32,5	12,2	13,3	6,4	13,8	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [O; p. gospodarczy]	13,7	23,4	14,3	26	17,2	26,3	16,7	27,6	17,2	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	48,4	19,5	54,5	19,2	33,3	16,3	66,6	17,4	16,7	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	..**	4213	-	-	-	6712	-	9399	-	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	92,2	13,9	23,8	13,7	64,9	14,3	0	13,3	69	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	0	0,6	0	0,8	0	0,8	6,7	0,5	0	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	28	40	34	44	41	47	84	69	108	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	2,3	3	0	4,1	0	4	0	2,3	0	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.										
** W latach dokonywania pomiaru nie zarejestrowano transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych.										
Czerwoną kolorystyką oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zieloną wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 29. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

Wzgórze Orlicz-Dreszera jest jedynym podobszarem, na którym poprawa jakości zamieszkiwania sprowadzała się do wsparcia mieszkańców zabudowy ruderalnej na terenach prywatnych w wyprowadzkach do bezpiecznych mieszkań w innych częściach miasta. Zao-wocowało to w ciągu ostatnich lat głęboką zmianą tego miejsca.

Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w latach 2017-2023 przeszedł głębokie zmiany społeczno-przestrzenne. Przekształcenia nie ominęły także nomenklatury. W 2016 r. pisano o podobszarze rewitalizacji Pekin (mieszkańcy uznawali tę nazwę za stosunkowo niestygmatyzującą), z biegiem czasu oraz z intensyfikacją pracy ze społecznością, zdecydowano się na zmianę nazwy na Wzgórze Orlicz-Dreszera.

W latach 2015-2023 liczba osób zameldowanych w tym rejonie zmniejszyła się blisko trzykrotnie – spadła z 420 do 145. Omawiany teren obecnie obejmuje relikty zabudowy ruderalnej na prywatnym terenie inwestycyjnym oraz zabudowę uporządkowaną od strony formalno-prawnej. Obecnie proporcje między mieszkańcami terenów o niepewnej sytuacji formalno-prawnej a tymi z obszaru uregulowanego wynoszą: 1/4 (niepewna zabudowa na terenach inwestycyjnych) vs. 3/4 (mieszkańcy przestrzeni uregulowanych). W ciągu lat proporcje uległy niemalże odwróceniu – w 2015 r. 2/3 mieszkańców stanowili ci z terenów z zabudową ruderalną, a 1/3 to były osoby i rodziny z zabudowy uporządkowanej.

Omawiany podobszar ze względu na swoją specyfikę wymyka się klasyfikacjom. Również publiczne rejestry i statystyki nie w pełni oddają jego charakter (rejestry meldunkowe z opóźnieniem odzwierciedlają dynamikę ruchu demograficznego, szczególnie w terenach o substandardowej zabudowie). Z tego powodu jego opis wymaga nieco odmiennej narracji.

Rejon stanowi dwunastohektarową część dzielnicy Leszczynki, okoloną ulicami Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow oraz Kordeckiego. W punkcie wyjścia procesu rewitalizacji był to teren z dominacją substandardowej zabudowy mieszkalnej przypominającej dziko zurbanizowane tereny działek rekreacyjnych. Na etapie prowadzenia analiz wyjściowych w 2012 r. na terenie zameldowanych było 467 osób. W istocie, substandardowa zabudowa stanowiła własność prywatną dzierżawioną mieszkańcom – było to sto kilkadziesiąt budynków, w których niekiedy wydzielone było więcej niż jedno mieszkalnie.

Zabudowa oraz własność o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej stanowiła niewielki odsetek wszystkich nieruchomości na podobszarze – około 10% (kilka budynków bezpośrednio przy ulicy Orlicz-Dreszera oraz pierzeja ulicy Kalksztajnow). Trudna sytuacja społeczna na podobszarze, pogarszające się relacje między mieszkańcami i właścicielami terenu, którzy coraz agresywniej zmięrzali do przerwania ciągłości zamieszkiwania na swoich działkach, skłoniła Miasto do wypracowania i zaproponowania mieszkańcom programu osłonowego – systemu wsparcia dla osób i rodzin w znalezieniu i utrzymaniu miejsca zamieszkania poza terenem Wzgórza Orlicz-Dreszera. Istotą działań rewitalizacyjnych na tym podobszarze było udzielenie wsparcia każdej rodzinie, która chciała się wyprowadzić z tego miejsca, a samodzielnie nie była w stanie sprostać temu przedsięwzięciu. W wyniku realizacji tego procesu całkowitej zmianie uległ profil społeczno-demograficzny podobszaru.

W momencie uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji w 2017 r. na podobszarze zabudowa substandardowa stanowiła ok. 90% zabudowy mieszkalnej. Składała się na nią nielegalna zabudowa, której zaczęły być budynki tymczasowe, legalnie stawiane w latach 30. XX wieku. W rejonie dzikiej zabudowy brak było czytelnego układu drogowego, trakty komunikacyjne stanowiły quasi-wiejskie, wąskie drogi, wytyczone pomiędzy ciasno wydzielonymi działkami. Na terenie brak uzbrojenia w sieci, jedyne legalne podłączenia budynków dotyczyły sieci energetycznej. Podłączenia do sieci wodociągowej były nielegalne

(PEWiK nie identyfikował przyłączy na tym obszarze) i rozprowadzane gospodarsko w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną. Brak było instalacji kanalizacyjnej (większość ścieków spływała po gruncie na ulicę Orlicz-Dreszera).

Większość mieszkańców żyła tam w oparciu o umowy dzierżawy gruntu. Część osób to potomkowie pierwotnych (z lat 30. ubiegłego wieku) mieszkańców i mieszkanki, a część stanowiły młode osoby poszukujące „tanich” domów w Gdyni. Tereny z prowizoryczną zabudową w 2015 r. stanowiły własność pięciu właścicieli. Były one świadkiem różnych polityk gospodarowania gruntami – jedni właściciele dążyli do przerwania tradycji zamieszkania na ich gruntach – wypowiadali umowy, procesowali się o wydanie działki, ponagłali Gminę o wykonanie wyroku eksmisyjnego. Inni prowadzili politykę wydzierżawiania gruntów, przy tym w sposób nieprzewidywalny zmieniając wysokość opłat oraz wprowadzając na teren nowe rodziny.

Z perspektywy gminy polityka właścicieli wahająca się między zachowaniem ciągłości osadniczej w trudnych warunkach a próbami wysiedlania mieszkańców oznaczała utratę miejsca zamieszkania przez kilkaset osób – rodzin, dzieci i seniorów, żyjących w ciągłym zagrożeniu. Wiązało się to również z ryzykiem niekontrolowanego napływu osób wymagających pomocy w formie udzielenia schronienia, jeżeli właściciele nasilą ruchy zmierzające do wysiedlenia mieszkańców ze swoich terenów.

Pogłębiona diagnoza sytuacji formalno-prawnej tego podobszaru oraz kondycji społecznej mieszkańców została wykonana po ustanowieniu go podobszarem rewitalizacji, a przed opracowaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Wynikało z niej, że właściciele terenów nie są zainteresowani poprawą warunków mieszkaniowych na swoich działkach, a raczej ich celem jest uwolnienie terenów inwestycyjnych. Jednocześnie działający w imieniu właścicieli administratorzy przejawiali skłonności do podejmowania ryzykownych kroków obniżających i tak już niski poziom jakości życia w tej przestrzeni. Co więcej, część mieszkańców wyczekiwała szansy na poprawę jakości życia. Gmina, nie mając wpływu na sposób dysponowania działkami przez właścicieli prywatnych, zaproponowała wsparcie dla mieszkańców chcących się wyprowadzić ze Wzgórza Orlicz-Dreszera w formie „programu osłonowego”, tj. wsparcia merytorycznego, organizacyjnego, a także finansowego w znalezieniu i wynajmie mieszkania w innej części Gdyni.

W wyniku wsparcia udzielonego przez gminę, z trudnych substandardowych warunków mieszkaniowych wyprowadziło się ponad 140 rodzin (ok. 300 osób). Część z osób trafiła do mieszkań komunalnych albo na drodze realizacji wyroku eksmisyjnego, albo dzięki skróceniu oczekiwania na skierowanie do najmu komunalnego/socjalnego. Niektóre osoby zmieniły miejsce zamieszkania własnymi siłami, inne potrzebowały jedynie chwilowego wsparcia w wyprowadzce, a następnie dzięki własnym kompetencjom ustabilizowały swoją sytuację mieszkaniową i nie wymagały dalszej pomocy. Pewne grono mieszkańców, głównie osoby starsze, samotne, o nienajlepszym stanie zdrowia, wymagały dłuższego wsparcia w zmianie miejsca zamieszkania. W myśl programu osłonowego, środowiska wymagające pomocy mogą z niej korzystać tak długo, jak długo jest ona dla nich niezbędna.

W 2023 r., w ramach działań realizowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, wdrażano trzecią fazę programu osłonowego, poświęconą głównie wspieraniu osób, które wyprowadziły się z terenu Wzgórza Orlicz-Dreszera, w adaptacji do nowego środowiska życia. Ze wszystkimi rodzinami korzystającymi ze wsparcia ustalone zostały dalsze plany pomocy. Ze wsparcia w nowym miejscu zamieszkania korzysta kilkanaście osób.

Na działkach prywatnych w pojedynczych budynkach o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej lub bez dostępu do drogi publicznej pozostały pojedyncze rodziny.

Obecnie Wzgórze Orlicz-Dreszera należy rozpatrywać z trzech perspektyw:

- I) Prywatnych terenów inwestycyjnych** i pozostającej tam szczałkowej zabudowy – obecnie mieszka w niej około 20-30 osób. Żyją one w trudnych warunkach, a jednocześnie od lat odmawiały skorzystania z pomocy proponowanej przez Gminę;
- II) Rodzin oraz osób, które wyprowadziły się** z tego terenu, a jednocześnie w dalszym ciągu korzystają ze wsparcia instytucji miejskich (w formie dopłaty do kosztów wynajmu, czy innych form pomocy) – to obecnie kilka-kilkanaście osób;
- III) Terenów o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej**, tj. pierzei ulicy Kalakształnów oraz trzech budynkach przy ulicy Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy tej formy zabudowy stanowią obecnie zdecydowaną większość społeczności opisywanego podobszaru rewitalizacji.

1.1. Mieszkańcy prywatnych terenów inwestycyjnych

Prywatne tereny inwestycyjne, które są obecnie w większości niezabudowane i niezamieszkałe, zamieszkuje niewielka, rozproszona społeczność (pojedyncze rodziny), znajdująca się w sporze z właścicielami największych działek. W opinii społeczności oferta pomocowa miasta była zdecydowanie niesatysfakcjonująca, dlatego ją odrzuciły.

Na terenie znajduje się pięć zamieszkałych budynków – dwa na obszarze, na którym właściciele starają się realizować zamierzenia inwestycyjne, a trzy – na wydzielonych działkach, niemniej bez dostępu do drogi publicznej, a zatem i dostępu do sieci, m.in. wodociągowej. Rodziny i osoby obecnie zamieszkujące tam znajdują się w sporze z właścicielami terenów inwestycyjnych i próbują wyzyskać dla siebie możliwie najkorzystniejsze warunki opuszczenia tego terenu. Jest to – odwołując się do bazy meldunkowej – nie więcej niż 20-30 osób, które mają negatywne zdanie o dotychczasowej rewitalizacji tego miejsca.

Teren po wyburzeniach szybko jest odzyskiwany przez roślinność, niemniej w niektórych rejonach zwały nieuprzątniętego gruzu stanowią zalążek i pokusę do rozwoju dzikich wysypisk śmieci. Ponadto teren ten stanowi dogodne miejsce gromadzenia się osób spożywających alkohol, na miejscu znaleźć można też pozostałości dzikich ognisk.

W chwili obecnej prowadzone są prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które z perspektywy interesariuszy procesu rewitalizacji stanowią duże wyzwanie. Właściciele terenu zmierzają w kierunku uzyskania prawa do możliwie najintensywniejszej gęstości zabudowy. Wiąże się to z ryzykiem powstania w centrum Leszczynek, na prawie całym podobszarze rewitalizacji, zamkniętego osiedla o powierzchni ponad 7 ha. Obawy artykułowane przez mieszkańców z bezpośredniego sąsiedztwa tego terenu wiążą się z zagrożeniem utraty dostępu do rozległych (obecnie zaniedbanych) terenów zielonych, które są nie tylko miejscem spacerów, ale i prowadzą przez nie ścieżki pozwalające łatwo i szybko dotrzeć do głównej arterii komunikacyjnej – ulicy Morskiej. W związku z tymi głosami namysł nad zapisami MPZP 0809 wymaga uwzględnienia ogólnodostępnego terenu zielonego, niezamykania funkcjonujących pieszych ciągów komunikacyjnych, jak również zadbania o upamiętnienie historii tego miejsca.

1.2. Rodziny i osoby, które wyprowadziły się z WOD

Faktyczna sytuacja życiowa osób, które w ramach programu osłonowego wyprowadziły się z podobszaru i wciąż korzystają z pomocy, mierzona stabilnością zamieszkiwania oraz standardem technicznym nowego miejsca zamieszkania, zdecydowanie się poprawiła. Jednocześnie nie można pominąć emocjonalnych kosztów wyprowadzki, wiążących się ze zmianą miejsca zamieszkania, które są obserwowane przez specjalistów pomocy społecznej. Dotyczy to seniorów, którzy wcześniejsze dziesięciolecia, jeżeli nie całe życie, spędzili

na Wzgórzu Orlicz-Dreszera. Dla nich przeprowadzka to wykorzenienie, rozmontowanie dotychczasowych relacji społecznych, zniweczenie sieci relacji sąsiedzkich, na których odtwierzanie w nowym miejscu nie mają już siły. W tej grupie osób rejestrowany jest szybko pogarszający się stan zdrowia, co wiąże się ze zwiększającym się zapotrzebowaniem na usługi opiekuńcze, a docelowo z koniecznością rezerwacji miejsc w Domach Pomocy Społecznej. Długotrwały proces zagospodarowania terenu po substandardowej zabudowie również nastraja te osoby negatywnie, mówią one: „Po co spieszyliśmy się z wyprowadzką, skoro tu nic się nie dzieje, mogliśmy w tym miejscu dożyć swoich dni”. Emocjonalne koszty wyprowadzki wskazują na potrzeby związane z zagospodarowaniem czasu wolnego oraz stworzeniem sytuacji, w których osoby te mogłyby pielęgnować relacje społeczne i przełamać izolację w nowym miejscu zamieszkania.

Powyższa sytuacja dotyczy kilkunastu osób korzystających ze wsparcia MOPS. Nie można przemilczeć faktu, że z ok. 300 osób, które się wyprowadziły przy wsparciu programu osłonowego lub samodzielnie, jedynie tych kilkunastu wyżej opisanych mieszkańców korzysta z ciągłego wsparcia pomocy społecznej. Pozostałe w ogóle nie skorzystały z miejskiej pomocy. Jeśli skorzystały, to po zakończeniu wsparcia gminnego osoby te nie pojawiły się ponownie w statystykach pomocowych. Z poziomu meta pozwala to na wniosek, że dla większości mieszkańców tego terenu niezbędny był jedynie impuls do wyprowadzki i w nowym miejscu społeczność ta funkcjonuje na tyle sprawnie, że nie wraca do pomocowych rejestrów.

1.3. Mieszkańcy terenów o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej

W przypadku zabudowy o uregulowanej sytuacji, która obecnie stanowi trzon zurbanizowanej części podobszaru, zamieszkuje ją nieco ponad 100 osób. Ci mieszkańcy niedawno jeszcze sąsiedowali z gęsto zabudowanym i zaludnionym terenem. Obecnie zamieszkują na skraju bardzo dużego otwartego terenu, w większości zazielenionego. Teren ten z jednej strony służy jako swoiste niezagospodarowane zielone i otwarte miejsce spacerów, np. z psami; z drugiej – ze względu na atrakcyjne walory widokowe i oddalenie od terenów zamieszkałych – przyciąga grupy osób urządzające tam spotkania, często przy alkoholu. Przyszła zabudowa terenów inwestycyjnych będzie miała istotny wpływ na jakość życia tej grupy mieszkańców i mieszkańek leszczyńskiego podobszaru rewitalizacji.

Obecnie podobszar WOD (czyli zameldowane 145 osób) w świetle statystyk i wskaźników, w przypadku większości zmiennych, nie wyróżnia się na tle miasta. Po przeliczeniu statystyk dotyczących korzystania z pomocy społecznej Wzgórze Orlicz-Dreszera jest jedynym terenem, na którym nie ma istotnych odchyłań od średnich wartości dla całej Gdyni. Z pomocy korzystają pojedyncze osoby (w rejestrze POMOST są dwie). Wyróżnikiem jest statystyka Urzędu Pracy – w tym wypadku, po przeliczeniu urzędowych rejestrów na wskaźniki, wskaźnik dla zarejestrowanych bezrobotnych przekracza blisko czterokrotnie średnią gminną, a wskaźnik dla osób długotrwale pozostających bez pracy przekracza średnią miejską ośmiokrotnie. Wskaźnik osób bezrobotnych z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym) jest także wyższy od średniej miejskiej. Z drugiej strony, mimo negatywnych danych z urzędu pracy, dochody mieszkańców mierzone wysokością podatku dochodowego od osób fizycznych przekraczają średnią gminną o ok. 40 tys. zł.

Statystyki dotyczące bezpieczeństwa nie wyróżniają negatywnie analizowanego terenu, nie notuje się też więcej przestępstw niż średnio na terenie miasta. Nawet w zakresie interwencji Policji, ich liczba w roku 2023 dla podobszaru w przeliczeniu na liczbę miesz-

kańców jest niższa niż średnia wartość dla Gdyni. Na tej postawie należy zauważyć, że omawiany teren, mimo dużych niezamieszkałych i nieoświetlonych przestrzeni, nie jest przedmiotem częstych interwencji Policji.

Analizy danych związanych z miejską polityką mieszkaniową wskazują, że na obszarze prywatni wierzyciele oczekują od gminy dostarczenia dwóch pomieszczeń tymczasowych w celu realizacji wyroku eksmisyjnego, a ponadto na listach oczekujących na najem socjalny znajduje się pięć osób.

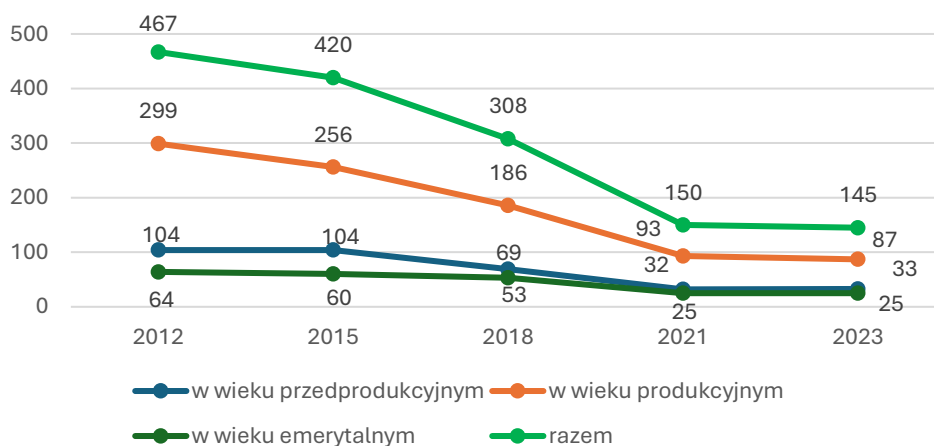
Sytuacja tego miejsca jest na tyle złożona, że do pełnego obrazu niezbędne jest nie tylko rozpatrzenie kondycji obecnych mieszkańców, ale i wiedza o osobach, które się wyprowadziły, a wciąż korzystają z pomocy. Istotna także jest świadomość, jak teren może się zmienić po realizacji dopuszczonych w planowaniu przestrzennym inwestycji i jak te zmiany wpłyną na sąsiedztwo oraz na resztę dzielnicy Leszczynki.

1.4. Demografia

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera na koniec 2023 r. zameldowanych było 145 osób, tj. 2,10% mieszkańców całej dzielnicy Leszczynki.

Znaczne zmniejszenie liczby mieszkańców podobszaru pomiędzy 2015 a 2021 r. wynika z faktu realizacji „programu osłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera w latach 2017–2019”, w związku z którym z podobszaru (do dnia 21.10.2019 r.) wyprowadziło się 255 mieszkańców.

Notowane meldunki dotyczą mieszkańców północnej pierzei ulicy Kalksztajnow i budynków o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej przy ulicy Orlicz-Dreszera, a także osób mieszkających na obszarze oddziaływania programu osłonowego. Baza meldunkowa – co ujawnia szczegółowa analiza – zawiera meldunki z już wyburzonych budynków, a co za tym idzie, na podobszarze może żyć mniej osób niż wynika to ze statystyk.

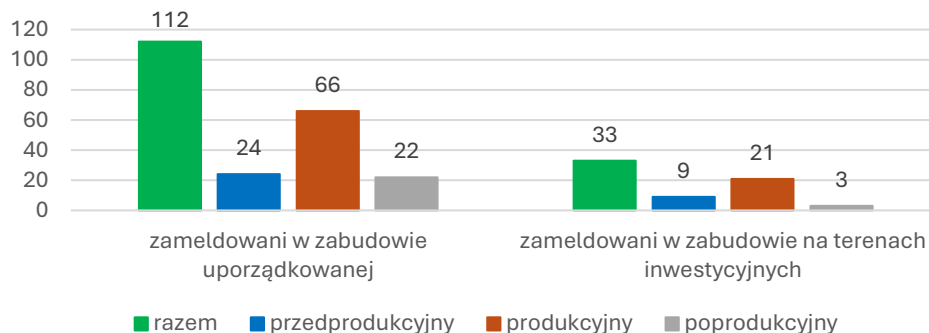


Ryc. 133. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

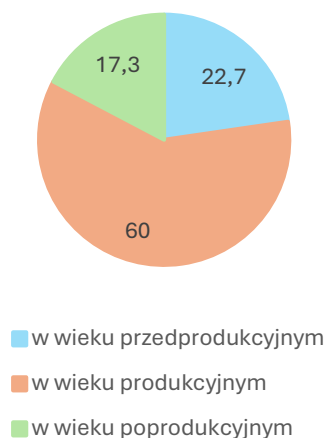
Gwałtowny spadek liczby osób zameldowanych w latach 2015-2021 to rezultat intensywnej pracy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i funkcjonowania programu osłonowego – systemowego wsparcia w znalezieniu nowego miejsca zamieszkania oraz w jego utrzymaniu, dla osób i rodzin chcących wyprowadzić się z ruderalnej zabudowy WOD.

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	467	420	308	150	145
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	104	104	69	32	33
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	22,27	24,76	22,40	21,33	22,76
Liczba osób w wieku produkcyjnym	299	256	186	93	87
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	64,03	60,95	60,39	62,00	60,00
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	64	60	53	25	25
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	13,07	14,29	17,21	16,67	17,24

Tab. 30. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową



Ryc. 134. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera



Ryc. 135. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera (w %). Stan na 31.12.2023 r.

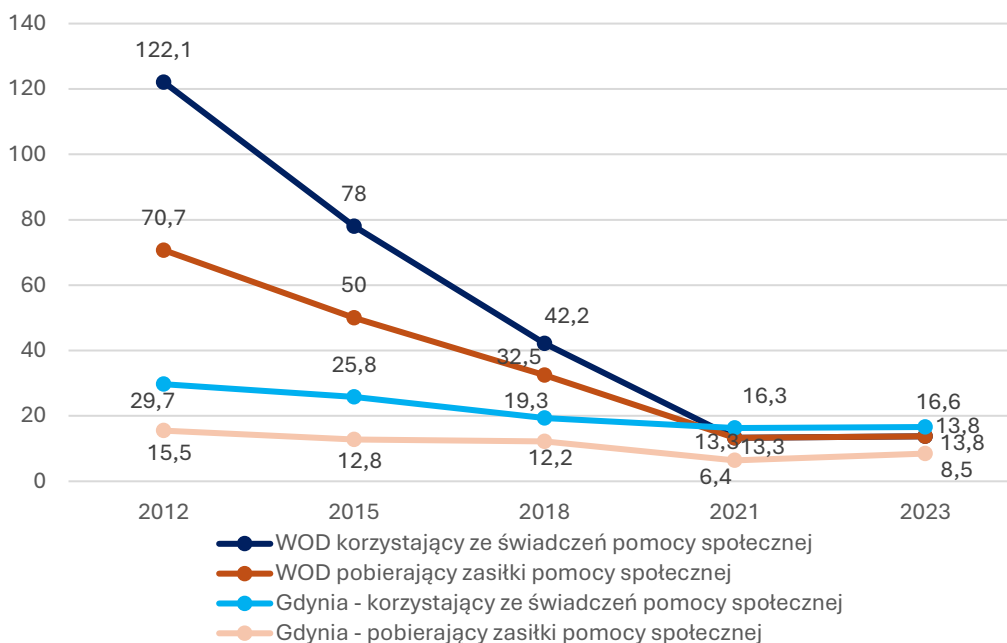
Strukturę mieszkańców podobszaru pod względem wieku przedstawia wykres po lewej (stan na koniec 2023 r). Obecnie dominującą grupą zameldowanych są osoby z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, czyli pierzei przy ul. Kalksztajnow oraz trzech budynków przy ul. Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy terenów stanowiących rdzeń dawnego WOD to rodziny i osoby zajmujące kilka ostatnich, rozproszonych na terenie inwestycyjnym budynków.

W okresie 2021-2023 r. zarówno liczba, jak i udział mieszkańców niepełnoletnich i w wieku produkcyjnym spadła, natomiast wzrosły liczba i udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Populacja podobszaru stopniowo starzeje się i pod względem podstawowych procesów demograficznych nie odbiega od powszechnych trendów. Niemniej, z uwagi na dość wysoki udział osób w wieku przedprodukcyjnym, społeczność podobszaru, jako jedyna spośród podobszarów rewitalizacji w Gdyni, nie ma jeszcze znamion starości demograficznej. Również odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych jest znacznie niższy (17,2%) niż średnia wartość gminna (28,4%).

1.5. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze Wzgórze Orlicz-Dreszera pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców podobszaru w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3.

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych korzystały dwie osoby (1,38% zameldowanych), co jest wynikiem nieznacznie niższym niż średnia gdyńska (1,66%).



Ryc. 136. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

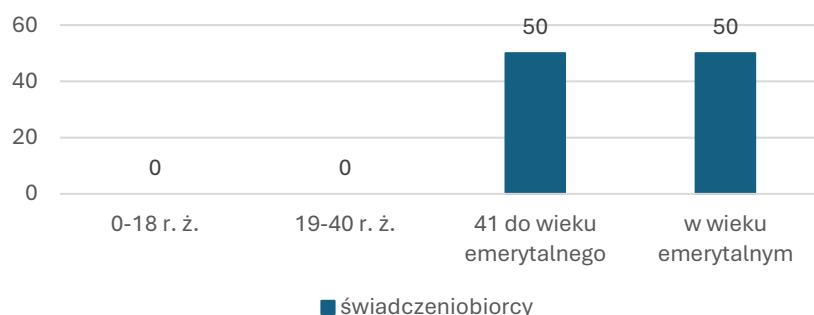
W ciągu badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców podobszaru korzystających z pomocy społecznej i znikomy wzrost pomiędzy 2021 a 2023 r. Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie przez mieszkańców podobszaru była zdecydowanie większa niż dynamika spadku wskaźnika ogólnomiejskiego: w przypadku podobszaru odsetek korzystających z pomocy społecznej w 2023 r. był na poziomie około 11% stanu dla 2015 r., podczas gdy dla Gdyni było to około 55% stanu dla 2015 r.

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że jedna osoba była w przedziale wiekowym od 41 do 60 lat (kobiety)/65 lat (mężczyźni) i jedna osoba w wieku emerytalnym.

Dynamika korzystania z pomocy społecznej jest bezpośrednim rezultatem funkcjonowania programu osłonowego i wynikającego zeń wsparcia oraz – szerzej – zorganizowanego wygaszania funkcji mieszkaniowej na terenach o zabudowie ruderalnej. Obecnie z instytucjonalnego wsparcia korzystają pojedyncze osoby.

Faktem wymagającym wzmianki i jednocześnie nie uwzględnionym w powyższej statystyce jest sposób funkcjonowania rodzin, które wyprowadziły się z substandardowej zabudowy. Wśród rodzin, które przy wyprowadzce z terenu WOD skorzystały z wsparcia programu osłonowego wciąż z pomocy korzystają ostatnie, pojedyncze rodziny. Są to osoby

zamieszkujące w prywatnych mieszkaniach, do których wynajmu otrzymują dopłatę i jednocześnie są na listach oczekujących na najem socjalny. W systemie pomocy pozostały osoby starsze, samotne bez oparcia w najbliższej rodzinie.



Ryc. 137. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

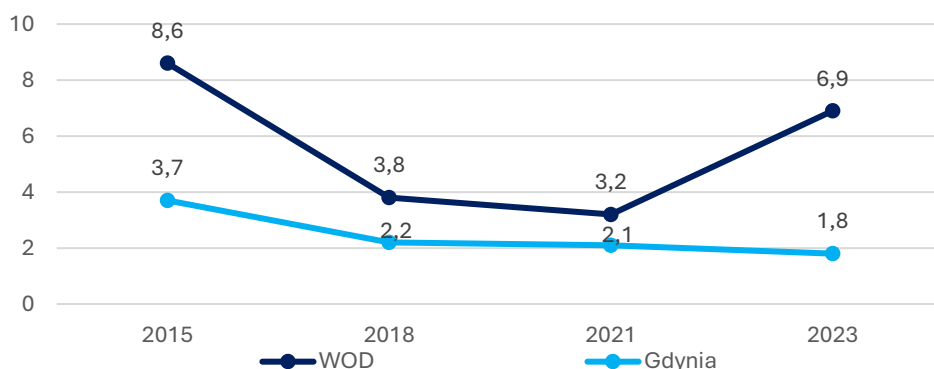
W 2023 r. trzy gospodarstwa domowe objęte zostały szeroko rozumianym wsparciem świadczonym przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.

Na podobszarze nie została udzielona pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego. Natomiast świadczeniami z tytułu ubóstwa została objęta jedna osoba w wieku emerytalnym.

Jeśli chodzi o formy pomocy, wszyscy wzmiankowani klienci MOPS otrzymali zasiłek – i było to jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby. Wszyscy klienci to osoby po 41. roku życia i w wieku emerytalnym.

1.6. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (87 osób), stanowiących nieco ponad połowę populacji podobszaru, sześć osób było na koniec grudnia 2023 r. zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy. W przeliczeniu na 100 mieszkańców daje to wartość 6,9 – wskaźnik ten jest wyższy niż średnia gdyńska (1,8). W analizowanym roku liczba bezrobotnych dwukrotnie wzrosła w porównaniu z poziomem z 2021 r. (trzy osoby), zbliżając się do stanu z roku 2018 (siedem osób), ale jest znacząco niższa niż w 2015 r. (22 osoby).



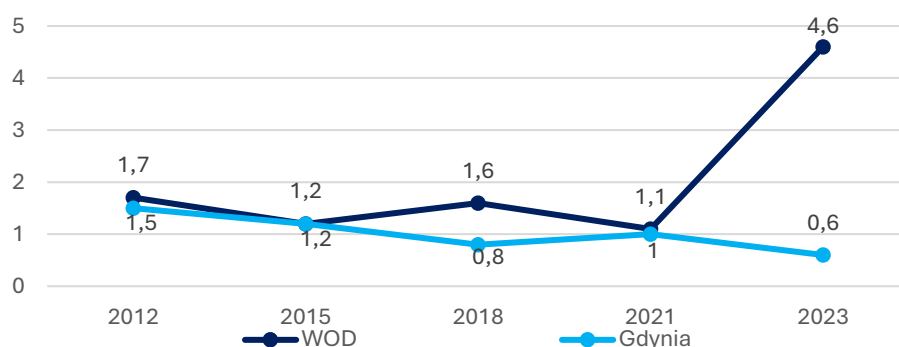
Ryc. 138. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Struktura bezrobocia według grup wiekowych przedstawia się następująco:

- połowa bezrobotnych z podobszaru to osoby młode, do 30. roku życia;
- 33,33% ogółu bezrobotnych to osoby w wieku 31-50 lat.
- 16,67% bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50 lat.

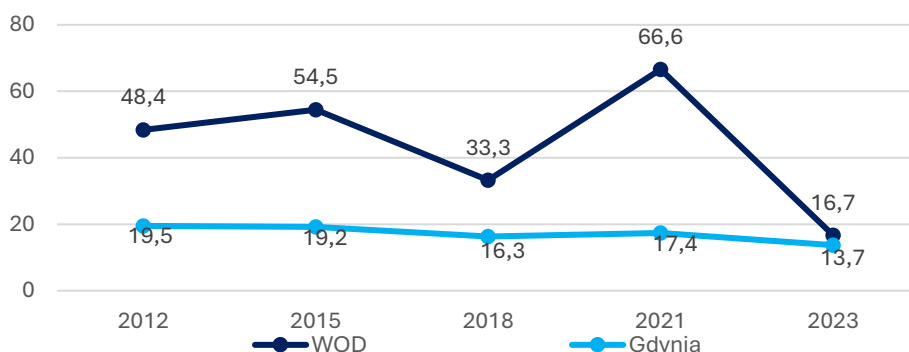
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada gorzej dla najmłodszej grupy wiekowej, natomiast lepiej dla pozostałych grup wiekowych.

W 2023 r. długotrwale bezrobotne były cztery osoby, czyli ok. 66% ogółu zarejestrowanych w PUP i 4,60% mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym (średnia gdyńska to 0,6%). Z tej liczby dwie osoby były w grupie wiekowej 31-50 lat, jedna – w grupie wiekowej do 30. roku życia i jedna – w grupie powyżej 50. roku życia. Pomimo tego, że w latach 2015-2021 na podobszarze obserwowany był nominalny spadek osób długotrwale bezrobotnych (z trzech osób w 2015 r. i 2018 r. do jednej osoby w 2021 r.), to wskaźnikowo ta tendencja nie znajduje odzwierciedlenia, z uwagi na jednocześnie malejącą populację w wieku produkcyjnym. Natomiast w roku 2023 r. liczba osób długotrwale bezrobotnych wzrosła (o trzy osoby), co przy dalszym spadku grupy osób w wieku produkcyjnym znacznie zawyża wskaźnik.



Ryc. 139. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

W 2023 r. w grupie osób bezrobotnych jedna miała wykształcenie gimnazjalne lub niższe (jednocześnie miała też orzeczenie o niepełnosprawności i była w wieku powyżej 50 lat) – co w ujęciu wskaźnikowym daje 16,67 na 100 osób bezrobotnych i jest porównywalne do wskaźnika dla Gdyni wynoszącego 13,7. Na przestrzeni badanych lat notuje się nominalny spadek liczebności tej grupy bezrobotnych (12 osób w 2015 r., 3 w 2018 r. i 2 w 2021 r.), lecz w ujęciu wskaźnikowym widoczne są spore fluktuacje wynikające z malejącej liczby osób bezrobotnych na podobszarze (z wyjątkiem roku 2023, jak wskazano wyżej).



Ryc. 140. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

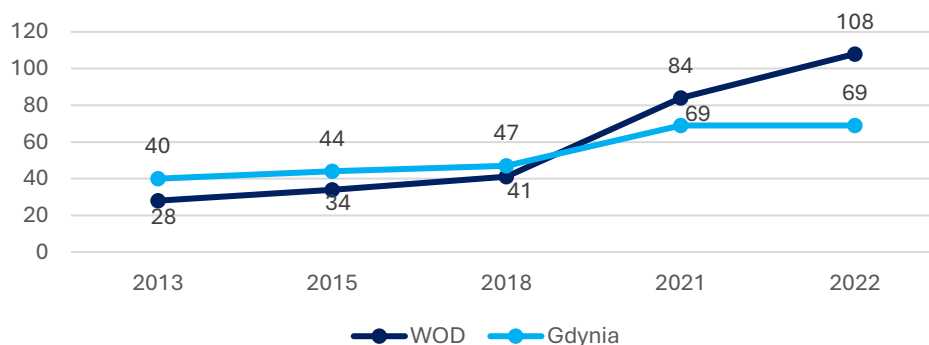
Żadna z osób pozostających bez pracy nie posiadała prawa do zasiłku. W 2023 r. zatrudnienie podjęły trzy osoby zarejestrowane jako bezrobotne.

Sytuacja demograficzno-zawodowa podobszaru nie jest bardzo zła. Problem bezrobocia dotyczy pojedynczych osób. Niepokojące jest natomiast bezrobocie wśród młodych ludzi, tym bardziej, że są to osoby z wykształceniem zawodowym i średnim.

1.7. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Jedną z miar, która daje podstawy do poszukiwania odpowiedzi w tym zakresie, jest średni dochód mieszkańców podobszaru obliczany w oparciu o wysokość podatku odprowadzanego od osób fizycznych.

Zauważalny jest stopniowy wzrost zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru w latach 2013-2018 oraz znaczący wzrost w 2021 r. – wówczas średni dochód mieszkańców podobszaru przewyższył średnią gdynską. Wzrostowy trend dochodów mieszkańców Wzgórza Orlicz-Dreszera utrzymał się w 2022 r., w przeciwieństwie do średniej dla miasta, która rok do roku była nieznacznie niższa.



Ryc. 141. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Wzrost średnich dochodów mieszkańców podobszaru zbiega się w czasie z największym nasileniem wyprowadzek w ramach programu osłonowego. Moment w którym średnie dochody na WOD przekraczają średnią wartość Gdyni jest tożsamy z wyprowadzką większości mieszkańców z terenów o substandardowej zabudowie.

Wskaźnik dla mieszkańców pobierających stałe, okresowe lub celowe zasiłki pomocy społecznej (dwóch mieszkańców) jest dla podobszaru ponadtrzykrotnie wyższy niż dla gminy i wynosi 13,8, przy wskaźniku dla Gdyni równym 8,5. Przy czym pamiętać należy, że dość wysoka wartość wskaźnika wynika z niewielkiej liczby mieszkańców podobszaru.

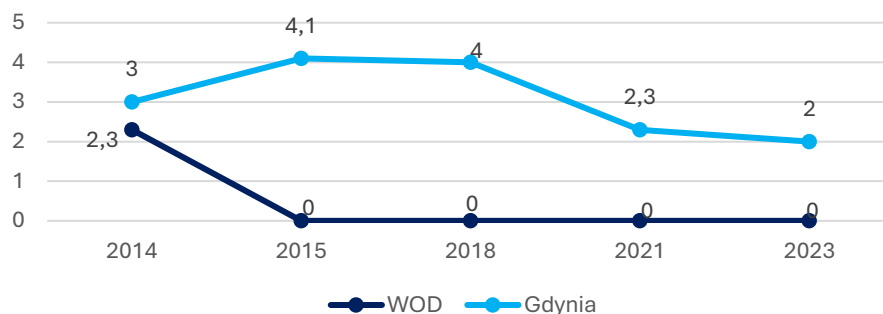
Na przestrzeni badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców podobszaru pobierających zasiłki i znikomy wzrost pomiędzy 2021 a 2023 r., co wyróżnia podobszar pomiędzy pozostałymi, gdzie wzrost był bardziej zauważalny. Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie przez mieszkańców podobszaru była zdecydowanie większa niż dynamika spadku wskaźnika ogólnomiejskiego. W 2023 r. odsetek korzystających z pomocy społecznej na podobszarze był na poziomie ok. 20% stanu na 2015 r., podczas gdy dla Gdyni było to ok. 54% stanu na 2015 r.

Wątek poziomu zadłużenia mieszkańców z tytułu czynszu najmu nie dotyczy tego podobszaru, z uwagi na brak lokali gminnych na terenie Wzgórza Orlicz-Dreszera.

1.8. Zdrowie

1.8.1. Zdrowie psychiczne

Z danych MOPS wynika, że w 2023 r. żaden z mieszkańców podobszaru, który był klientem pomocy społecznej nie doświadczał zaburzeń natury psychicznej. Taka sytuacja trwa od 2015 r. Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska.



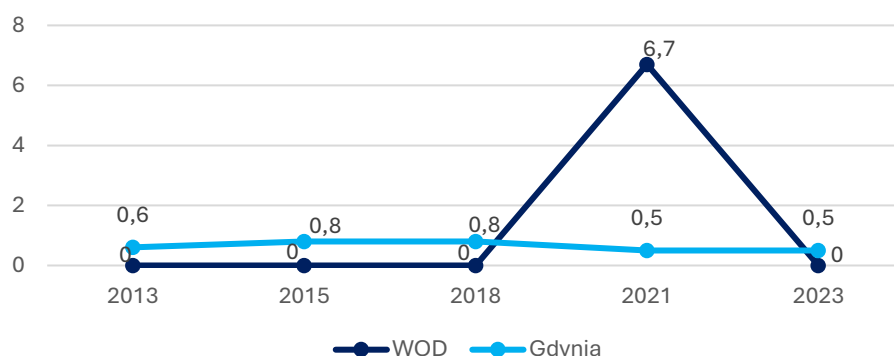
Ryc. 142. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

1.8.2. Uzależnienia

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych wnioski o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe alkoholowe oraz liczby wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA złożyła do sądu rejonowego.

W 2023 r. do Komisji nie wpłynął żaden wniosek dotyczący mieszkańca podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było 117 takich wniosków). Komisja nie wniosła również żadnego wniosku do sądu (w skali całej Gdyni – 70 wniosków).

Powyższe wyniki należy interpretować ostrożnie, ponieważ oficjalne dane z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska. Jak wynika z opinii pracowników socjalnych, problem alkoholowy jest nadal widoczny w przestrzeni publicznej podobszaru, o czym świadczą m.in. śmieci (opróżnione butelki po napojach alkoholowych). Zastrzec jednak należy, że spożywanie alkoholu na terenie podobszaru może być praktyką mieszkańców zameldowanych nie na podobszarze, lecz w jego sąsiedztwie.

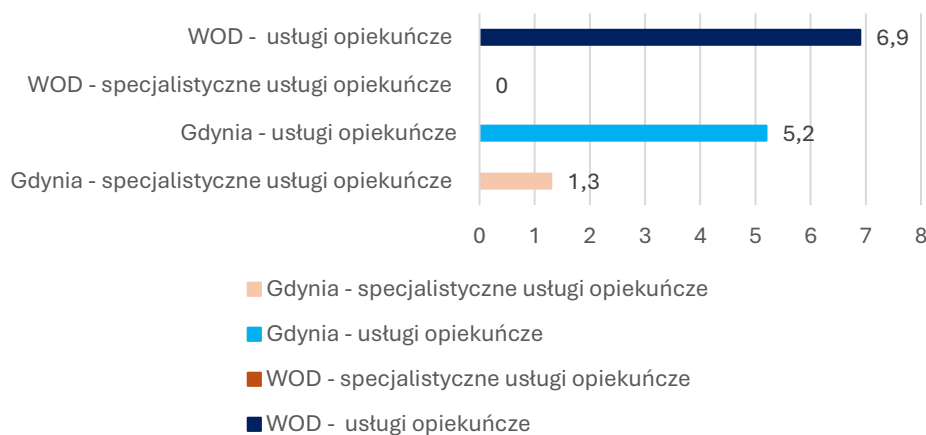


Ryc. 143. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

Abstrahując od danych statystycznych, po wygaszeniu zamieszkiwania w zabudowie o nieregulowanej sytuacji formalno-prawnej i jej rozebraniu, na terenie WOD otworzyły się rozległe przestrzenie atrakcyjne dla amatorów spożywania alkoholu w przestrzeni publicznej, co znajduje potwierdzenie w ilości pojawiających się tam śmieci.

1.8.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że usługami opiekuńczymi w 2023 r. objęta była jedna osoba w wieku emerytalnym. Na podobszarze nie świadczone specjalistycznych usług opiekuńczych.

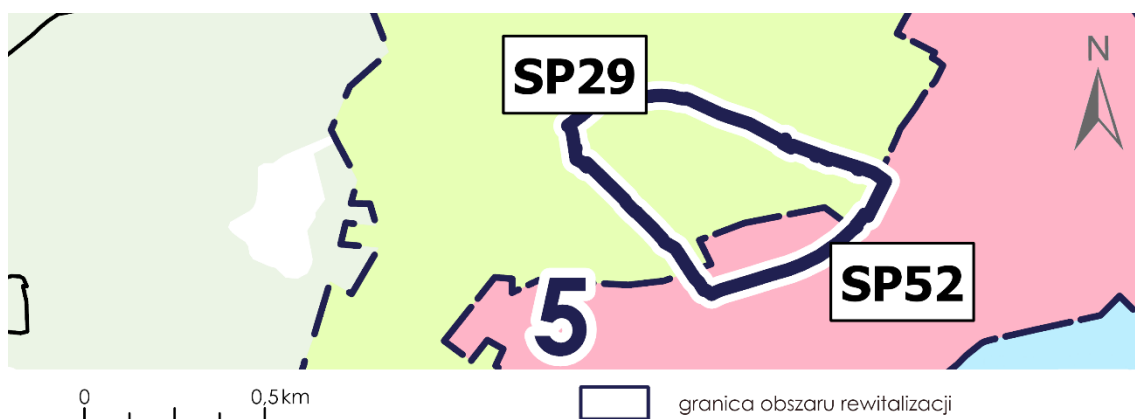


Ryc. 144. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

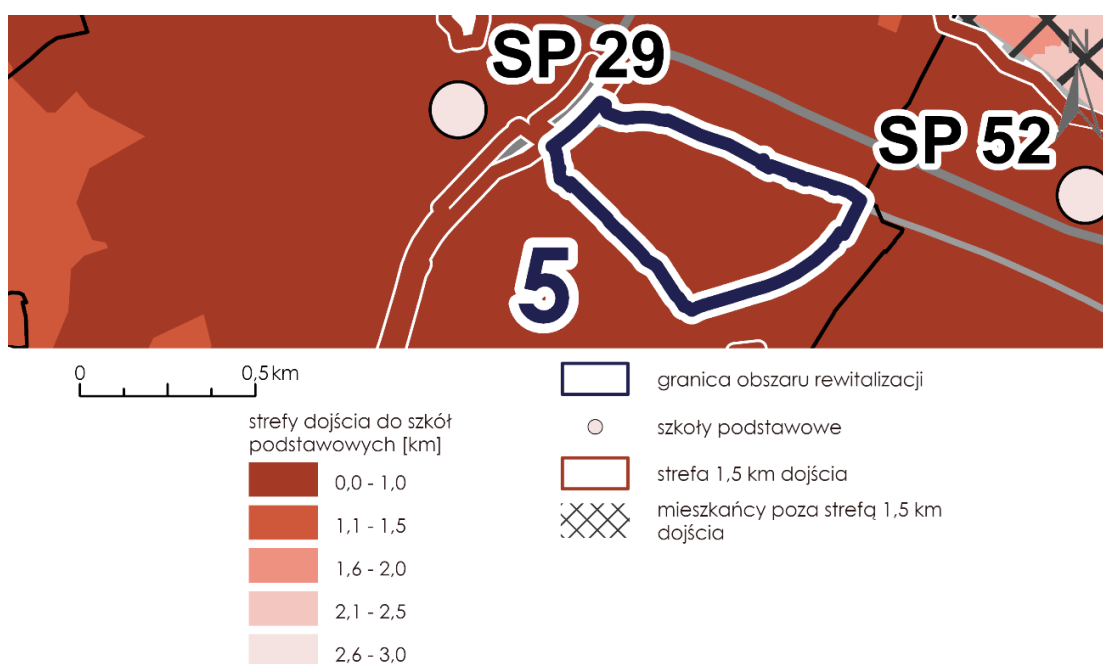
W tym miejscu należy nawiązać do osób objętych wsparciem w ramach programu osłonowego. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że wśród rodzin korzystających z dopłat MOPS do wynajmu mieszkania najczęstszą przyczyną opuszczenia lokalu jest nagłe pogorszenie się stanu zdrowia, skutkujące przeprowadzką do Domu Pomocy Społecznej lub innej placówki oferującej rozbudowane wsparcie w codziennym funkcjonowaniu. Jak wskazują specjaliści z MOPS, część osób, która wyprowadziła się z terenu WOD (seniorów, wieloletnich mieszkańców tego miejsca), po roku czy dwóch od zmiany miejsca zamieszkania, przechodziła nagłe pogorszenie się stanu zdrowia.

1.9. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera nie ma publicznej samorządowej szkoły podstawowej ani innej placówki oświatowej. W sąsiedztwie podobszaru znajduje się Szkoła Podstawowa nr 29 (ulożona przy ulicy Piotra Ściegiennego 8), do której rejonu przynależą adresy znajdujące się przy ulicy Kordeckiego i Orlicz-Dreszera, a także Szkoła Podstawowa nr 52 (ulożona przy ulicy Okrzei 6), w rejonie której znajdują się adresy przy ulicy Kalksztajnow. Do SP 29 uczęszczało 13 uczniów zameldowanych na podobszarze (na 355 łącznie), do SP 52 – czterech uczniów (na 168 łącznie).



Ryc. 145. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG



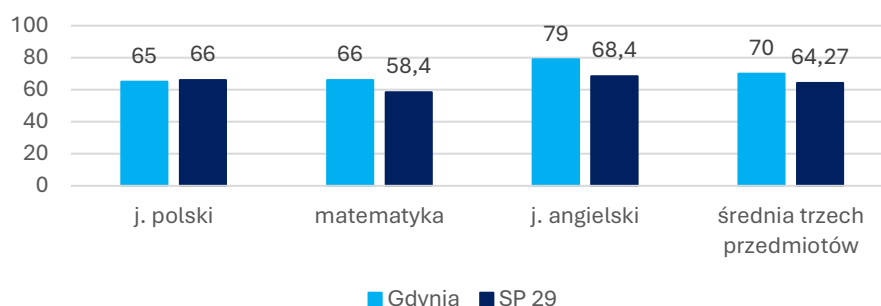
Ryc. 146. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 29 w roku szkolnym 2022/2023: 1,69. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole mniej niż oddziałów szkolnych, a zatem w przypadku tej szkoły uczniowie rozpoczynali naukę o różnych porach i dla części z nich kończyła się ona późnym popołudniem. W przypadku SP 52 współczynnik ten wyniósł 0,60, co oznacza, że nie było w niej konieczności prowadzenia zajęć w systemie zmianowym.

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych dotyczy uczniów klas I-VIII szkoły podstawowej i określa odsetek takich przypadków w stosunku do ogólnej liczby uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%, na-

tomiast w SP 29 wskaźnik ten wyniósł 1,69% (to drugi najwyższy wynik spośród szkół podstawowych obejmujących obszar rewitalizacji), zaś w SP 52 – 0,60%, przy czym w tych grupach uczniów nie ma żadnego mieszkańca zameldowanego na Wzgórzu Orlicz-Dreszera.

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 29 na tle Gdyni prezentuje wykres:



Ryc. 147. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 29 na tle średnich wyników dla miasta

Uczniowie z SP 29 w porównaniu ze średnią dla miasta wypadli nieznacznie lepiej na egzaminie z języka polskiego, a najgorzej – z języka angielskiego (różnica 10,6 punktów procentowych). Natomiast najslabiej napisali egzamin z matematyki. Dla SP 52 brak wyników z powodu braku VIII klasy w roku szkolnym 2022/2023.

1.10. Kapitał społeczny

Jedyna w swoim rodzaju historia WOD jako podobszaru rewitalizacji, na którym podstawowym przedsięwzięciem było wsparcie rodzin w zmianie warunków mieszkaniowych na bezpieczne, nie zagrażające życiu i zdrowiu, nie pozwala mówić o kapitale społecznym z użyciem typowych dla pozostałych podobszarów rewitalizacji kategorii opisu.

Rezultatem dokonanego procesu jest rozproszenie niegdyś zwartej społeczności Wzgórza w różnych rejonach miasta. Rodziny, które aktywnie uczestniczyły w spotkaniach konsultacyjnych i procesach diagnostycznych, obecnie zamieszkują najczęściej poza granicami obszaru rewitalizacji. Mieszkańcy WOD z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, którzy pozostali, nie byli objęci intensywnym oddziaływaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych – te nie były do nich kierowane.

Trudno o jednoznaczną ocenę kapitału społecznego na tym terenie. Obecni mieszkańcy stoją w obliczu dużych, powolnych a nieodwracalnych, procesów, na które mają ograniczony wpływ. Ostatnie rodziny z terenów inwestycyjnych są skoncentrowane na uzyskaniu jak najkorzystniejszych warunków wyprowadzki od właścicieli gruntów/dysponentów terenów inwestycyjnych. Natomiast mieszkańcy nieruchomości o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej stoją w obliczu zmiany MPZP i rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej w ich bezpośrednim sąsiedztwie, która drastycznie zmieni jakość ich dotychczasowego zamieszkiwania. Miarą kapitału społecznego tej grupy może być troska i zabieganie o korzystne dla niej zapisy w procedowanym MPZP 0809.

Pomimo, że na terenie dzielnicy Leszczynki nie ma filii Miejskiej Biblioteki Publicznej, 50 mieszkańców podobszaru, tj. 34,48% zameldowanych na podobszarze osób, ma status czytelnika biblioteki.

1.11. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

Lp.	Organizacje zarejestrowane na podobszarze	Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie zwykłe mieszkańców Wzgórza Dreszera im. Jadwigi Kaczyńskiej	poprawa warunków życia, ochrona praw mieszkańców Wzgórza Dreszera, integracja lokalnej społeczności
Lp.	Organizacje zarejestrowane w pobliżu podobszaru	Obszar działalności
1.	Polska Fundacja Pomocy Potrzebującym	pomoc społeczna
2.	Fundacja PoMoc	pomoc społeczna, aktywizacja zawodowa
3.	Stowarzyszenie ALFISTI Północ	edukacja

Tab. 31. Organizacje pozarządowe zarejestrowane w granicach podobszaru rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie

W działania związane z przygotowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni, które polegały na przeprowadzeniu, w czerwcu 2016 r., pogłębionego badania socjo-demograficznego, diagnozującego uwarunkowania, strukturę, motywacje i potrzeby mieszkańców podobszaru, była zaangażowana Fundacja Zmian Społecznych „Kreatywni”.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

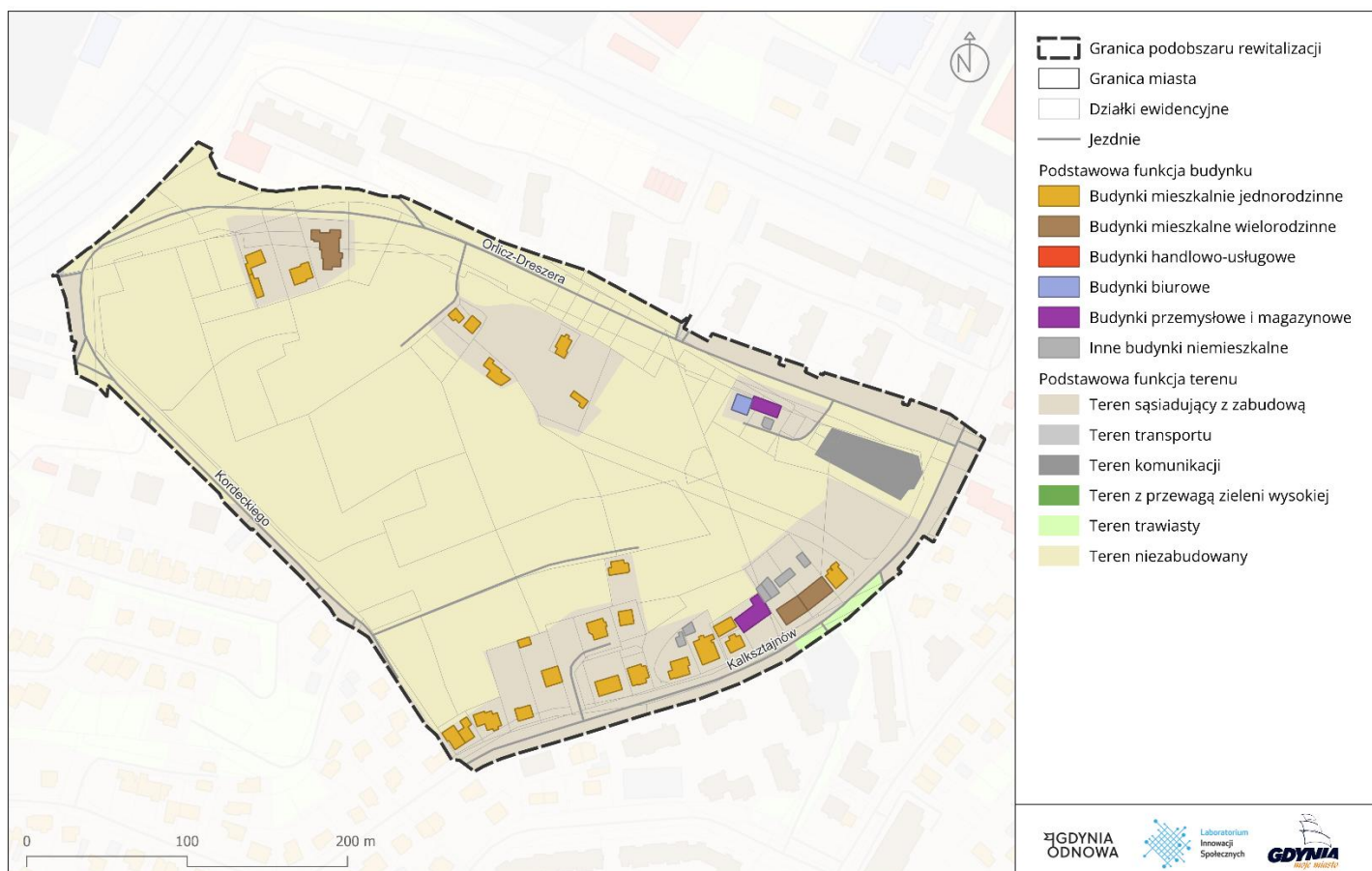
2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera obejmuje fragment dzielnicy Leszczynki w jej środkowej części, pomiędzy ulicami Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Kordeckiego. Podobszar liczący 12,1 ha stanowi niewiele ponad 4% powierzchni całej dzielnicy. Jego cechą charakterystyczną pod względem ukształtowania przestrzennego jest to, że jest niemal w całości położony na terenie pagórkowatym.

Podobszar ma charakter mieszkalny. Jego złożona geneza sięga dwudziestolecia międzywojennego, kiedy to na prywatnych działkach należących do osób fizycznych, w większości niemieszkających na podobszarze, zaczęły powstawać niewielkie parterowe budynki mieszkalne, murowane bądź prowizoryczne, które od lat były nielegalne (co wynikało z wygaśnięcia czasowych zgód budowlanych udzielanych w okresie przedwojennym oraz nieograniczonej, „dzikiej” rozbudowy i przebudowy tych obiektów przez ich lokatorów). W chwili rozpoczęcia realizacji programu osłonowego, w marcu 2017 r., na podobszarze było 140 tego rodzaju obiektów. W momencie zakończenia wdrażania programu, w sierpniu 2019 r., 121 obiektów (86,4%) zostało całkowicie rozebranych w wyniku działań właścicieli gruntów związanych z procesem przygotowywania terenu pod przyszłe inwestycje. Pozostałe budynki były wciąż zamieszkane przez rodziny/osoby, które nie zdecydowały się do sierpnia 2019 r. na wyprowadzkę z terenu podobszaru.

Obecnie Wzgórze Orlicz-Dreszera jest w przeważającej części terenem inwestycyjnym – niezabudowanym, niezagospodarowanym i nieogrodzonym.

Zapisy obowiązującego MPZP dotyczące terenów publicznych nie rokuja szans na realizację.



Ryc. 148. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Istniejąca zabudowa wzdłuż ulic wyznaczających granice podobszaru (Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów, Kordeckiego) to zabudowa mieszkalna: jedno- lub wielorodzinna.

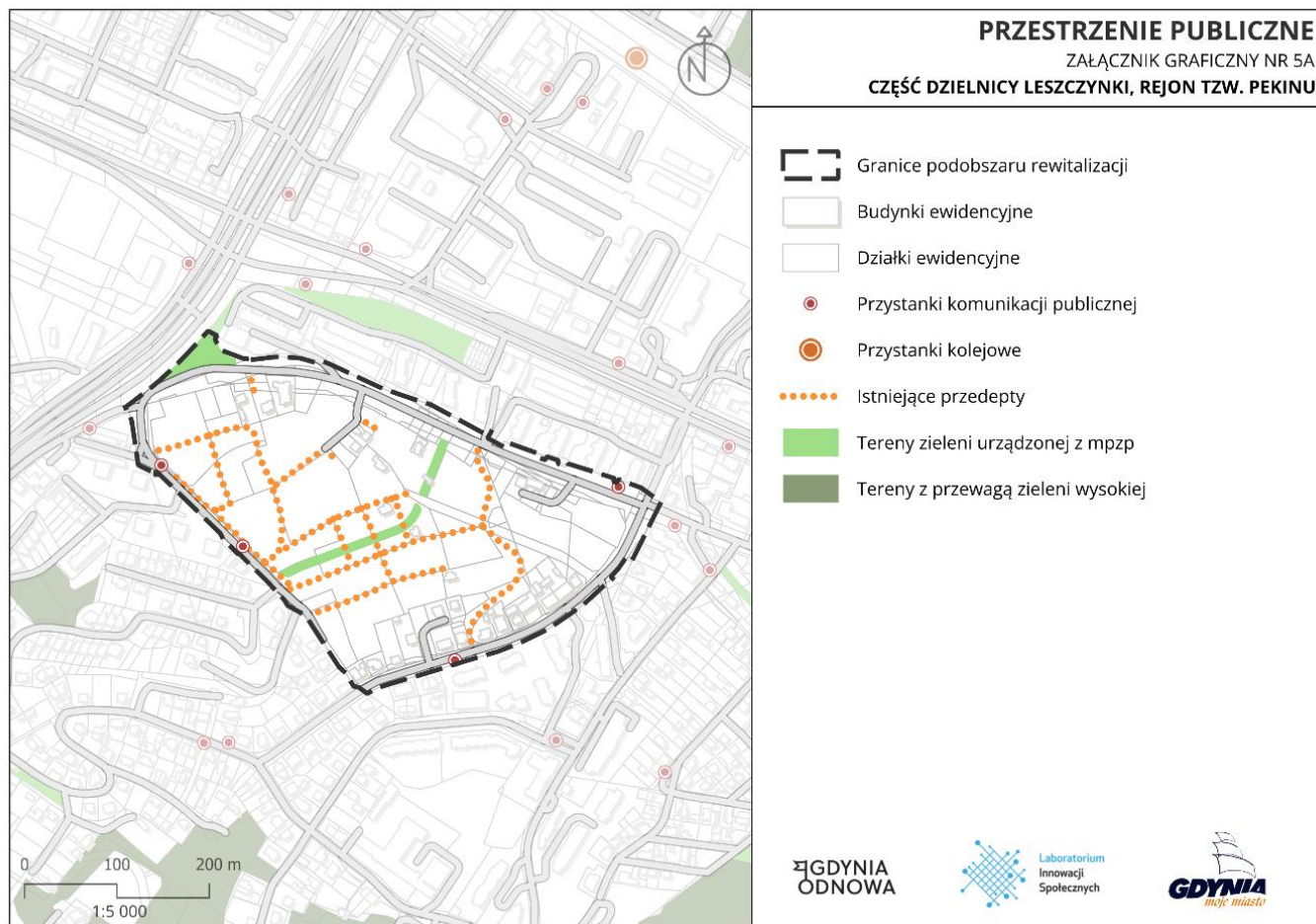
2.1.2. Usługi

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera nie ma infrastruktury umożliwiającej świadczenie usług publicznych i społecznych, w związku z brakiem takich usług na podobszarze.

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Na podobszarze nie ma aktualnie zorganizowanego terenu zieleni i rekreacji.

W północnym skraju podobszaru – w pobliżu estakady Kwiatkowskiego, jeszcze w jego granicach, ale już po północnej stronie ul. Orlicz Dreszera, znajduje się kępa zieleni wysokiej, zgodnej z obowiązującym MPZP 0806. Jednocześnie tak z racji jego trudnej dostępności i usytuowania na skarpie trudno ten teren nazwać miejscem rekreacji czy wypoczynku. Na podobszarze po likwidacji zabudowy pozostała bogata sieć przeddeptów, wskazująca, że teren jest użytkowany.



Ryc. 149. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.1.4. Wnioski

Podobszar to obecnie głównie rozległa przestrzeń po rozebranej zabudowie, która jest intensywnie odzyskiwana przez naturę. Jest to swoisty stan przejściowy między bardzo intensywną zabudową ruderalną a przygotowywanym współczesnym intensywnym zainwestowaniem. Część okolicznych mieszkańców korzysta z obecnej sytuacji traktując otwartą i dostępną przestrzeń WOD jako miejsce wyprowadzania psów oraz spotkań (Wzgórze oferuje atrakcyjną panoramę portu oraz Zatoki Gdańskiej), a także sieć dogodnych pieszych połączeń.

2.2. Stan własności

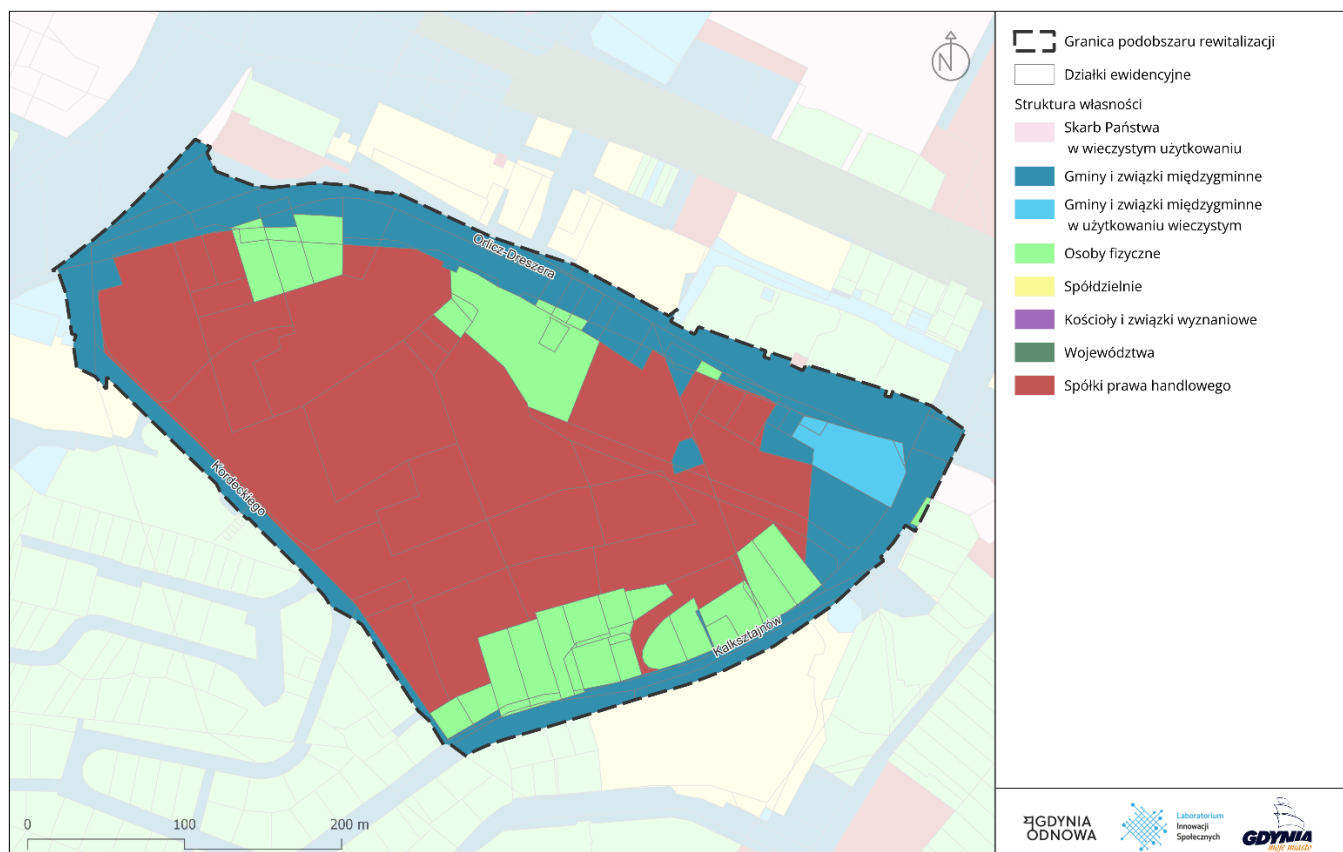
2.2.1. Grunty

Na podobszarze dominuje własność prywatna gruntów, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. W ciągu lat – od 2017 r., tj. początku prowadzenia procesu rewitalizacji w oparciu o zapisy GPR i programu osłonowego, do chwili obecnej – nastąpiła pod tym względem na podobszarze znacząca zmiana. Do 2019 r. cechą charakterystyczną stanu własności gruntów wewnątrz podobszaru było ich rozdrobnienie i rozproszenie pomiędzy kilkoro właścicieli będącymi osobami fizycznymi.

W latach 2017-2019 z podobszaru wyprowadziła się większość dotychczasowych mieszkańców, w kolejnych latach niemal wszyscy pozostali, co było katalizatorem obrotu gruntami i ich komasacji przez spółki prawa handlowego. Aktualny stan własności nieruchomości gruntowych przedstawia ryc. 150.



Ryc. 150. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017



Ryc. 151. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Własność gminy obejmuje tylko nieruchomości gruntowe zlokalizowane w okolicy skrzyżowania ulicy Kalksztajnów z Orlicz-Dreszera – wzdłuż tych ulic; pas drogowy ulic: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Kordeckiego oraz małą działkę wewnątrz podobszaru.

Kwestią wymagającą uregulowania – pomiędzy właścicielami działek – w kontekście przyszłego zagospodarowania terenu podobszaru, jest sprawa dostępu do drogi publicznej (ulicy Orlicz-Dreszera) działek, na których ulokowane są budynki mieszkalne.

2.2.2. Budynki

Na podobszarze dominuje własność prywatna również w przypadku budynków. Wszystkie budynki mieszkalne, ulokowane wzdłuż ulic wyznaczających granicę podobszaru, mają uregulowaną sytuację własnościową – z wyjątkiem budynku przy ulicy Kalksztajnow 8A, który znajduje się na dzierżawionym gminnym gruncie. Wewnątrz podobszaru znajdują się pojedyncze, nadal zamieszkałe budynki, ulokowane na działkach należących do spółki prawa handlowego. Z kolei dwa budynki mieszkalne wewnątrz podobszaru, z uregulowaną sytuacją własnościową gruntu, nie mają aktualnie dostępu do drogi publicznej.

Wśród zabudowy znajduje się również jeden budynek transportu i łączności oraz jeden budynek handlowo-usługowy.

2.2.3. Wnioski

Wydaje się, że zmiany własnościowe na obszarze, przed ustaleniem zabudowy, która będzie zgodna z zapisami opracowywanego MPZP 0809, jeszcze nie dobiegły końca. Obecnie na terenach o potencjale inwestycyjnym znajdują się cztery zamieszkałe budynki o charakterze substandardowej zabudowy z wadami prawnymi – np. w postaci braku dostępu do drogi publicznej, nie mówiąc o braku dostępu do sieci. Na podstawie koncepcji zagospodarowania części WOD, złożonej wraz z wnioskiem o zmianę MPZP, można przypuszczać, że potencjalny inwestor będzie zmierzał do pełnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego tego terenu.

2.3. Sytuacja planistyczna

Dla podobszaru obowiązuje MPZP 0806 części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego¹⁵. Przeznaczenie terenu zgodnie z planem to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, infrastruktura techniczna, drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz niewielkie tereny zieleni urządzonej.

W 2023 r. gmina, na wniosek właścicieli przeważającej części terenu, przystąpiła do sporządzenia nowego MPZP 0809¹⁶, który umożliwiłby realizację zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową, przy założeniu utrzymania analogicznej intensywności zabudowy, jak ustalona w planie obowiązującym.

Obowiązujący MPZP 0806 przewiduje na tym terenie intensywną zabudowę usługowo-mieszkaniową. Wnioskodawca zmiany planu zmierza jednak do wprowadzenia kilku modyfikacji względem obowiązujących zapisów. Proponowane zmiany obejmują:

- przeznaczenie części terenów obecnie przewidzianych pod usługi oświaty na funkcję na mieszkaniową;
- zmianę klasyfikacji wewnętrznego układu drogowego – z dróg publicznych na drogi wewnętrzne.

¹⁵ Przyjęty uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r., zmieniony uchwałą nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r. poz. 3115).

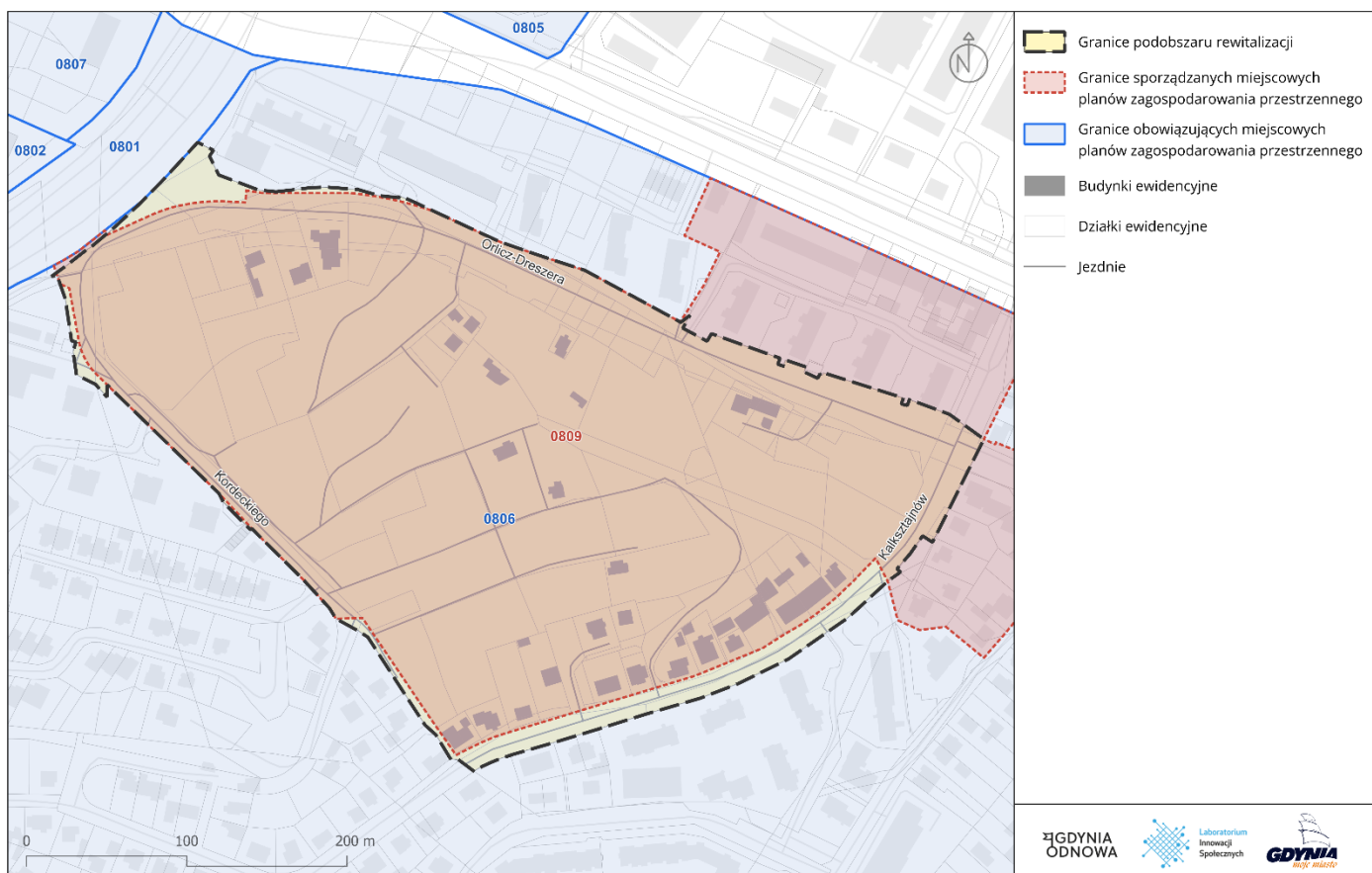
¹⁶ Uchwała nr LV/1682/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Wnioskowane zmiany przekładają się na intensyfikację zabudowy mieszkaniowej. Złożona koncepcja zagospodarowania zakłada budowę zabudowy wielorodzinnej, głównie sześciokondygnacyjnej, z kilkoma dominantami: dwunastokondygnacyjnymi i dwoma osiemnastokondygnacyjnymi.

Zakres wnioskowanych zmian planistycznych doraźnie finansowo jest korzystny dla gminy (zwalnia gminę z wykupu obecnie prywatnych gruntów pod usługi oświaty i pod drogi publiczne). Niesie jednak ryzyko poważnych niedogodności w rozwoju dzielnicy.

Do największych zaliczyć należy:

- ryzyko powstania dużego, zamkniętego dla innych mieszkańców dzielnicy osiedla;
- potencjalne wprowadzenie w tkankę układu komunikacyjnego dzielnicy tysięcy nowych aut;
- utratę potencjału utworzenia publicznych terenów rekreacyjnych;
- zamazanie pamięci historycznej o ostatniej tak dużej enklawie substandardowej zabudowy, powstałej wraz z początkami miasta.



Ryc. 152. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.4. Mieszkalnictwo

Wszystkie mieszkania na podobszarze, których jest 64, stanowią własność prywatną, nie ma tu lokali gminnych. Budynki mieszkalne wzdłuż ulicy Orlicz-Dreszera, Kalkszajnow i Kordeckiego to standardowa zabudowa jedno- lub wielorodzinna.

Do 2019 r. wewnątrz podobszaru było zwartym i wyizolowanym od reszty dzielnicy kompleksem substandardowej zabudowy parterowej. Większość budynków mieszkalnych cechował zły stan techniczny wynikający po części z ich wieku, a po części z ich „gospodar-

czego”, „samorobnego”, nie poddanego rygorom formalnym sposobu utrwalania i rozbudowy. Obiekty te nie były podłączone do kanalizacji sanitarnej, wiele domów nie posiadało nawet szamb – ścieki bytowe wyprowadzane były bezpośrednio na tereny pomiędzy budynkami i spływały w kierunku ul. Orlicz-Dreszera. Zaopatrzenie w wodę było zapewniane przez mieszkańców za pomocą prowizorycznych, najczęściej nielegalnych instalacji. Domy – z uwagi na nielegalny status budynków i brak z tego powodu możliwości ich podłączenia do sieci ciepłowniczej lub instalacji gazowej – ogrzewane były za pomocą indywidualnych, często prowizorycznych pieców na paliwo stałe. Warunki mieszkaniowe były zatem nie tylko daleko poniżej współczesnych standardów, ale też zagrażały życiu i zdrowiu użytkowników.

W wyniku wdrożenia programu osłonowego do października 2019 r. z podobszaru wyprowadziło się 126 rodzin (nieco ponad 86% ogółu), w tym:

- 85 rodzin (168 osób) wyprowadziło się do wynajętych mieszkań, korzystając z oferty wsparcia programu;
- 16 rodzin (41 osób) wyprowadziło się do lokali komunalnych lub socjalnych, zapewnionych przez miasto w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych lub indywidualnych decyzji Prezydenta Miasta Gdyni;
- dwie osoby przebywające w warunkach niemieszkalnych (pustostany) skorzystało z pomocy w formie skierowania do schroniska dla osób bezdomnych;
- 23 rodziny (44 osoby) wyprowadziły się samodzielnie, nie korzystając z oferty wsparcia Programu.

Rodziny, które skorzystały z programu osłonowego, zamieszkały w różnych dzielnicach Gdyni; jako nowe miejsce osiedlenia wybierano najczęściej dwie dzielnice: Leszczynki, tj. tę samą dzielnicę, w której znajduje się podobszar oraz sąsiednią Chylonię.

Do końca 2022 r. z terenu Wzgórza Orlicz-Dreszera objętego programem osłonowym wyprowadziły się łącznie 144 rodziny (294 osoby). Na koniec 2022 r. na terenie tym zamieszkiwały trzy rodziny (osiem osób).

Wizja lokalna przeprowadzona w kwietniu 2024 r. dotycząca sytuacji wewnątrz podobszaru wykazała, że znajdują się tam pojedyncze zamieszkałe budynki.



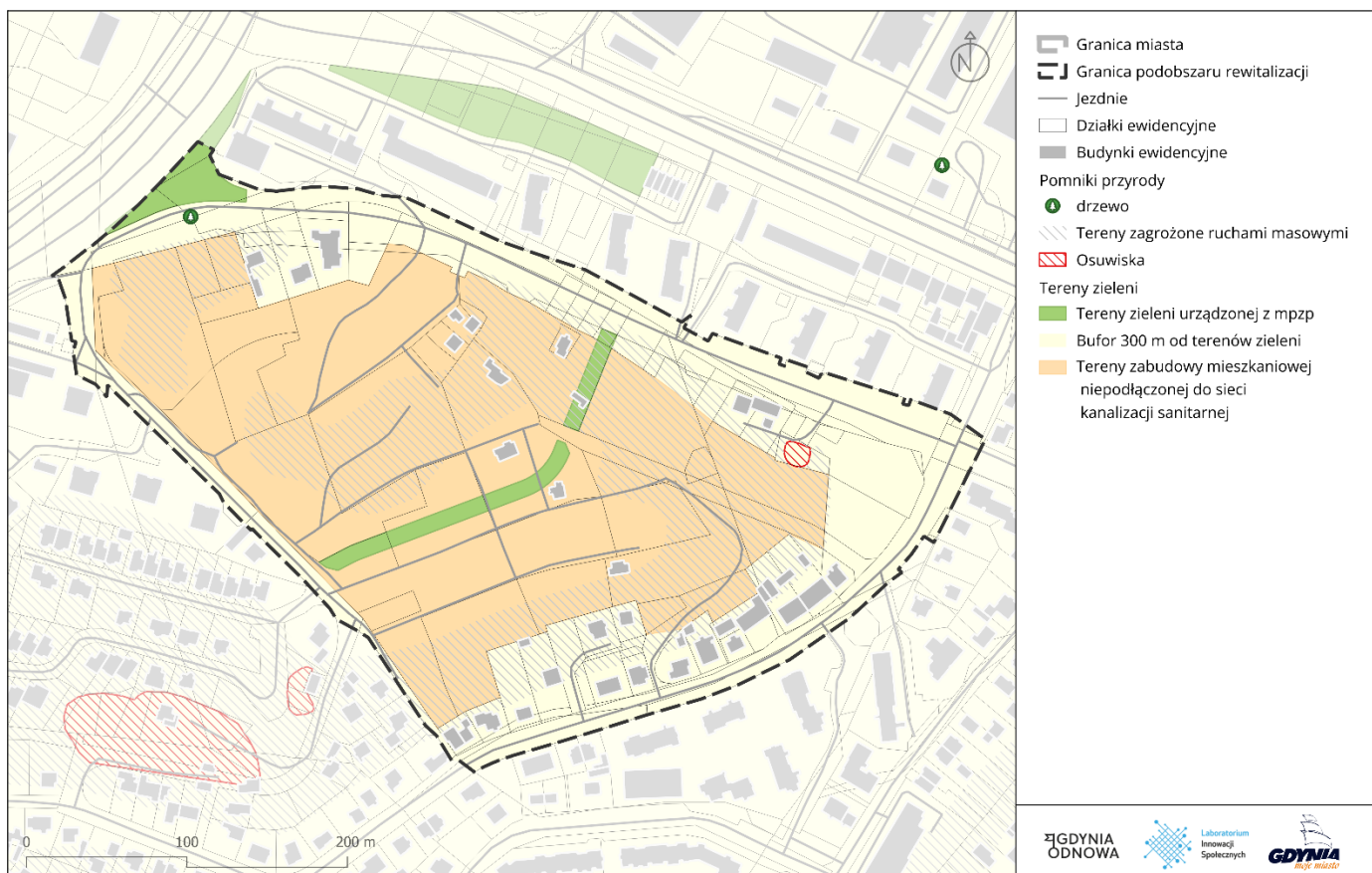
Ryc. 153. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

Statystyki wskazują, że na podobszarze przypada 2,27 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia dla Gdyni to 1,81 osoby na mieszkanie). Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca zameldowanego na podobszarze, wynosiła w 2023 r. ok. 32,8 m² (średnia dla Gdyni wyniosła w tym czasie 34,2 m²).

Wobec dwóch mieszkańców podobszaru komornik, wykonując wyrok eksmisyjny z pozwu wierzyciela innego niż gmina, wezwał gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego. Pięciu mieszkańców podobszaru oczekuje na najem socjalny.

Na podobszarze w okresie listopad 2022 r. – grudzień 2023 r. zanotowano jedną transakcję na rynku nieruchomości z ceną 2 900 zł brutto za 1 m² zabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.5. Środowisko



Ryc. 154. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

W przestrzeni podobszaru występuje ruderalna zieleń spontanicznie odzyskująca dawne zabudowane tereny. Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkalnej i roślinność ogródków działkowych są w zróżnicowanym stopniu utrzymania.

2.5.3. Uciążliwości

Na opuszczonych działkach istnieją dzikie wysypiska śmieci.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

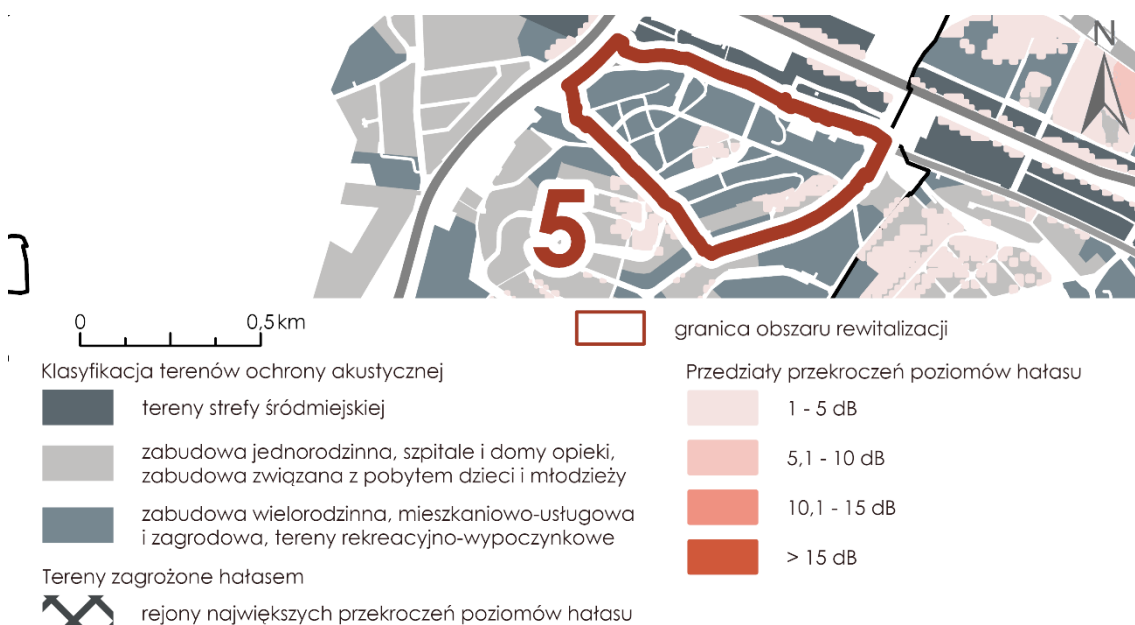
Na obszarze zidentyfikowane są: osuwisko, które zostało ujęte w bazie danych SOPO (System Osłony Przeciwoświsowej) pod nr 37701 oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemnych zarejestrowane pod nr 5151 i nr 5152.

2.5.5. Grunty zanieczyszczone

Fakt likwidacji nielegalnej zabudowy wpłynął na znaczącą poprawę stanu gruntów, ustały bowiem przypadki odprowadzania ścieków bytowych na zewnątrz budynków.

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

Teren nie znajduje się w obszarze dużych przekroczeń. Mimo bliskości estakady Kwiatkowskiego nie jest ona źródłem uciążliwego hałasu. Jedyne miejsca narażone na niewielkie przekroczenia (do 5 dB) to szczyty wzgórza WOD oraz fragmenty pierzei ulicy Kal-kszajnow.



Ryc. 155. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

2.5.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższy czujnik znajduje się przy ulicy Ściegiennego 8 (Leszczynki), kolejny – nieco dalej, przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 µg/m³ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 µg/m³). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczące pyłu zawieszonego PM_{2,5}, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM₁₀, w aglomeracji trój-

miejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

Fakt likwidacji nielegalnej zabudowy wpłynął na znaczącą poprawę stanu aerosanitarnego w ujęciu lokalnym, ustały bowiem przypadki spalania odpadów. Na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe.

2.6. Komunikacja

Podobszar jest wyznaczony przez trzy ulice: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Kordeckiego. Wewnątrz podobszaru nie ma układu drogowego, po dawnych mieszkańcach pozostały wydeptane ciągi piesze.

Podobszar jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym. Przystanki przy pobliskiej ulicy Morskiej na wysokości ulicy Kalksztajnow obsługiwane są przez 18 linii dziennych ZKM Gdynia w różnych kierunkach oraz przez trzy linie nocne. Ulicami wyznaczającymi podobszar jest poprowadzona jedna linia autobusowa. W odległości ok. 900 m od centrum podobszaru znajduje się stacja SKM Gdynia Grabówek.

Zarówno przed wygaszeniem funkcji mieszkaniowej na terenie o potencjale inwestycyjnym, jak i obecnie, nie notuje się problemów wynikających z nadmiernej presji motoryzacyjnej. Źródłem niepokoju społeczności dzielnicy jest natomiast nie tyle presja aut i problemy parkingowe po realizacji przyszłej inwestycji mieszkaniowej, ile presja komunikacyjna wywołana przez nowych zmotoryzowanych mieszkańców WOD i przekonanie, że istniejący układ drogowy może nie być w stanie przyjąć tak dużej liczby aut.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Główną barierą przestrzenną podobszaru jest jego ukształtowanie – zdecydowana większość powierzchni podobszaru leży na zboczu wzgórza, z dużymi spadkami terenu. Dostęp do znajdujących się wewnątrz osiedla, nadal zamieszkałych budynków, jest utrudniony z uwagi na duże różnice w wysokości terenu oraz całkowicie nieuregulowany ciąg pieszy.

2.8. Infrastruktura techniczna

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest poprzez istniejącą infrastrukturę wodociągową w ulicach: Kalksztajnow, Kordeckiego i Orlicz-Dreszera.

Na terenie po dawnej substandardowej zabudowie zlokalizowane są liczne prowizoryczne przewody wodociągowe, nie będące własnością PEWIK. Zabudowa o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej, z dostępem do dróg publicznych, ma dostęp do wody, natomiast pozostała zabudowa opiera się na prowizorycznych fragmentach sieci.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne zebrane istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej odprowadzane są grawitacyjnie do miejskiej sieci sanitarnej (do kanału zbiorczego w ulicy Morskiej). W ulicy Kordeckiego znajduje się sieć kanalizacji.

Substandardowa zabudowa mieszkaniowa położona pomiędzy ulicami: Kalksztajnow, Orlicz-Dreszera i Kordeckiego, odprowadzała ścieki do zbiorników bezodpływowych

do wywożenia. Cześć ścieków bytowych regularnie spływała powierzchniowo i zalewała ulicę Orlicz-Dreszera. Obecnie powinno to być drugorzędnym problemem, ponieważ proces wygaszania zabudowy niepodłączonej do sieci kanalizacyjnej jest już w znacznym stopniu zaawansowania.

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa znajdująca się wzdłuż ulic wyznaczających podobszar, zaopatrywana jest w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zasilanej ze stacji gazowych. Istniejące sieci gazowe biegną w liniach rozgraniczających dróg lub przez tereny prywatnych działek. Natomiast wewnątrz podobszaru nie jest zgazyfikowane.

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

Podobszar znajduje się w sąsiedztwie dwóch stacji grupowych: SW Kordeckiego 14 (od której rozchodzi się zewnętrzna instalacja odbiorcza zasilająca w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową budynki przy ulicy Kordeckiego) oraz SW Dreszera 11 (od której rozchodzi się zewnętrzna instalacja odbiorcza zasilająca w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową budynki przy ulicy Orlicz-Dreszera). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa zlokalizowana przy ulicy Orlicz-Dreszera jest zasilana w ciepło z miejskiej sieci. Pozostała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna potrzeby w zakresie ciepła pokrywa z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu gazu ziemnego, gazu propan, drewna, pellet i zrębków, a także energii elektrycznej i węgla.

W ul. Orlicz-Dreszera przy skrzyżowaniu z ul. Kalksztajnow zlokalizowana jest wysokoparametrowa magistrala. Ponadto sieć przebiega ul. Orlicz-Dreszera przy Estakadzie Kwiatkowskiego.

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na podobszarze nie zidentyfikowano problemów z elektryfikacją. Należy zwrócić uwagę, że przez podobszar przebiegają dwie linie energetyczne wysokiego napięcia i jakkolwiek intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej będzie wymagać ich skablowania.

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

Podobszar położony jest w zlewni rzeki Chylonki. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg odprowadzane są do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Morskiej. Wody opadowe na terenie substandardowej zabudowy spływają powierzchniowo.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

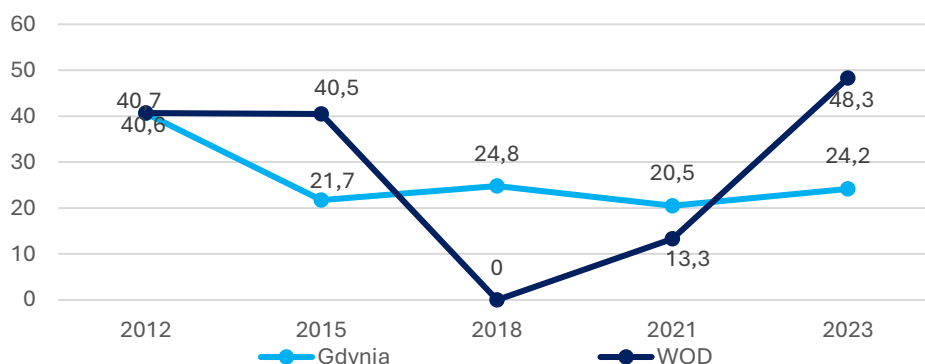
Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

3. Bezpieczeństwo

W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 18 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 12,41, który jest ponaddwukrotnie niższy od średniej gdyńskiej wynoszącej 29,21.

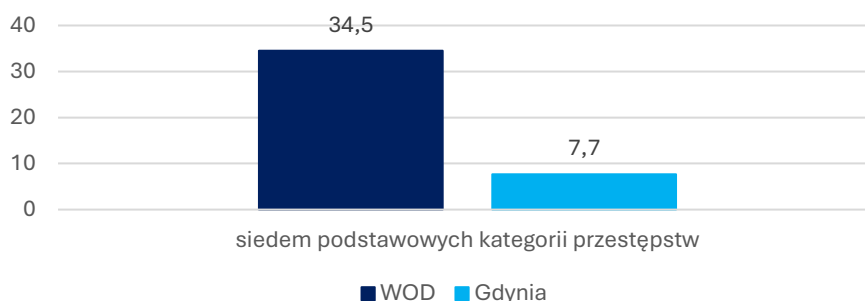
W ciągu badanych lat na podobszarze można zanotować dużą dynamikę w wahańach wskaźnika dotyczącego liczby rejestrowanych przestępstw. Ze stabilnego poziomu w latach 2021-2015 wskaźnik ów spadł do zera w 2018 r., po czym zaczął wzrastać, przekraczając w 2023 r. dwukrotnie wartość dla Gdyni. Pamiętać jednak należy o tym, że WOD jest podobszarem małym pod względem liczby mieszkańców, zaś pomiędzy latami 2018-2021

liczba ta jeszcze się zmniejszyła – oznacza to, że niewielka liczba przestępstw przekłada się na dużą wartość wskaźnika. Gwałtowna dynamika zmian może jednak wynikać ze sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy, a niekoniecznie z rzeczywistej zmiany sytuacji.

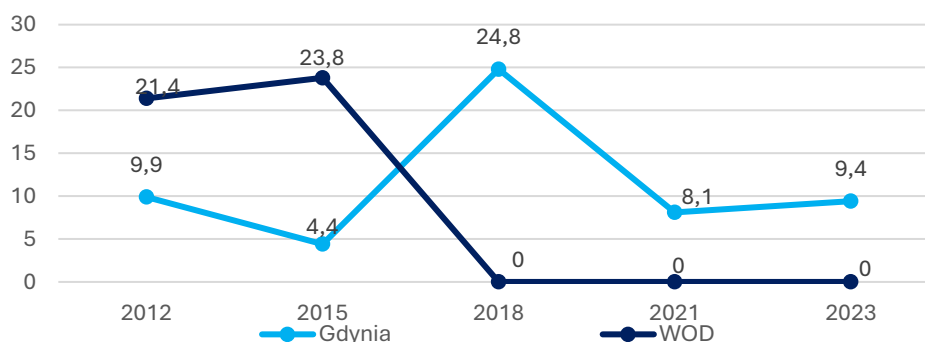


Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i dla całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają niekorzystnie w porównaniu do wartości dla całej Gdyni, lecz wynika to z małej liczby zameldowanych mieszkańców. W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano 5 przypadków. Otwarta, nieoświetlona przestrzeń wewnątrz osiedla jest zgłaszana jako niebezpieczna.



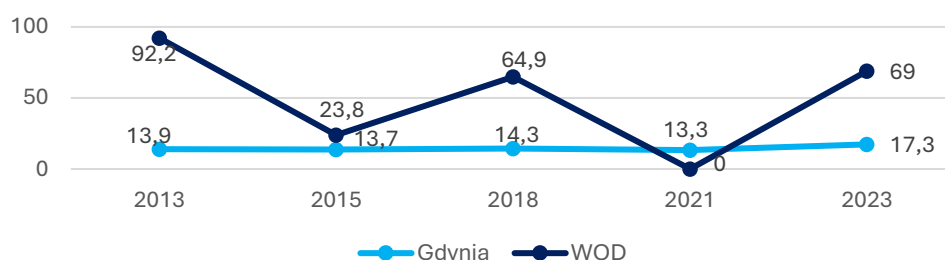
Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera



Ryc. 158. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Interesujące dane przynosi rejestr przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. W latach 2015-2021 wskaźnik liczby notowanych na podobszarze przestępstw w tej kategorii na 10 tys. mieszkańców spadł z poziomu ponad 21-24 (co znacząco przewyższało wskaźnik dla Gdyni) do zera w kolejnych latach (ryc. 157).

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, wskazuje na dużą dynamikę zmian na podobszarze w ciągu lat. Wskaźnik dla podobszaru zmieniał się dość istotnie, osiągając zwykle wartości znacznie przekraczające te wyliczone dla całego miasta. Tylko dla roku 2021 r. wartości dla podobszaru były niższe niż wskaźnik dla Gdyni.



Ryc. 159. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Oświetlenie uliczne istnieje wzdłuż głównych ulic; brak oświetlenia wewnątrz podobszaru.

3.1.2. Ruch drogowy

Na ulicach wyznaczających granice podobszaru nie notuje się szczególnych zagrożeń w ruchu drogowym. Wewnątrz podobszaru brak ruchu samochodowego z powodu braku ulic.

3.1.3. Zachowania społeczne

W tym kontekście poczucie bezpieczeństwa na podobszarze obniża fakt, że jest on rozległy i nieoświetlony, a użytkownikami są osoby w kryzysie bezdomności, młodzież oraz osoby spożywające alkohol. W tak rozległej przestrzeni łatwo ukryć ryzykowne zachowania.

4. Czas wolny

Na podobszarze nie istnieje infrastruktura, ani nie są dostępne usługi dedykowane aktywnościom po pracy/naucze, rozwojowi czy aktywności fizycznej. Najbliższe tego typu miejsca znajdują się w Chyloni (w odległości ok. 1,5-2 km): Przystań Opata Hackiego 33 wraz z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative” oraz Stowarzyszenie TKKF Chech Gdynia, które dysponuje infrastrukturą sportową.

Podobszar, z uwagi na położenie, sam w sobie ma niewielki potencjał rekreacyjny. Niemniej szansą na zmianę sytuacji pod tym kątem jest prowadzona procedura planistyczna, która może pozwolić stworzyć przestrzeń rekreacji.

Na podobszarze nie są oferowane żadne komercyjne usługi wpisujące się w omawianą kategorię.

5. Gospodarka

Na podobszarze WOD na koniec 2023 r. zarejestrowane w bazie REGON były 34 podmioty gospodarki narodowej, co stanowiło 0,08% wszystkich podmiotów w skali Gdyni.

Wskaźnik przedsiębiorczości na podobszarze, mierzony jako liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, wyniósł w 2023 r. 23,49 i był najwyższy w ciągu badanych lat (2012 r.: 14,6; 2015 r.: 14; 2018 r.: 18,5; 2021 r.: 20) oraz wyższy niż wartość dla całego miasta (19,03).

Wśród zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej aktywnych podmiotów było 24, z czego 18 przypadków to działalność gospodarcza osoby fizycznej, 1 to osoba prawna i 5 podmiotów to jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej. Podmiotów z zawieszoną działalnością było 10 (wszystkie przypadki zawieszenia działalności dotyczyły działalności gospodarczej osób fizycznych).

Jeśli chodzi o wielkość podmiotów, wszystkie stanowiły mikrodziałalności, zatrudniające do dziewięciu pracowników.

Na podobszarze dominuje działalność usługowa o zróżnicowanym przedmiocie. Z analizy podmiotów gospodarki narodowej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), czyli według typów, branż czy sektorów działalności, wynika, że na Wzgórzu Orlicz-Dreszera są obecne po trzy firmy zajmujące się: obróbką mechaniczną elementów metalowych oraz konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych; dwaj przedsiębiorcy świadczą usługi fryzjerskie i pozostałe zabiegi kosmetyczne. Kolejne dwa typy działalności to działalność wspólnot mieszkaniowych i stowarzyszeń zwykłych (każdy reprezentowany przez dwa podmioty).

Poz.	Sekcja	Opis	Podobszar WOD		% dla Gdyni
			Liczba podmiotów	%	
1.	C – Przetwórstwo przemysłowe	Obróbka mechaniczna elementów metalowych	3	8,82	1,07
2.	G – Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych – z wyłączeniem motocykli	3	8,82	1,25
3.	S – Pozostała działalność usługowa	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne	2	5,88	2,31
	L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	2	5,88	2,31
	S – Pozostała działalność usługowa	Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana	2	5,88	2,31

Tab. 32. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD

Reszta typów działalności, wg klasyfikacji PKD, mają charakter rozproszony – każdy z nich reprezentowany jest przez pojedynczy podmiot.

Na podobszarze zarejestrowane są również dwie wspólnoty mieszkaniowe i dwa stowarzyszenia zwykłe. Inne rodzaje działalności zgodnie z PKD występują w pojedynczych przypadkach.

Jeśli chodzi o ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę (na podstawie ustawy Prawo budowlane), stwierdzić należy, że na podobszarze w latach 2017-2023 zrealizowano znikomą liczbę inwestycji: jedna decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w 2019 r. i jedna decyzja w 2021 r.

Potencjałem podobszaru są tereny inwestycyjne i zapisy planu miejscowego umożliwiające inwestowanie w zabudowę mieszkalno-usługową.

6. Głos mieszkańców

Dawni mieszkańcy podobszaru byli mocno związani ze swoim miejscem zamieszkania, w związku z czym dla większości z nich podjęcie decyzji o przeprowadzce było trudne lub bardzo trudne, mimo obiektywnych uciążliwości związanych z mieszkaniem na Wzgórzu Orlicz-Dreszera. Jednocześnie dla większości mieszkańców zmiana ta wiązała się z wieloma korzyściami, m.in. z poprawą warunków socjalnych i jakości zamieszkania, wzrostem bezpieczeństwa, zmniejszeniem ilości czasu poświęcanego na sprawy związane z utrzymaniem mieszkania (np. odśnieżanie, przynoszenie wody).

Cytując raport z realizacji programu osłonowego:

„[realizatorzy Programu] na podstawie spotkań z mieszkańcami odnotowali następujące uwagi dotyczące ich odczuć związanych ze zmianą miejsca zamieszkania: zwiększenie komfortu psychicznego i poczucia bezpieczeństwa, brak konieczności wykonywania codziennych uciążliwych prac związanych z utrzymaniem gospodarstwa domowego (np. palenie w piecu, odśnieżanie) – szczególnie jeśli chodzi o osoby starsze i schorowane, poprawa warunków mieszkaniowych wpływających na stan zdrowia (brak wilgoci, zagrzybienia lokalu), znaczne poprawienie warunków do nauki i prawidłowego rozwoju dla dzieci, zmniejszenie barier architektonicznych – w szczególności dla osób w wieku senioralnym (dostęp do windy, bardziej dogodne ukształtowanie terenu), lepszy dostęp do służb ratunkowych (łatwiejszy dojazd karetki pogotowia, straży pożarnej), oderwanie się od stygmatu „osoby z Pekinu”.

Złożoność i specyfika problemów podobszaru oraz zaplanowanych interwencji przełożyły się na niski poziom zrozumienia zrealizowanych działań oraz odpowiedzialności miejskich służb. Co więcej, mieszkańcy wyrażają zdecydowanie negatywne opinie na temat wpływu rewitalizacji na zmianę podobszaru. Może to wynikać z faktu po opuszczeniu Wzgórza Orlicz-Dreszera przez dotychczasowych mieszkańców do tej pory nie zaszły tam żadne zmiany, a docelowe zagospodarowanie terenu – będące procesem rozciągniętym w czasie – nie zostało zrealizowane. Dla części byłych mieszkańców podobszaru, przywiązanych emocjonalnie do tego terenu, brak zainwestowania w ich dotychczasowe miejsce zamieszkania jest niezrozumiałe i skłania ich do podważania sensu swojej wyprowadzki.

Obecny stan podobszaru wzbudza negatywne emocje również wśród jego najbliższych sąsiadów. Dzikie wysypiska śmieci oraz obecność osób w kryzysie bezdomności i osób spożywających alkohol obniżają ich poczucie bezpieczeństwa.

VI. Północno-zachodnia część dzielnicy Witomino

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Witomino (WIT).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	WIT	Gdynia	WIT	Gdynia	WIT	Gdynia	WIT	Gdynia	WIT	Gdynia
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [O*; p. społeczny]	82,4	29,7	70	25,8	51,2	19,3	49	16,3	47,9	16,6
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [O; p. społeczny]	2,1	1,5	2,1	1,2	1,6	0,8	1,5	1	1,1	0,6
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	30,5	40,6	31,9	21,7	27,9	24,8	10,8	20,5	13,2	24,2
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [O; p. społeczny]	21,3	9,9	3,8	4,4	67,2	24,8	17,3	8,1	24,3	9,4
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [O; p. gospodarczy]	8,2	15,2	7	15,6	8,2	18,3	7,3	16,3	8,4	18,8
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	37,1	15,5	32,5	12,8	28,7	12,2	14,9	6,4	21	8,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [O; p. gospodarczy]	28,1	23,4	30,1	26	31,5	26,3	32,2	27,6	32,6	28,4
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [O; p. gospodarczy]	31,2	19,5	39,9	19,2	25,3	16,3	33,7	17,4	30,7	13,7
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m ² (w zł) [F; p. gospodarczy]	3300	4213	-	-	5990	6712	7704	9399	9331	14390
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [F; p. społeczny]	27,7	13,9	13,2	13,7	35,6	14,3	13	13,3	17,6	17,3
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	1,3	0,6	0,9	0,8	2,2	0,8	0,2	0,5	1,8	0,5
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [F; p. gospodarczy]	26	40	31	44	33	47	43	69	44	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	9,4	3	11,3	4,1	5,1	4	6,1	2,3	6,8	2
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

Tab. 33. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

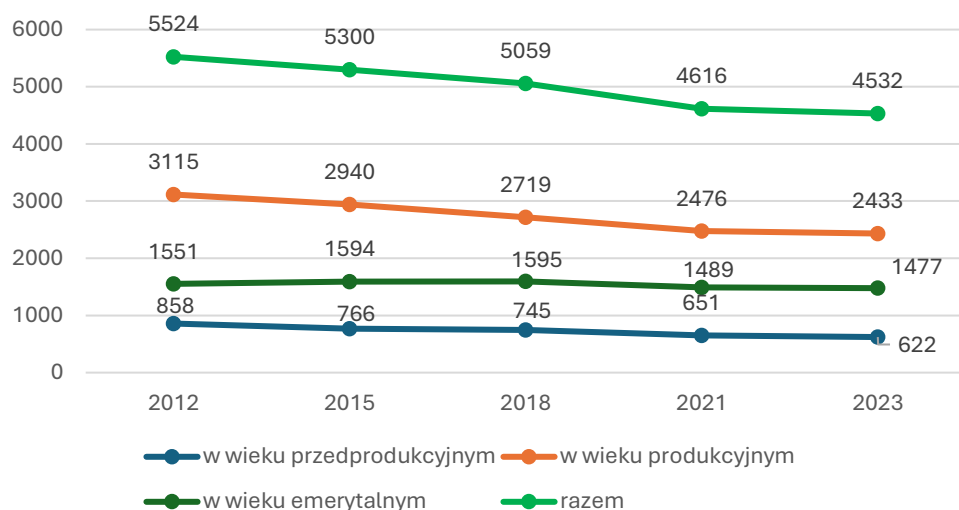
W tej części omówiono m.in. demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Na koniec 2023 r. na podobszarze zameldowane były 4532 osoby, tj. 28,54% mieszkańców całej dzielnicy – najwięcej wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji w Gdyni. Jednocześnie, w ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu nominalnie największy wśród wszystkich podobszarów spadek meldunków (o 768) w stosunku do 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zameldowanych mieszkańców podobszaru Witomino było o 14,49% mniej niż w roku 2015. Dla porównania, w dzielnicy w latach 2015-2023 ubyło 13,28% zameldowanych mieszkańców, zaś w skali całego miasta – 7,15%. Na podobszarze zatem meldunków ubywa w znacznie szybszym tempie niż w całej Gdyni. Z uwagi na brak danych dotyczących pustostanów, zjawisko to może być powiązane np. ze zwiększonym udziałem mieszkań na wynajem i nie rejestrowaniem się w Ewidencji Meldunków Urzędu Miasta Gdyni na pobyt czasowy lub stały.

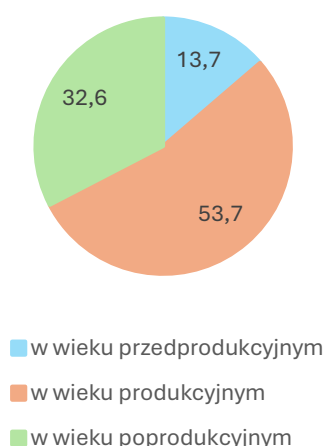
Bardziej dogłębna analiza danych meldunkowych ujawnia negatywne trendy demograficzne. Systematycznie maleje udział zameldowanych mieszkańców niepełnoletnich, a także tych w wieku produkcyjnym, natomiast generalnie rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym – z wyjątkiem okresu między 2018 a 2021 rokiem. Szczegółowe informacje na temat zmieniającej się struktury wiekowej ludności podobszaru Witomino w latach 2012-2023 przedstawiają wykres i tabela poniżej.



Ryc. 160. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Witomino

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	5524	5300	5059	4616	4532
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	858	766	745	651	622
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	15,5	14,4 ¹⁷	14,7	14	13,72
Liczba osób w wieku produkcyjnym	3115	2949	2719	2476	2433
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	56,4	55,6	53,7	54	53,68
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	1551	1594	1595	1489	1477
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	28	30	31,5	32	32,60

Tab. 34. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową



Ryc. 161. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino (w %). Stan na 31.12.2023 r.

Struktura demograficzna podobszaru ma znamiona starości demograficznej, a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym (32,6%) jest wyższy niż średnia miejska (28,4%). Co więcej, każde z kryteriów określających tę kategorię jest przekroczone już od 2015 r. i systematycznie się pogłębia – przybywa osób w wieku poprodukcyjnym, a ubywa tych w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym. Wysoki udział osób starszych wśród mieszkańców wynika m.in. z faktu, że na podobszarze znajduje się SM „Senior”.

Budynek spółdzielni liczy 262 jednoosobowe mieszkania i 18 mieszkań małżeńskich przeznaczonych dla osób w wieku emerytalnym.

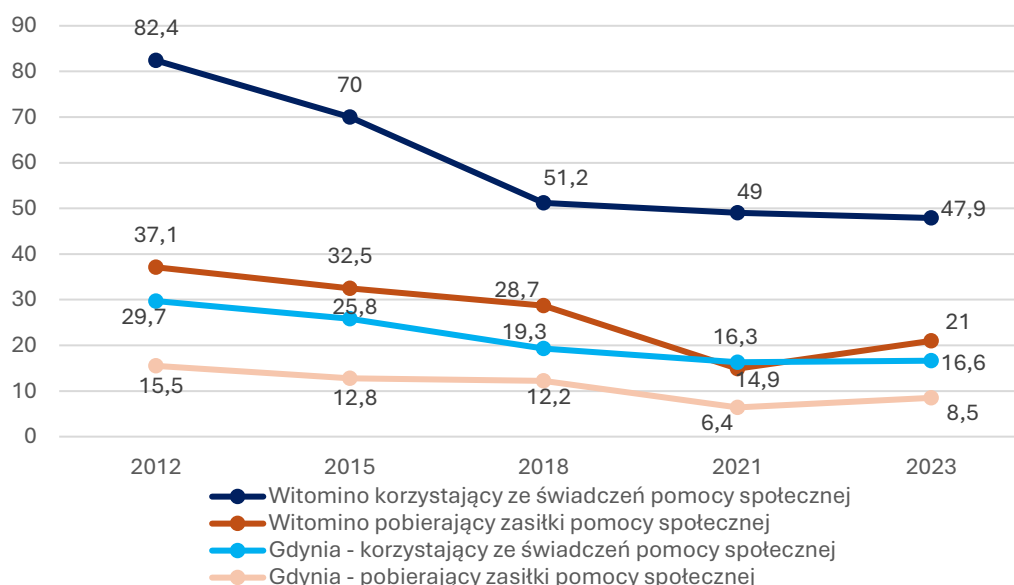
1.2. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze Witomino pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 4.

Z analizy danych wskaźnikowych wynika co prawda, że w ciągu lat spada poziom większości monitorowanych negatywnych zjawisk społecznych, nie oznacza to jednak, że problemy społeczne zanikają. Z opinii pracowników socjalnych wynika, że lokalna społeczność jest specyficzna – na stosunkowo niewielkim obszarze zgromadzona jest spora liczba tzw. trudnych klientów. Pracownicy socjalni wskazują ponadto, że na tym terenie wszyscy się znają i „wszyscy wiedzą wszystko o wszystkich”, a jednocześnie jest to bardzo zamknięte środowisko, co mocno utrudnia konstruktywną i efektywną pracę w kierunku usamodzielnienia. W wielu środowiskach występuje wandalizm i/lub wulgarne zachowanie osób będących pod wpływem alkoholu.

¹⁷ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, korzystało 217 osób, co stanowi 4,79% zameldowanych mieszkańców podobszaru Witomino. Odsetek ten przekracza prawie trzykrotnie średnią dla Gdyni (1,66%).



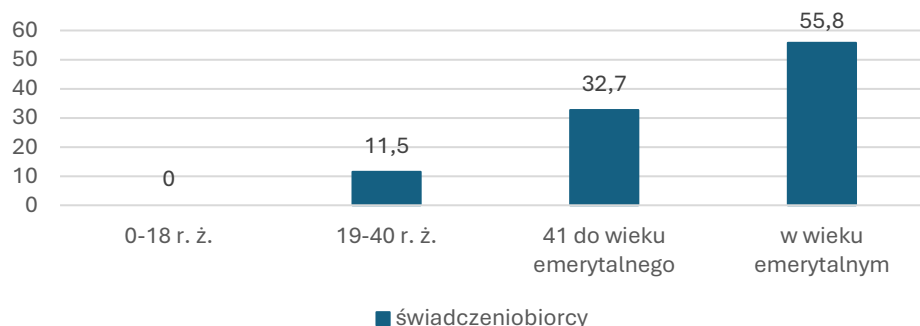
Ryc. 162. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino

Zauważalny jest systematyczny spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej – z 374 osób w 2015 r. do 217 w 2023 r. Coraz mniej osób korzysta z pomocy społecznej zarówno w jakiegokolwiek formie, jak i wyłącznie w zakresie finansowych świadczeń pomocowych – z wyjątkiem niewielkiego wzrostu w 2023 r.

Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiegokolwiek formie przez mieszkańców podobszaru jest zbliżona do dynamiki spadku wskaźnika ogólnomiejskiego – w obu przypadkach odsetek korzystających z pomocy społecznej w 2023 r. był na poziomie około 55-58% stanu dla 2015 r. Powołując się na wypowiedzi pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, należy zwrócić uwagę na współwystępowanie zmniejszenia się odsetka klientów pomocy społecznej z uruchomieniem z dniem 1 lipca 2019 r. świadczenia 500+ (1 stycznia 2024 r. podwyższonego na 800+) i innych świadczeń krajowych. Wiele rodzin po ich wprowadzeniu nie wnosi już o pomoc finansową, a jednocześnie nie wyraża chęci, zgody lub potrzeby na inny rodzaj wsparcia. Jednocześnie, około 33% klientów MOPS to „nowi” klienci służb pomocy społecznej, regularnie korzystający z pomocy krócej niż dwa lata.

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że ponad połowa klientów MOPS to osoby w wieku emerytalnym, najmniej liczną grupą wiekową są osoby w wieku 19-40 lat. Jednocześnie wśród klientów MOPS nie ma osób niepełnoletnich.

203 gospodarstwa domowe objęte szeroko rozumianym wsparciem świadczone przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.



Ryc. 163. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

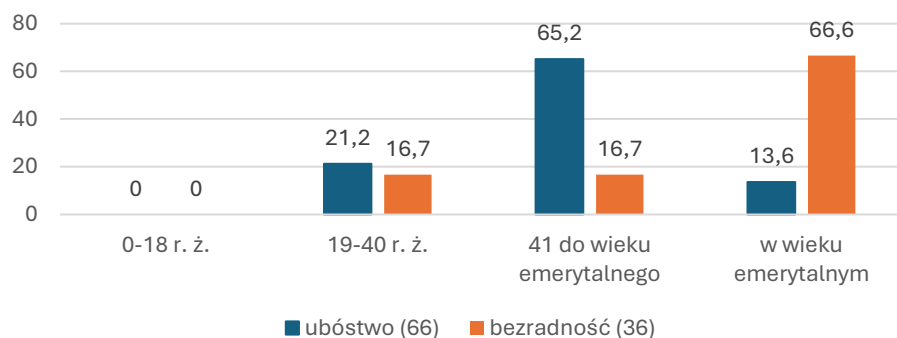
Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona 36 osobom (co stanowi niemal 17% korzystających ze świadczeń), z czego:

- 6 osób jest w wieku 19-40 lat,
- 6 osób jest w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat,
- 24 jest w wieku emerytalnym.

Natomiast świadczeniami z tytułu ubóstwa zostało objętych 66 osób (tj. 30% korzystających ze świadczeń):

- 14 osób w wieku 19-40 lat,
- 43 osoby w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat,
- 9 osób w wieku emerytalnym.

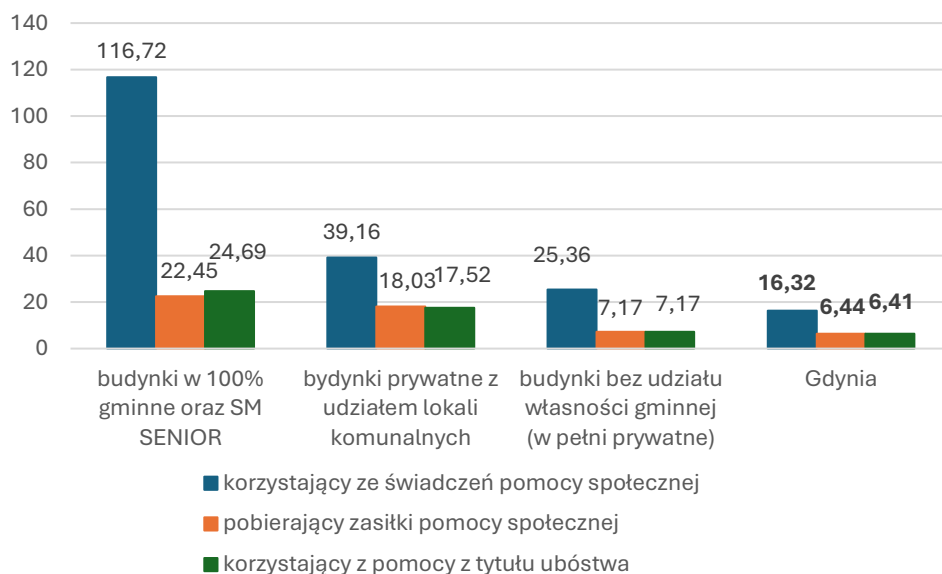
Strukturę wiekową klientów pomocy społecznej z podobszaru, pobierających świadczenia z powodu ubóstwa i bezradności prezentuje poniższy wykres:



Ryc. 164. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

Jeśli chodzi o formy pomocy przyznane mieszkańcom podobszaru w 2023 r., na 217 osób objętych pomocą społeczną 95 otrzymało zasiłek – i było to jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby.

Przestrzenny rozkład ogółu świadczeniobiorców na podobszarze pokazuje, że budynki komunalne i SM „Senior” to miejsca koncentracji osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej.

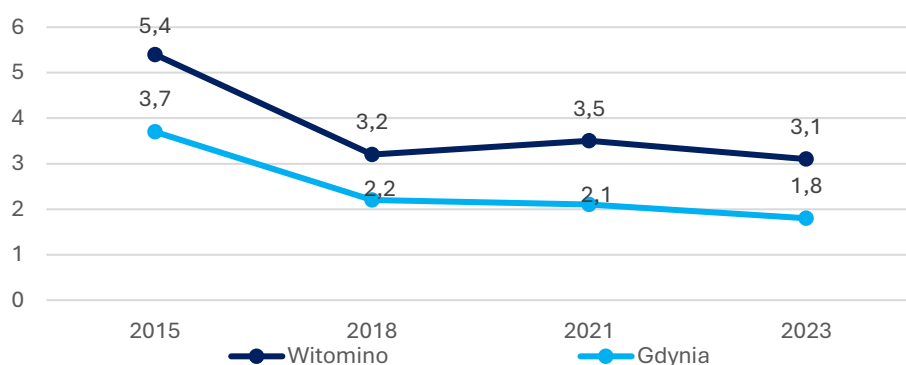


Ryc. 165. Klienci pomocy społecznej (na 1000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

Analizując geograficzny rozkład tylko zasiłkobiorców i tylko osób, którym przyznana została pomoc z tytułu ubóstwa, wyżej wskazane budynki nie dominują już tak znacząco nad pozostałymi adresami podobszaru – ich przewaga względem całego podobszaru oscyluje na poziomie 10 punktów procentowych.

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (2433 osoby), stanowiących nieco ponad połowę populacji podobszaru, na dzień 31.12.2023 r. jako bezrobotne zarejestrowane w PUP figurowały 75 osoby. Daje to wskaźnik 3,08 osoby bezrobotnej na 100 mieszkańców podobszaru, podczas gdy w Gdyni stopa bezrobocia wynosiła 1,8. Odsetek ten jest nieznacznie niższy niż latach 2021 i 2018 r., a wyraźnie niższy niż w 2015 r. Mimo to pozostaje niemal dwukrotnie wyższy od średniej dla całego miasta.



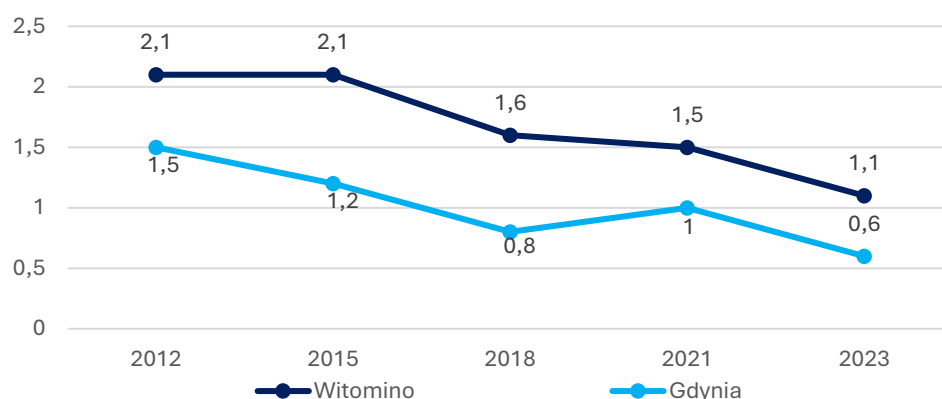
Ryc. 166. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Struktura bezrobocia według grup wiekowych przedstawia się następująco:

- 41,33% ogółu osób bezrobotnych mieszkających na podobszarze – najbardziej liczna część – to osoby w wieku 31-50 lat;
- 34,67% bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50. lat;
- 24% to osoby młode, do 30. roku życia.

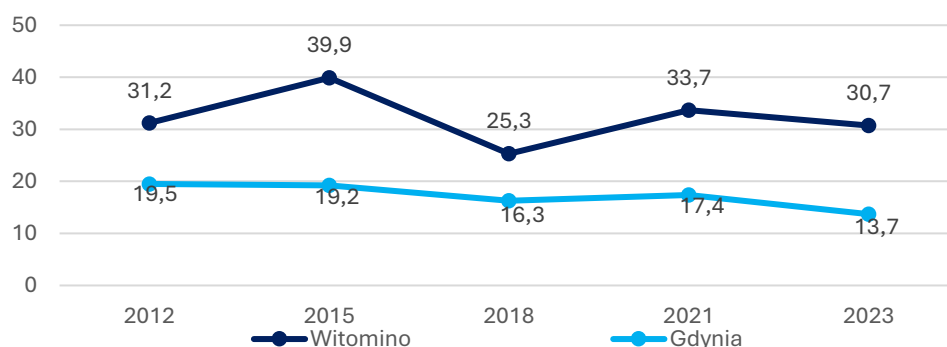
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada na korzyść podobszaru tylko dla pierwszej grupy, a więc problem braku zatrudnienia jest dotkliwszy na podobszarze zarówno dla jego młodych, jak i dojrzałych mieszkańców.

Długotrwale bezrobocie dotykało 37,33% wszystkich zarejestrowanych w PUP mieszkańców podobszaru (tj. 28 osób), z czego dokładnie połowa to osoby w wieku 51 lat i więcej. Podkreślić należy, że w latach 2015-2023 udział osób długotrwale bezrobotnych na 100 mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym sukcesywnie spadał, ale nadal był większy niż średnia gdyńska.



Ryc. 167. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Bezrobocie wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym (23 osoby) na koniec 2023 r. stanowiło około 30% ogółu bezrobotnych mieszkańców podobszaru i było ponaddwukrotnie większe niż średnia dla Gdyni (13,7%). Sytuacja na podobszarze pod tym względem zmieniała się sinusoidalnie – w 2021 r. w tej grupie było 29 osób (33,7% ogółu osób bezrobotnych); w 2018 r. – 22 osoby (25,3%); w 2015 r. – 63 osoby (39,9%). Wśród przywołanej grupy aż osiem osób było w wieku do 30. roku życia, a dziewięć miało powyżej 50 lat.



Ryc. 168. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Witomino

Tylko 10 osób z grupy bezrobotnych (13,33%) posiadało na koniec 2023 r. prawo do zasiłku.

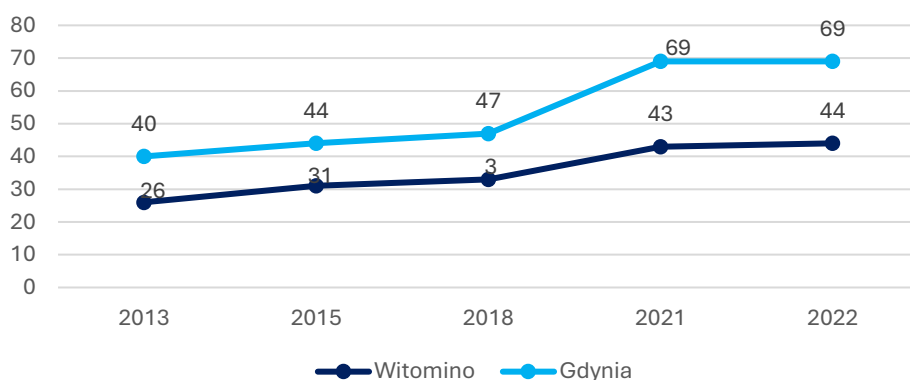
Według danych na dzień 31 grudnia 2023 r., wśród mieszkańców podobszaru Witomino pozostających bez pracy, 10 osób (13,33%) – niemal równomiernie rozłożonych w każdej grupie wiekowej – posiadało orzeczenie o niepełnosprawności. Statystyka ta jest porównywalna do średniej dla Gdyni (13,15%).

W 2023 r. pracę podjęło 12 bezrobotnych mieszkańców podobszaru (16%). Jest to wynik zaskakująco wysoki w porównaniu do średniej miejskiej (2,35%). W wyniku uczestnictwa w projekcie „System Aktywizacji Społeczno-Zawodowej w Gdyni” realizowanego w latach 2017-2023, siedem osób zmieniło swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności na własny rachunek.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Uwzględniając powyższe dane oraz fakt, że aż 1/3 ogólnej liczby mieszkańców podobszaru stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym, można wnioskować, że mieszkańcy podobszaru Witomino znajdują się w raczej niekorzystnej sytuacji ekonomicznej. Jedną z miar, która daje podstawy do poszukiwania odpowiedzi w tym zakresie, jest średni dochód mieszkańców podobszaru obliczany na podstawie wysokości podatku dochodowego od osób fizycznych.

Choć w analizowanym okresie obserwuje się systematyczny wzrost poziomu zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru, to nadal pozostają one niższe niż średnie dochody w całej Gdyni. W 2018 r. średni dochód na podobszarze wyniósł 33 705 zł, podczas gdy średnia dla Gdyni opiewała na 47 088 zł. W 2021 r. wartości te wynosiły odpowiednio 43 560,07 zł i 69 935,78 zł; w 2022 r. – 44 675,22 zł i 69 367,18 zł.



Ryc. 169. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

W ciągu lat dochód mieszkańców podobszaru kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w 2018 r. różnica wynosiła 13 tys. zł, a w 2022 r. sięgnęła już 24 tys. zł. Rosnąca dysproporcja pomiędzy poziomem opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru Witomino a resztą Gdynianek i Gdynian stanowi zjawisko niekorzystne.

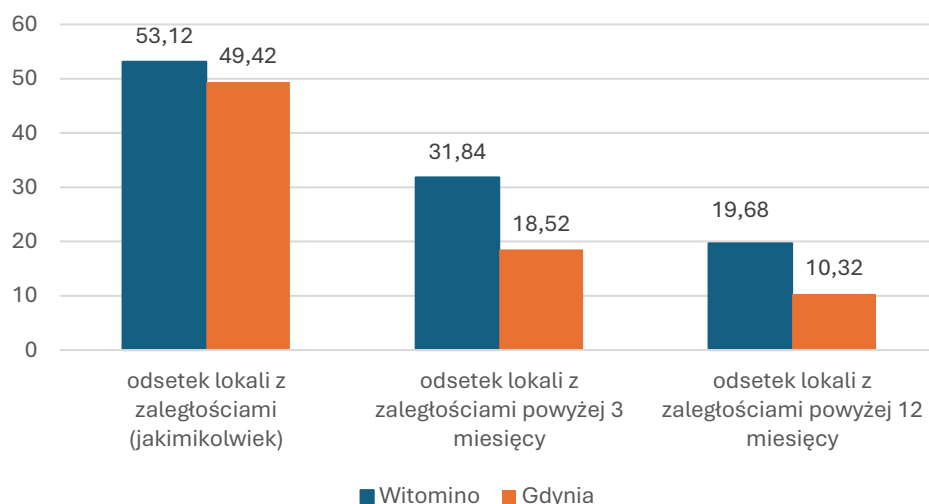
W obrębie osiedla poziom dochodu jego mieszkańców jest również zróżnicowany: są rejony ulic, dla których dochód jest niższy niż średnia dla podobszaru, a także takie, gdzie jest wyższy, dorównujący średniej gminnej.

Na podobszarze notowany jest wysoki poziom korzystania z zasiłków pomocy społecznej, czyli pomocy finansowej gminy (stałej, okresowej lub celowej). W 2023 r. zasiłki pobierało 95 mieszkańców podobszaru, w tym 66 osób z tytułu ubóstwa (odpowiednio, niemal 44% i 30% klientów MOPS). Wskaźnik osób pobierających zasiłki jest dla podobszaru prawie 2,5-krotnie wyższy niż dla gminy – odpowiednio, 20,96 i 8,54 osoby na 1000 mieszkańców. Co ciekawe, w porównaniu z 2021 r. liczba zasiłkobiorców na podobszarze wzrosła o 30% (z 68 do 95 osób). Trend wzrostowy w latach 2021-2023 jest zresztą widoczny na każdym gdyńskim podobszarze rewitalizacji. Niemniej, jak wynika z danych, w okresie między

2015 a 2021 r. liczba osób pobierających zasiłki na podobszarze Witomino spadła i to niemal trzykrotnie: z 172 w 2015 r. do 68 w roku 2021.

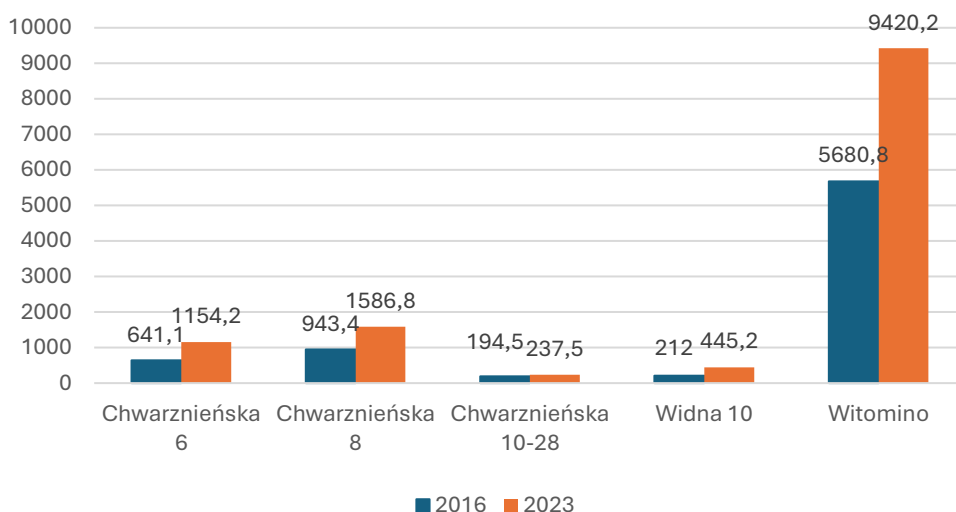
Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru może też przekładać się na poziom zadłużenia lokali należących do gminy z tytułu czynszu najmu, choć takie zjawisko może być również pokłosiem postaw mieszkańców względem wypełniania zobowiązań.

Lokali komunalnych z zaległościami czynszowymi jest 332, czyli nieco ponad 53% ogółu znajdujących na podobszarze. Jest to więcej niż średnia dla miasta (49,4%), a wśród gdyńskich podobszarów jest to trzeci wynik jeśli chodzi o największy udział zadłużonych lokali wśród zasobu gminnego. W tej grupie lokali 123 mieszkania (niecałe 20% wszystkich gminnych lokali na podobszarze) mają zaległości wyższe niż 12-krotność czynszu. Analiza danych wskazuje na to, że w okresie 2019-2021 powiększyła się liczba lokali z krótkoterminowymi zaległościami czynszowymi (do 12 miesięcy), która następnie w roku 2023 r. spadła poniżej poziomu z 2019 r. (takich lokali było wówczas 199, czyli prawie 32% zasobu gminnego na podobszarze). Jeśli chodzi o zadłużenie długoterminowe (powyżej 12 miesięcy), to w powyższym okresie nastąpił znaczący spadek liczby lokali borykających się z tym problemem, a w roku 2023 wzrósł, osiągając poziom około 50% stanu dla 2019 r.



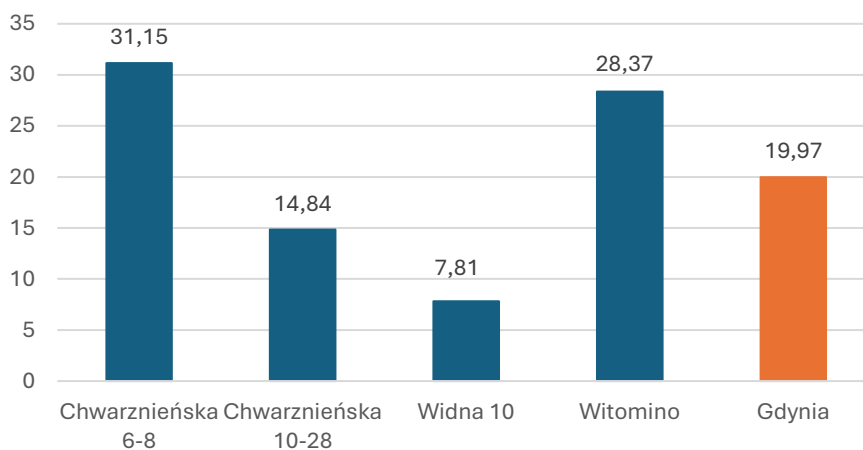
Ryc. 170. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach czynszowych w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino

W każdej z kategorii zaległości w opłatach – zarówno tych krótkoterminowych (do trzech miesięcy), jak i długoterminowych (ponad rok) – wartości dla Witomina są gorsze niż średnia miejska. Widać, że im większe i bardziej przeterminowane zaległości, tym różnica między średnią wartością dla Witomina jest większa.



Ryc. 171. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

Łączna kwota zaległości na dzień 31.12.2023 r. opiewała na 9 420 253,39 zł, a średnie zadłużenie lokalu z zaległością było na poziomie 28 374,26 zł, co plasuje podobszar na drugim, po Oksywiu, miejscu pod tym względem.



Ryc. 172. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym) w 2023 r. (w tys. zł.). Podobszar rewitalizacji Witomino

1.5. Zdrowie

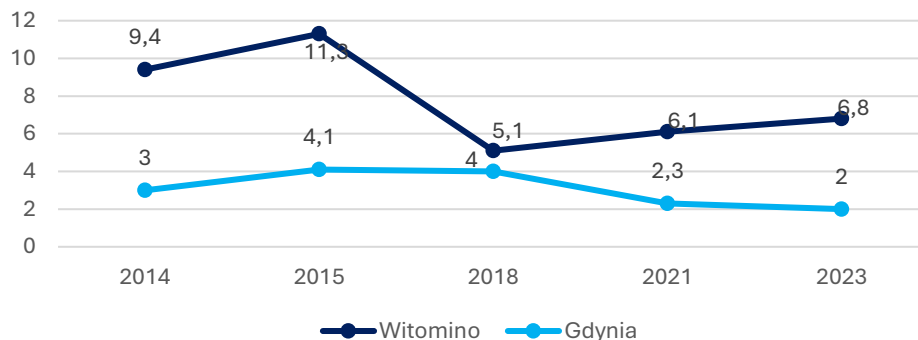
1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudne do uchwycenia, co wynika zarówno z niedostatków w diagnostyce, jak i z braku pełnych statystyk. Jednym ze źródeł danych w omawianym zakresie jest rejestr klientów pomocy społecznej, u których zdiagnozowano problemy ze zdrowiem psychicznym.

Prezentowane poniżej dane liczbowe pochodzą ze statystyk MOPS, dlatego nie odzwierciedlają pełnej skali zjawiska. Z obserwacji pracowników socjalnych wynika, że problemy ze zdrowiem psychicznym są wyraźnie widoczne wśród mieszkańców podobszaru Witomino, ich natężenie – podobnie jak na osiedlu ZOH – jest większe niż na pozostałych podobszarach rewitalizacji

Na koniec 2023 r. 14,3% klientów MOPS zameldowanych na podobszarze Witomino (31 osób) mierzyło się z zaburzeniami natury psychicznej. Dla porównania, w skali miasta odsetek ten wynosił 12,4% klientów MOPS.

Interesującym zjawiskiem na podobszarze jest znaczący, bo aż o połowę, spadek wskaźnika liczby osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi w latach 2015-2018. Jednak od 2018 r. wskaźnik ten ponownie wykazuje tendencję wzrostową i na koniec roku 2023 ponadtrzykrotnie przewyższał wskaźnik dla całego miasta.



Ryc. 173. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

W ramach realizowanego projektu „Gdynia OdNowa: Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności w zachodniej części dzielnicy Witomino-Radiostacja”, gmina rozpoczęła świadczenie wsparcia psychologicznego dla mieszkańców podobszaru, w ich miejscu zamieszkania. Do końca 2023 r. ze wsparcia skorzystało 30 osób. Pomoc psychologiczna jest kontynuowana w ramach trwałości projektu.

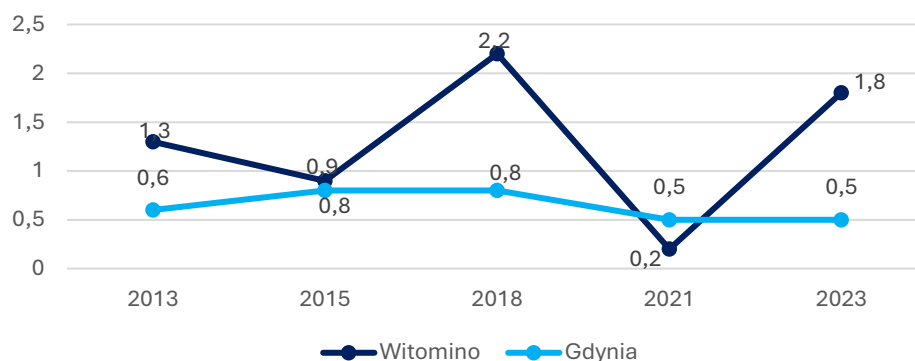
Z obserwacji psychologa pracującego z mieszkańcami Witomina wynika, że potrzebowali oni czasu i przede wszystkim pozytywnych opinii od znajomych, aby przekonać się do korzystania z oferowanego wsparcia w szerszym zakresie.

1.5.2. Uzależnienia

Niepokojące na omawianym podobszarze jest również zjawisko nadużywania i uzależnienia od alkoholu oraz innych substancji psychoaktywnych, w tym również spożywania tych substancji w przestrzeni publicznej. Ten stan rzeczy jest dostrzegany nie tylko przez pracowników socjalnych i pracowników miejskich jednostek (Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień, Gdynskie Centrum Zdrowia), lecz także przez lokalną społeczność. Nie ma danych, które pozwalałyby na dokładne zmierzenie skali problemu uzależnień.

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych wnioski o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe alkoholowe oraz liczby wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA złożyła do sądu rejonowego.

W 2023 r. do Komisji wpłynęło osiem wniosków dotyczących mieszkańców podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było to 117 wniosków). Komisja wniosła do sądu wnioski wobec siedmiu mieszkańców (w skali całej Gdyni było to 73 wnioski).



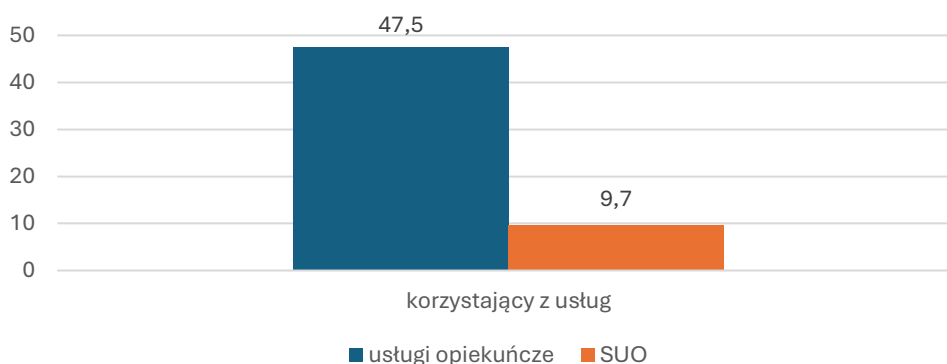
Ryc. 174. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Nie jest to duża skala, jeśli weźmie się pod uwagę badania jakościowe, z których wynika, że to zauważalny i poważny problem na podobszarze. Szczególnie widoczny jest on w okolicy sklepów („Stokrotka”, „Jula” czy całodobowy sklep monopolowy), na placu zabaw przy Szkole Podstawowej nr 35 oraz przy ulicy Pogodnej, jak również w okolicy ulicy Widnej 8 i w okolicy bloku komunalnego przy ulicy Widnej 10 – gdzie dodatkowo odnotowuje się przypadki sprzedaży substancji odurzających.

1.5.3. Usługi opiekuńcze / Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia

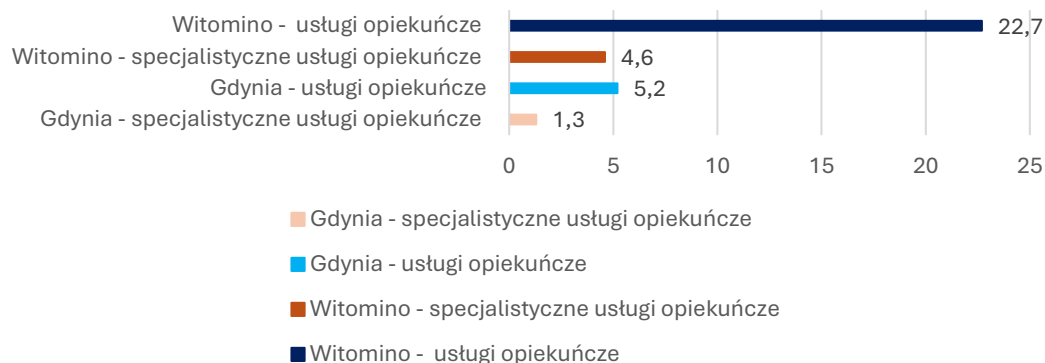
Ze starzejącą się społecznością, z jaką mamy do czynienia na podobszarze, wiąże się wzrost zapotrzebowania na usługi opiekuńcze, w tym specjalistyczne, choć korzystający z tego rodzaju usług to oczywiście nie tylko osoby starsze. Ta forma wsparcia stanowi alternatywę dla kierowania osób do form opieki instytucjonalnej, takich jak Domy Pomocy Społecznej.

Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że na Witominie usługami opiekuńczymi na koniec 2023 r. objęte były 103 osoby, zaś specjalistycznymi usługami opiekuńczymi 21 osób, czyli łącznie 124 osoby, co w przeliczeniu na 1 tys. osób daje wskaźnik 27,36 – to najwyższy wynik spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji i czterokrotnie wyższy niż średnia miejska (6,57). Mieszkańcy podobszaru Witomino objęci usługami opiekuńczymi stanowią 8,57% wszystkich mieszkańców Gdyni korzystających z tych usług. Duża część usług opiekuńczych świadczonych na rzecz mieszkańców podobszaru (niemal 40%) jest realizowana w SM „Senior”. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. 46 mieszkańców współdzielni było objętych tego rodzaju wsparciem.



Ryc. 175. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino

Spośród budynków komunalnych najwięcej usług opiekuńczych jest świadczonych na rzecz mieszkańców bloku przy ulicy Chwarznieńskiej 8 (w pozostałych blokach komunalnych są to pojedyncze przypadki, o ile w ogóle), a spośród pozostałych adresów na podobszarze – w bloku przy ulicy Widnej 3.

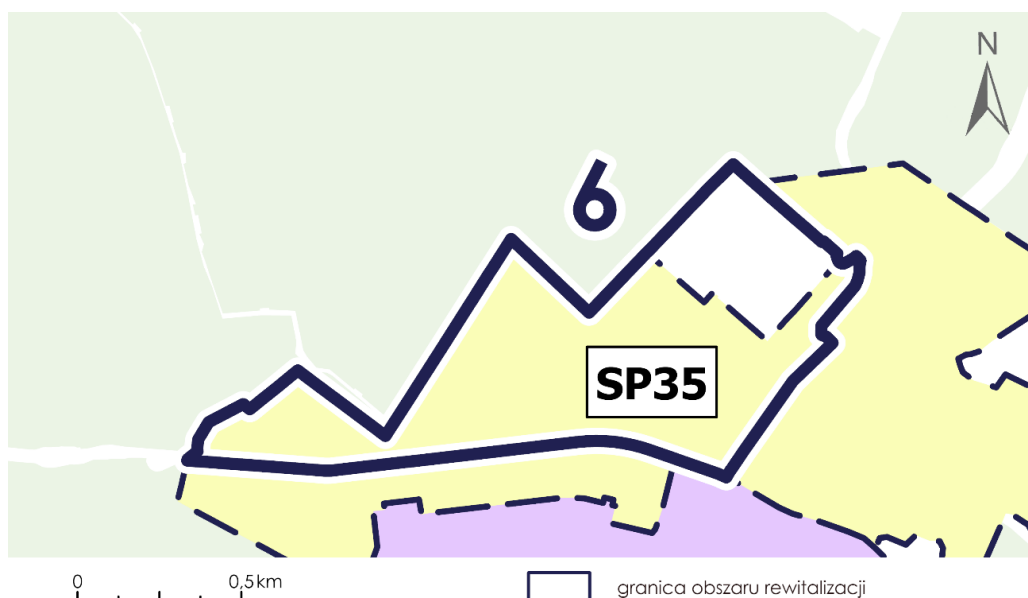


Ryc. 176. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino

Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania, z zachowaniem samodzielności w możliwie jak największym zakresie. Do tego dodać należy również wsparcie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się osobami niesamodzielnymi. Formy wsparcia obejmują: opiekę domową, opiekę dzienną, a także szkolenia i poradnictwo dla rodzin i opiekunów oraz organizowanie grup wsparcia.

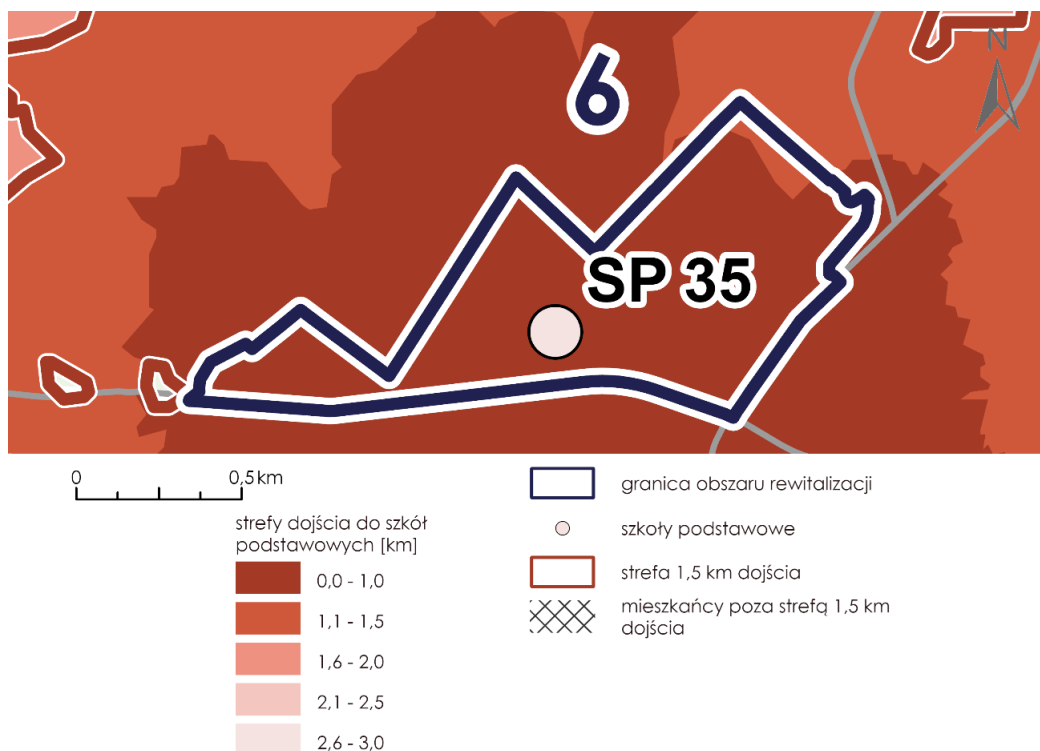
1.6. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Witomino zlokalizowana jest jedna publiczna samorządowa szkoła podstawowa – SP nr 35 przy ulicy Uczniowskiej 1.



Ryc. 177. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Cały podobszar położony jest w zasięgu obwodu SP nr 35; należą do niego również ulice nieobjęte granicami obszaru rewitalizacji. Według danych na zakończenie roku szkolnego 2022/2023, uczniowie zameldowani na podobszarze stanowili prawie połowę (47,55%) uczniów tej szkoły (184 na 387 ogółu uczniów). Co ciekawe, na koniec 2023 r. na podobszarze było zameldowanych 285 dzieci w wieku szkolnym, co oznacza, że nie wszystkie dzieci uczęszczały do tej szkoły.



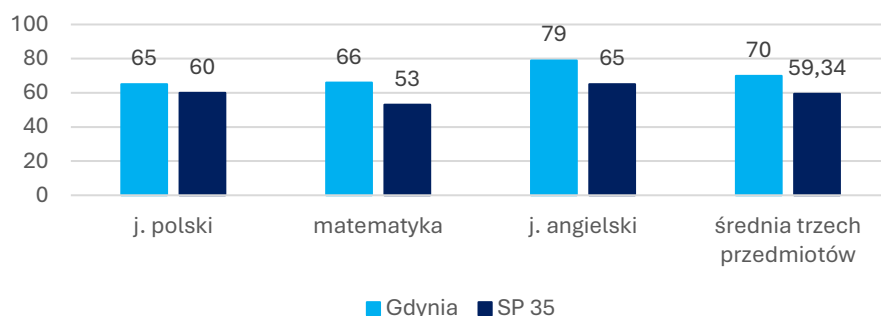
Ryc. 178. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 35 w roku szkolnym 2022/2023: 0,68. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, co pozwalało na prowadzenie zajęć bez zmianowości (uczniowie nie rozpoczynali nauki o różnych porach, a lekcje nie kończyły się późnym popołudniem).

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych dotyczy uczniów klas I-VIII szkoły podstawowej i określa odsetek takich przypadków w stosunku do ogólnej liczby uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%, natomiast w SP 35 wyniósł on 1,55% (w tej grupie uczniów nie ma żadnego mieszkańca podobszaru rewitalizacji).

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 35 na tle Gdyni prezentuje ryc. 178.

Wyniki egzaminu z wszystkich trzech przedmiotów były niższe niż średnia dla Gdyni; najgorzej ze wszystkich egzaminów wypadł ten z matematyki, natomiast w porównaniu Gdynią uczniowie SP 35 zdali najslabiej egzamin z języka angielskiego (14 punktów różnicy).



Ryc. 179. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście

Z zajęć pozalekcyjnych w SP 35 realizowane są koła zainteresowań (np. krawieckie, plastyczne, matematyczne) oraz Szkolny Klub Sportowy. Brak informacji o skali korzystania z tych zajęć przez uczniów z podobszaru rewitalizacji.

Na podobszarze znajduje się również niepubliczna placówka oświatowa – Pierwsza Społeczna Szkoła Podstawowa w Gdyni im. Dzieci Zjednoczonej Europy, zlokalizowana przy ul. Strażackiej 15. To jedna z najlepszych szkół podstawowych w mieście, w której na 235 uczniów sześciu było zameldowanych na podobszarze rewitalizacji.

Ponadto, na podobszarze ulokowane są trzy przedszkola: publiczne Przedszkole nr 13 przy ulicy Widnej 15 oraz dwa niepubliczne: „Przystań Szkraba” i przedszkole matematyczne „Promyczek” (oba przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138), a także dwa żłobki: jeden miejski „Koniczynka” (przy ulicy Uczniowskiej 2) i jeden prywatny „Safari” (przy ulicy Sosnowej 8).

1.7. Kapitał społeczny

Celem działań rewitalizacyjnych jest budowanie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, wyrażającej się poprzez poczucie związku z nim, zainteresowanie swoim sąsiedztwem, gotowością i zdolnością do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważne jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami oraz zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Poziom kapitału społecznego mierzy się m.in. zaangażowaniem mieszkańców i mieszanek w działania lokalne, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Założono, że im większe zaangażowanie mieszkańców i mieszanek podobszaru w dotychczasowe działania rewitalizacyjne – głównie procesy konsultacyjne, realizację inicjatyw lokalnych (Fundusz Sąsiedzki), Budżet Obywatelski – a także udział w wyborach samorządowych, tym poziom kapitału społecznego jest wyższy.

Panel obywatelski z 2016 r. wykazał, że Witomino jest najmniej aktywną obywatelsko spośród dzielnic rewitalizowanych. Mieszkańcy są także przeciętnie poinformowanymi obywatelami Gdyni. Tylko co trzeci mieszkaniec dzielnicy w 2016 r. znał działające w sąsiedztwie organizacje lub grupy mieszkańców i potrafił wskazać jakiegoś lokalnego lidera – osobę, która cieszy się szacunkiem lokalnej społeczności, angażuje się w sprawy sąsiedztwa, dzielnicy, mobilizuje ludzi do działania. Każdy z badanych wskazał na kogoś innego (wskazywano radnych dzielnicy, gospodarza bloku, pracowniczkę biblioteki). Witomino, w porównaniu z pozostałymi podobszarami rewitalizacji w Gdyni, ma stosunkowo najmniej procentowo grupę deklarującą pozytywny związek emocjonalny z dzielnicą (37%), a wynik ten znacząco odbiega od wyniku dla Gdyni ogółem (55%). Powyższe uwarunkowania przełożyły się na poziom zaangażowania mieszkańców rewitalizowanej części dzielnicy Witomino,

prezentowany w otwartych spotkaniach konsultacyjnych związanych z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji.

Podczas spotkania konsultacyjnego dotyczącego wyznaczenia obszaru rewitalizacji, które odbyło się w lutym 2016 r., na listę obecności wpisało się 40 osób – był to najwyższy wynik spośród wszystkich pięciu spotkań konsultacyjnych projektu uchwały delimitacyjnej. Niemniej jednak, w zestawieniu z ówczesną liczbą mieszkańców podobszaru (ok. 5 000 osób), frekwencja ta stanowiła jedynie znikomy odsetek społeczności lokalnej. Podobna liczba uczestników wzięła udział w spotkaniu konsultacyjnym dotyczącym projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r., co plasuje ten wynik pośrodku rankingu uczestnictwa w spotkaniach konsultacyjnych GPR przeprowadzonych na wszystkich podobszarach w 2017 r. Również w tym przypadku porównanie z ogólną liczbą mieszkańców podobszaru wskazuje na niewielkie zaangażowanie społeczności lokalnej w działania dotyczące swojego miejsca zamieszkania.

Dodatkowych informacji na temat postaw mieszkańców i mieszkanek Witomina dostarczają dwa procesy badawcze przeprowadzone w 2016 roku. Z obu wyłania się obraz społeczności silnie zindywidualizowanej, z długą listą partykularnych potrzeb – ograniczonych do bloku i klatki schodowej – za których realizację w pełni odpowiadać powinno Miasto.

Kolejnym charakterystycznym rysem jest niskie poczucie wspólnotowości i brak tożsamości dzielnicy. W indeksie aktywności obywatelskiej opracowanym w ramach badania społecznego z 2016 r., Witomino uplasowało się nie tylko poniżej średniej miejskiej, ale też najniżej spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji.

W kolejnych latach poziom zaangażowania mieszkańców oceniano na podstawie ich udziału w procesie tworzenia oraz wdrażania Gminnego Programu Rewitalizacji. W trakcie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych spotykano się z mieszkańcami, konsultując z nimi warianty konkretnych rozwiązań na etapie prac projektowych. W tych przypadkach zaangażowanie było nieco większe, szczególnie gdy inwestycja bezpośrednio dotyczyła mieszkanek i mieszkańców. Ogólna ocena postaw obywatelskich wypadła raczej niekorzystnie – wyraźnie widoczne było, że katalizatorem zaangażowania mieszkańców jest poczucie zagrożenia „dobra”, które wyzwala energię do aktywności.

Roztropnie moderowane zaangażowanie w poprawę bezpośredniego sąsiedztwa owocuje obiektywną zmianą na lepsze, większą troską o dobro wspólne i przestrzeń publiczną – rozumianą nie ogólnie i abstrakcyjnie, ale jako najbliższe sąsiedztwo: ogródek przy budynku mieszkalnym, wejście do klatki schodowej, chodnik wzdłuż bloku czy codziennie mijany mur oporowy. Fundusz Sąsiedzki, uruchomiony w ramach GPR 2017-2026, stanowił narzędzie pobudzania i wspierania aktywności mieszkańców obszaru rewitalizacji na rzecz najbliższego otoczenia i/lub na rzecz sąsiadów. Prowadzony był on w 2018 r. (przez organizację pozarządową na zlecenie gminy) oraz w latach 2020-2022 (kiedy to operatorem było Laboratorium Innowacji Społecznych). Istotą Funduszu były mikrogranty na mikrodziałania sąsiedzkie. Na Witominie z tej możliwości skorzystało dziewięć osób, które zgłosiły, a następnie przeprowadziły razem z sąsiadami dziewięć inicjatyw. W roku 2018 zrealizowano cztery (z zakresu przestrzeni publicznej i/lub integracja); w 2020 r. – jedną (przestrzeń publiczną); w 2021 i 2022 r. zrealizowano po dwie inicjatywy (dotyczące przestrzeni publicznej z elementami z zakresu edukacji lub ekologii). Liczba ta, obiektywnie skromna, świadczy jednak o tym, że są na Witominie liderzy lokalni, którym zależy na zmianie bezpośredniego otoczenia na lepsze, jak i grupa mieszkańców, która potrafi się zaktywizować.

Barometrem aktywnych postaw obywatelskich jest zaangażowanie w Budżet Obywatelski. Mieszkańcy podobszaru w latach 2017-2022 zgłosili niewiele projektów do tego programu.

Rok	Liczba projektów
2017	3
2018	2
2019	0
2020	0
2021	4
2022	1

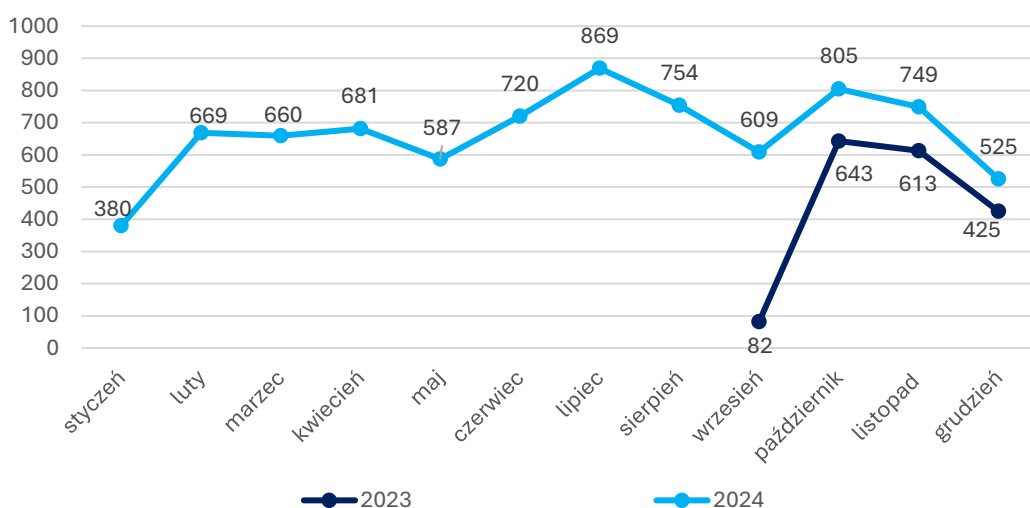
Tab. 35. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego

Wzrost aktywności i poczucia odpowiedzialności mieszkańców za swoje otoczenie nie dokona się bez moderacji i impulsu z zewnątrz. Takimi katalizatorami zmiany mogą być działające na terenie podobszaru organizacje pozarządowe, aktywne nieformalne grupy mieszkańców na poziomie bloku lub sąsiadujących ze sobą budynków mieszkalnych czy instytucje oferujące przestrzeń i narzędzia do rozwoju i ekspresji oczekiwanych postaw.

Potencjałami dającymi szansę na wzrost kapitału społecznego na podobszarze są następujące okoliczności:

- kilka aktywnych organizacji pozarządowych (o czym dalej);
- więzi sąsiedzkie, wzmocnione przez działania w ramach Funduszu Sąsiedzkiego, które stanowią dobry przykład aktywności społecznej i obywatelskiej;
- prężnie działający od 2021 r. SPOT „Młodorośli”, prowadzony przez Fundację Młodorośli;
- uruchomiona w 2023 r. na podobszarze Przystań Widna 2A i Miejska Biblioteka Publiczna.

Przystań Widna 2A łączy w sobie trzy podmioty: filię Miejskiej Biblioteki publicznej, Zespół Pracy Socjalnej Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej nr 4 oraz Dom Sąsiedzki. Instytucja funkcjonuje od września 2023 r., kiedy to miały miejsce pierwsze wydarzenia tam zorganizowane.



Ryc. 180. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych)

Choć statystyki aktywności z 2023 roku nie są szczególnie wysokie, to jak na pierwszy rok działalności Domu Sąsiedzkiego osiągnięto znaczący rezultat: zorganizowano 143 wydarzenia, w których łącznie wzięły udział 1763 osoby. W 2024 r. – pierwszym pełnym roku

funkcjonowania placówki – skala działań była już porównywalna z innymi Domami Sąsiedzkimi. Odbyło się 1156 wydarzeń, w których łącznie uczestniczyło 8008 osób. Pod względem struktury demograficznej uczestników dominują kobiety (6642 uczestniczek). Dom Sąsiedzki wydaje się atrakcyjny dla odbiorców w każdym wieku – korzystają z niego zarówno dzieci do 13. roku życia, jak i seniorzy po 60. roku życia. Pozostałe grupy wiekowe również są licznie reprezentowane.

Placówka rozwija współpracę z otoczeniem – zawierane są porozumienia zarówno z osobami indywidualnymi (15), jak i z organizacjami (12). W zależności od ustaleń, porozumienie obejmuje pojedyncze wydarzenie lub całą serię spotkań/wydarzeń.

Dodatkowym wskaźnikiem aktywności mieszkańców może być skala czytelnictwa. Statystyka prowadzona przez Miejską Bibliotekę Publiczną pokazuje, że z końcem 2023 r. na podobszarze rewitalizacji Witomino odnotowano 1308 czytelników (28,86% zameldowanych mieszkańców podobszaru), co nieznacznie przewyższa średnią miejską (24,4%).

Zaangażowanie mieszkańców w sprawy lokalne można mierzyć również poprzez udział w wyborach samorządowych. Podobszar rewitalizacji Witomino znajduje się w granicach trzech Obwodowych Komisji Wyborczych (nr 37, 38, 39). Komisje nr 38 i 39 w całości obejmują ulice znajdujące się na podobszarze, natomiast komisja nr 37 – tylko w około 50%. Wobec powyższego, frekwencja w komisjach nr 38 i 39 oddaje w pełni zaangażowanie mieszkańców podobszaru Witomino, natomiast w przypadku komisji nr 37 aktywność mieszkańców podobszaru rewitalizacji jest zrównoważona głosami osób zameldowanych poza jego granicami. Frekwencja w każdej z wyżej wymienionych komisji była niższa niż frekwencja dla całego miasta.

Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2018 r.
37	44,00
38	52,00
39	57,60
Gdynia	59,90
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2024 r.
37	39,14
38	44,38
39	49,95
Gdynia	54,29
Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.
37	67,08
38	73,31
39	75,63
Gdynia	81,13

Tab. 36. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe obecne na podobszarze:

Mające siedzibę na podobszarze		Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie Popierania Inicjatyw Społecznych	młodzież, edukacja
2.	Stowarzyszenie In Gremio	młodzież, edukacja
3.	Stowarzyszenie Motopozytywni Trójmiasto	zdrowie, osoby z niepełnosprawnością
4.	Stowarzyszenie Inżynierów Budownictwa	sport, turystyka, ochrona środowiska
5.	Fundacja „Pomoc dla Seniora im. dr Jadwigi Titz-Kosko”	zdrowie, osoby z niepełnosprawnością
6.	Fundacja Opieki i Edukacji Społecznej „Samarytanie”	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
7.	Fundacja Pomorska Inicjatywa Historyczna	młodzież, edukacja
8.	Fundacja Przyjaciół Wilna i Grodna „Serce Dzieciom”	młodzież, edukacja
9.	Gdyńskie Biuro Interwencji Obywatelskiej	prawa obywatelskie
Niemające siedziby, ale działające na podobszarze		Obszar działalności
1.	Fundacja Młodości	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
2.	Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind”	młodzież, edukacja
3.	Pomorski Klub Karate Kyokushin	kultura fizyczna
4.	Stowarzyszenie „Ovum”	prawa obywatelskie, edukacja

Tab. 37. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim działalność, 2023 r.

W granicach podobszaru rewitalizacji Witomino zarejestrowanych jest kilka podmiotów trzeciego sektora – nie sposób ocenić w odniesieniu do każdego z nich, który działa prężnie i na ile w swojej pracy koncentruje się na mieszkańcach Witomina, a w szczególności podobszaru. Z pewnością taką organizacją jest Fundacja „Pomoc dla Seniora im. dr Jadwigi Titz-Kosko”, która działa na rzecz mieszkańców SM „Senior”. Natomiast istotny jest fakt, że żadna z organizacji mających siedzibę na podobszarze nie włączyła się w działania rewitalizacyjne.

Wśród organizacji faktycznie działających w trudnych środowiskach i w różnym stopniu włączanych w procesy rewitalizacyjne są: Fundacja „Młodości”, która prowadzi placówkę wsparcia dziennego przy ulicy Widnej 8, i Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind”.

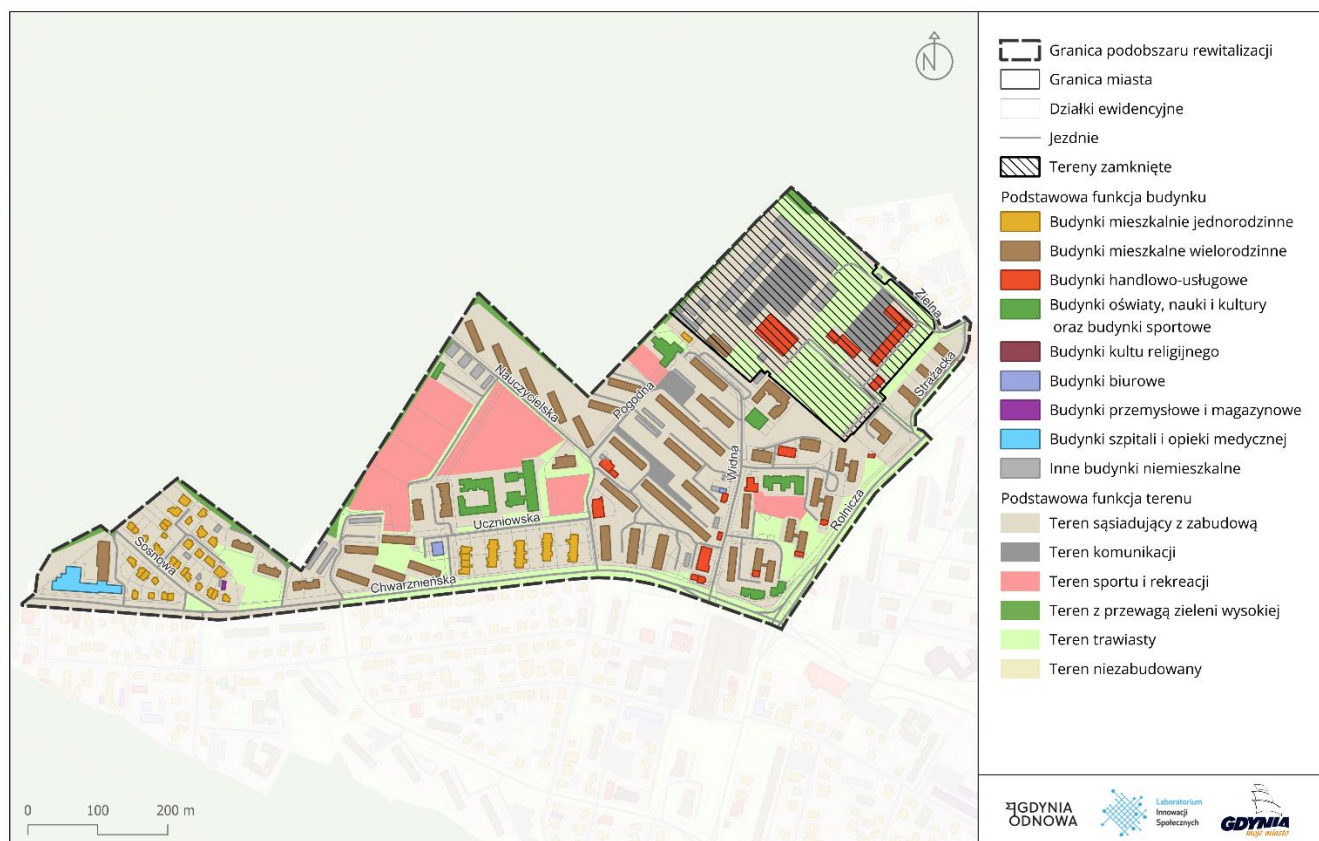
2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar rewitalizacji Witomino to fragment dzielnicy o powierzchni 37,1 ha, leżący w jej północno-zachodniej części, ograniczony ulicami Rolniczą i Chwarznieńską oraz terenem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi on około 20% zurbanizowanej części dzielnicy Witomina.

Podobszar łączy z pozostałymi częściami miasta trzy główne ulice: Rolnicza, Małocka i Chwarznieńska. Arterie krzyżują się w geometrycznym centrum dzielnicy. Ulica Chwarznieńska pełni ponadto funkcję drogi dojazdowej zarówno do obwodnicy Trójmiasta, jak i do szybko rozwijającego się Chwarzna-Wiczlina. Ulica Rolnicza prowadzi natomiast ruch samochodowy ze strony obwodnicy w kierunku centrum miasta. Tym samym Witomino i jego główne skrzyżowanie są silnie obciążone tranzytowym ruchem samochodowym.



Ryc. 181. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Analizowany podobszar stanowi przykład typowego wielkiego, monofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego, w którym dominuje budownictwo wielorodzinne, powstałe głównie w latach 60. i 70. XX w. Teren charakteryzuje zunifikowana forma zabudowy prefabrykowanej, głównie pięciokondygnacyjnej, wieloklatkowej, jak i galeriowej i hotelowej, a ponadto jedenasto-, dziewięcio- i ośmiokondygnacyjne punktowce.

W strukturze zabudowy występują również inne formy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (w zachodniej części obszaru przy ulicy Sosnowej i Żywiczej), zabudowa szeregowa (południowa część obszaru wzdłuż ulicy Chwarznieńskiej) oraz nowa wielorodzinna ogrodzona zabudowa (przy ulicy Uczniowskiej). Na szczególną uwagę zasługuje dwunastokondygnacyjny budynek Spółdzielni Mieszkaniowej im. dr Jadwigi Titz-Kosko „Senior” (SM „Senior”), zlokalizowany przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138. Jest to jedyna senioralna spółdzielnia mieszkaniowa w kraju, która łączy funkcję mieszkaniową z rehabilitacyjno-leczniczą i użytkową.

Zabudowa osiedla, w sposób charakterystyczny dla budownictwa lat 60. XX w., została zorientowana w sposób funkcjonalny, lecz niekoniecznie spójny z układem komunikacyjnym. Wejścia do budynków usytuowano od strony północno-wschodniej, a balkony – od strony południowo-zachodniej, co zapewnia optymalne nasłonecznienie mieszkań. Jest to jednak układ rozbieżny z głównym układem drogowym – zorientowanym w kierunku północ-południe lub wschód-zachód. Ta niekonsekwencja w strukturze zabudowy komplikuje piesze przemieszczanie się po osiedlu. Uczytelnienie układu urbanistycznego stanowi wyzwanie.

2.1.2. Usługi

Zadawalające jest nasycenie osiedla w komercyjne i publiczne funkcje usługowe. Niemniej należy poddać głębszej analizie, czy dla tak dużego osiedla usługi te w wystarczającym stopniu wykorzystują wymienione wyżej potencjały oraz czy odpowiadają aspiracjom i potrzebom wszystkich mieszkańców, szczególnie młodszego oraz najstarszego pokolenia. Jednocześnie, zagęszczenie obiektów usługowych i handlowych przede wszystkim w rejonie głównego skrzyżowania dzielnicy (przy południowo-wschodnim narożniku podobszaru) nie ma znamion centrotwórczych dla tego obszaru.

2.1.3. Usługi publiczne

Wykaz instytucji i organizacji świadczących usługi publiczne, w tym społeczne:

	Nazwa podmiotu	Adres
1.	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Za Falochronem”	Chwarzeńska 136/138
2.	Ośrodek Treningowy Arka Gdynia	Nauczycielska 9
3.	Żłobek „Koniczynka”	Uczniowska 2
4.	Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt Stanisława Kosko	Uczniowska 1
5.	Gdyńskie Centrum Zdrowia	Chwarzeńska 4
6.	Przedszkole nr 13	Widna 15
7.	Miejski Klub Seniora „Witomino”	Widna 8
8.	Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 4 – Zespół Pracy Socjalnej	Widna 8 i Widna 2A
9.	Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodorośli”	Widna 8
10.	Centrum Sąsiedzkie Przysań	Widna 2A
11.	Miejska Biblioteka Publiczna	Widna 2B
12.	Punkt Nieodpłatnych Porad Prawnych prowadzony przez Stowarzyszenie „Ovum”	Widna 2A

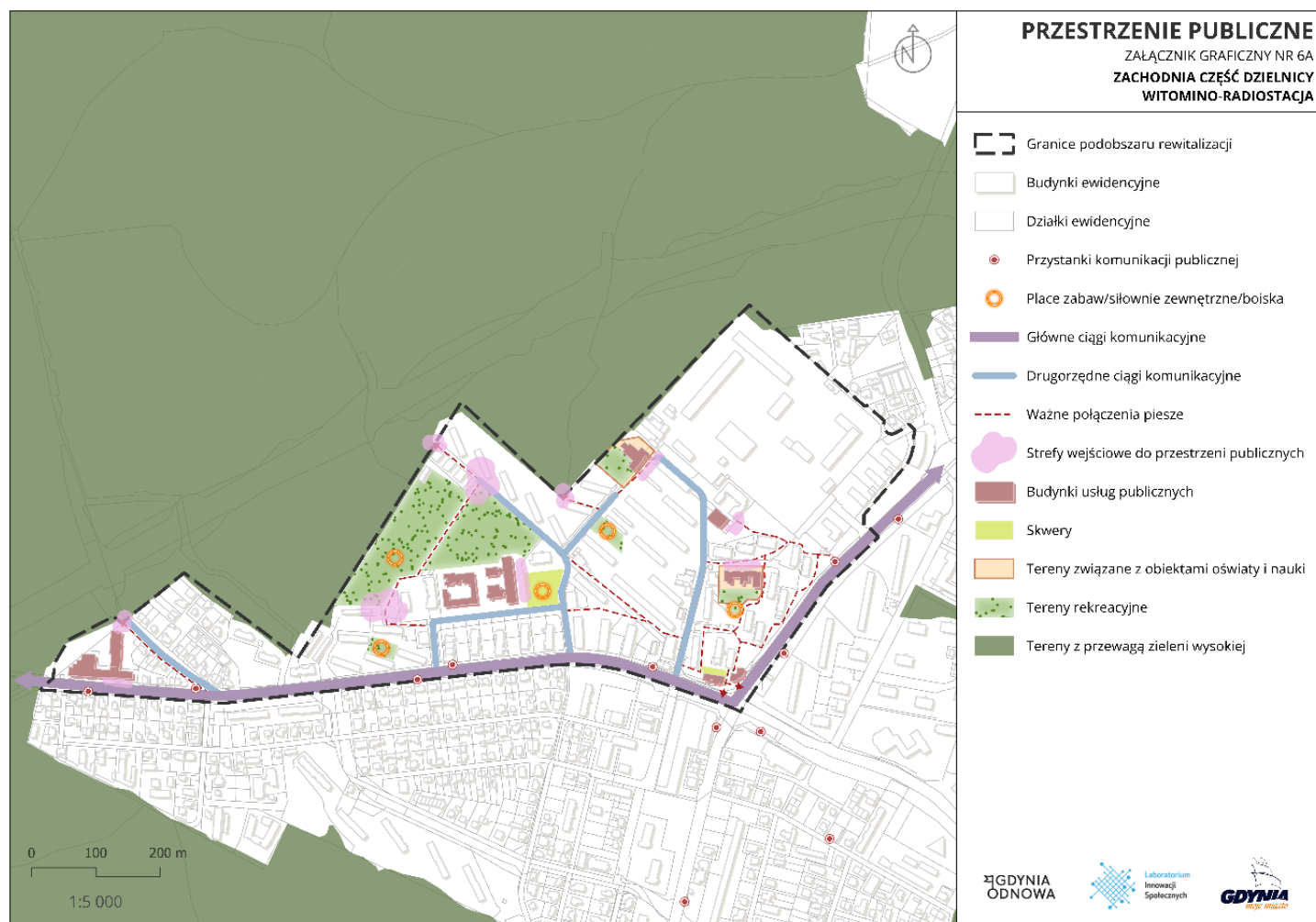
Tab. 38. Organizacje i instytucje świadczące usługi publiczne na podobszarze rewitalizacji Witomino

Bardzo dużą metamorfozą dla podobszaru było uruchomienie w 2023 r. Przystani i filii Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ulicy Widnej 2A i 2B. Obydwa miejsca cieszą się popularnością wśród mieszkańców nie tylko podobszaru, lecz i całej dzielnicy, ożywiając rejon głównego jej skrzyżowania. Naprzeciwko nowo powstałych budynków funkcjonuje kawiarnia otworzona pod koniec 2023 r.

2.1.4. Tereny zieleni i rekreacji

Podobszar Witomino charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami otwartymi i zielonymi, co stanowi jego duży potencjał. Część tych gruntów należy do gminy, w szczególności w rejonie ulic Uczniowskiej i Nauczycielskiej, na odcinku pomiędzy Szkołą Podstawową nr 35 a granicą lasu. Zieleń osiedlowa przybiera zróżnicowane formy – od skwerów i zieleńców pomiędzy budynkami i parkingami oraz w bezpośrednim sąsiedztwie bloków, po większe powierzchniowo tereny, takie jak obiekty sportowe czy polana rekreacyjna.

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy. Wobec deficytu funkcjonalnie zaprojektowanych terenów zieleni wysokiej (typowym dla wielkich osiedli mieszkaniowych) oraz trudnością w wyodrębnieniu atrakcyjnej przestrzeni publicznej wewnątrz osiedla, bezpośredni dostęp do lasu stanowi niewątpliwie wyjątkowy potencjał dla rozwoju tożsamości podobszaru.



Ryc. 182. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Witomino

Otwarte tereny publiczne istniejące na analizowanym obszarze charakteryzują się, w zdecydowanej większości, dość niską jakością.

Przykładem może być nieużywany obecnie przez dzieci plac zabaw przy ulicy Pogodnej, ulokowany pomiędzy blokiem numer 2 a budynkiem garażowym, z kilkoma starymi urządzeniami i stołem do tenisa stołowego, na którym przesiaduje młodzież, pijąc piwo i hałasując. Urządzenia na jedynym publicznym wykorzystywanym placu zabaw dla dzieci przy SP nr 35 są sprawne, a plac cieszy się ogromną popularnością wśród mieszkańców, pomimo tego, że jest on jednocześnie miejscem, w którym wieczorami przebywają osoby spożywające alkohol.

Ciekawym terenem mającym duży potencjał rekreacyjny, lecz dotąd niewykorzystanym w pełni, jest teren za budynkiem przy ulicy Widnej 8 w kierunku ulicy Rolniczej, na części którego ulokowana do niedawna była instalacja z siedziskami i donicami, tzw. parklet. Znajdował się on na działce gminnej, pozostałe działki w tym rejonie należą do Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk”. W północnej części podobszaru wyгородzony teren wojskowy graniczy z niedoświetlonymi i nieatrakcyjnie zagospodarowanymi terenami zielonymi przy ulicy Strażackiej, również należącymi do SM „Bałtyk”. Ten fragment osiedla, pozostając nieprzystosowanym do użytkowania jako ciąg komunikacji pieszej, pełni jednak funkcję dojścia do kluczowych przystanków autobusowych przy ulicy Rolniczej, obsługujących bardzo dużą część mieszkańców omawianego podobszaru.

Nowo powstałe w ramach rewitalizacji zorganizowane przestrzenie do rekreacji – boisko do piłki nożnej oraz bieżnia, mieszczące się na tyłach SP nr 35, czy polana rekreacyjna zlokalizowana przy granicy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – są w bardzo dobrym stanie, niemniej na przykładzie boiska uwidacznia się niestety brak dbałości części użytkowników o czystość i estetykę tego miejsca.

Zmiany zrealizowane w toku procesu rewitalizacji – zarówno wyżej wspomniane zadania inwestycyjne, jak i działania o niewielkiej skali, realizowane punktowo w ramach partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych – znacząco wyróżniają się na tle pozostałych, poprawiając zastany stan rzeczy na osiedlu.

Bolączką otwartych terenów zielonych, zarówno należących do gminy, jak i do SM „Bałtyk”, są: zaśmiecanie, ślady obecności zwierzyny leśnej (dzików) oraz niska jakość zieleni. Z uwagi na dużą liczbę mieszkańców i strukturę własności gruntów, o czym niżej, podobszar narażony jest na typowe ryzyko grożące blokowiskom, tj. przekształcanie otwartych terenów zielonych (podstawowego zasobu takich osiedli) na parkingi, często „dzikie”, nieformalne. To jeden z elementów tzw. spirali degradacji wielkich osiedli mieszkaniowych, która bezpośrednio przekłada się na zaniżaną z biegiem lat ocenę standardu zamieszkania na tego typu osiedlach, a tym samym – utratę wartości ekonomicznej mieszkań. W przypadku podobszaru to zjawisko dotyczy przede wszystkim ulicy Uczniowskiej, ulicy Nauczycielskiej na wysokości bloku nr 4 oraz ulicy Widnej w okolicy budynku nr 8.

Zachowanie i rewitalizacja zielonych terenów wewnątrz osiedla nadal stanowi wyzwanie w perspektywie procesu rewitalizacji do 2030 roku. Przy czym, dla skutecznego wdrożenia długofalowych i spójnych zmian prowadzących do realnej poprawy jakości zamieszkania na osiedlu, kluczowe jest nowe zagospodarowanie części gruntów należących do SM „Bałtyk”.

W szerszej perspektywie, na tereny zieleni i rekreacji – szczególnie na korzystanie z bliskości kompleksu leśnego TPK – będzie wpływać budowana obwodnica Witomina.

2.1.5. Wnioski

Do czasu interwencji rewitalizacyjnej podobszar Witomino charakteryzował brak centrum w rozumieniu tożsamościowym, przestrzennym i funkcjonalnym. Zagęszczenie funkcji handlowo-usługowych występujące wokół głównego skrzyżowania dzielnicy, obejmujące również fragment podobszaru, nie przełożyło się na ukształtowanie się w tym miejscu „jądra” dzielnicy. Między poszczególnymi budynkami wokół centralnego skrzyżowania nie wytworzyła się przestrzeń mająca cechy głównej przestrzeni publicznej osiedla, przede wszystkim z uwagi na formę architektoniczną obiektów, wysokie natężenie tranzytowego ruchu samochodowego oraz szerokość i typ przecinających się ulic. Budynki i znajdujące się w nich lokale użytkowe oraz ich otoczenie, choć stanowią potencjał ekonomiczny częściowo też rewitalizowanego terenu, nie generują przestrzeni spotkań i interakcji sąsiedzkich, a tym samym nie wspierają rozwoju społecznego dzielnicy. Odpowiedzią na powyższy deficyt była budowa Centrum Sąsiedzkiego Przystań wraz z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, właśnie w obrębie tego skrzyżowania. Architektura budynków i ich otoczenia oraz ulokowane tam funkcje są szansą na stworzenie tam pulsującego sąsiedzką energią serca nie tylko podobszaru, ale też całej dzielnicy. Pierwsze miesiące funkcjonowania tych placówek są dobrą prognozą na przyszłość.

2.2. Stan własności

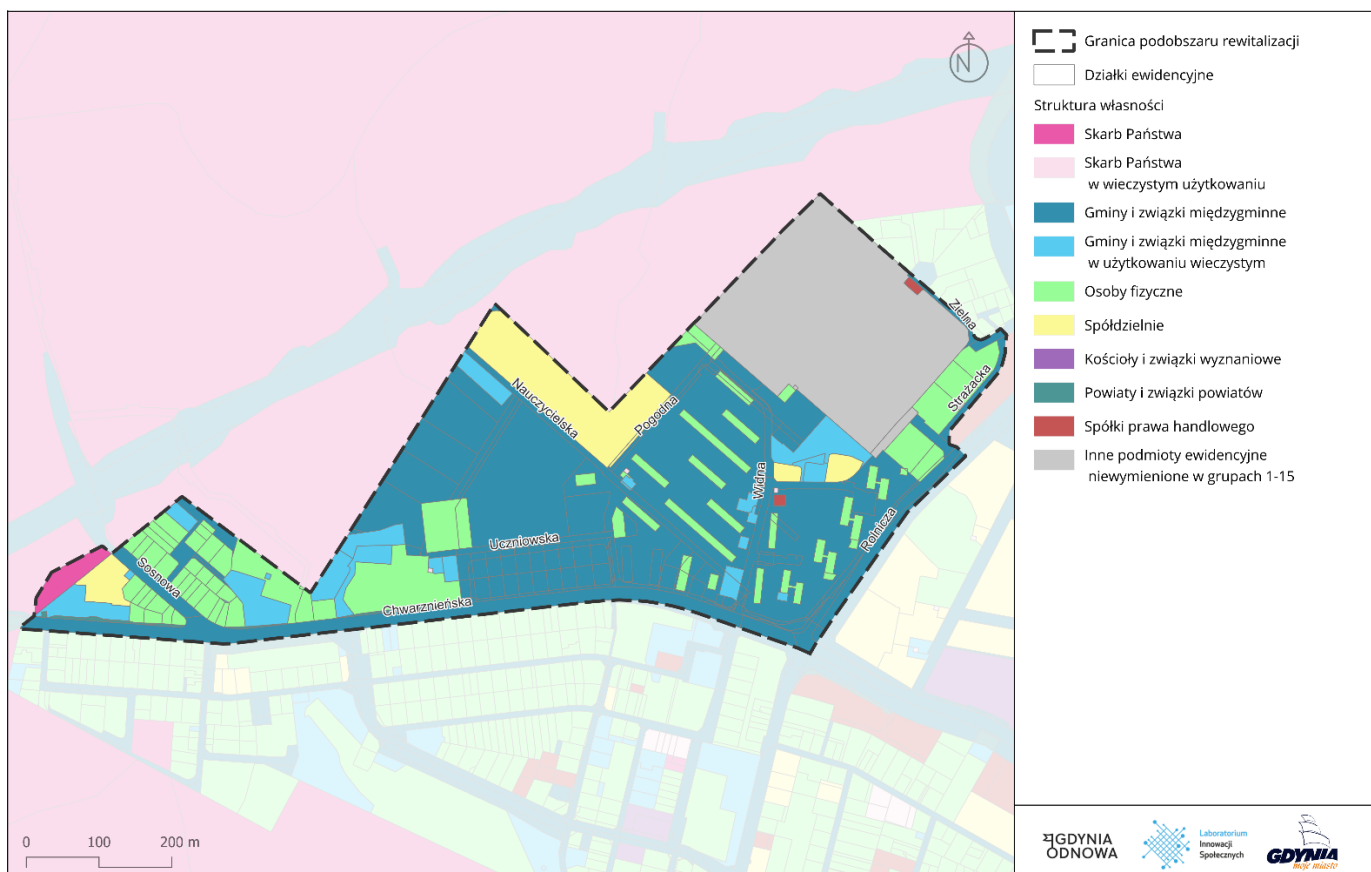
2.2.1. Grunty

W granicach podobszaru zdecydowana większość gruntu należy do gminy, z wyjątkiem działek będących własnością osób fizycznych oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk”

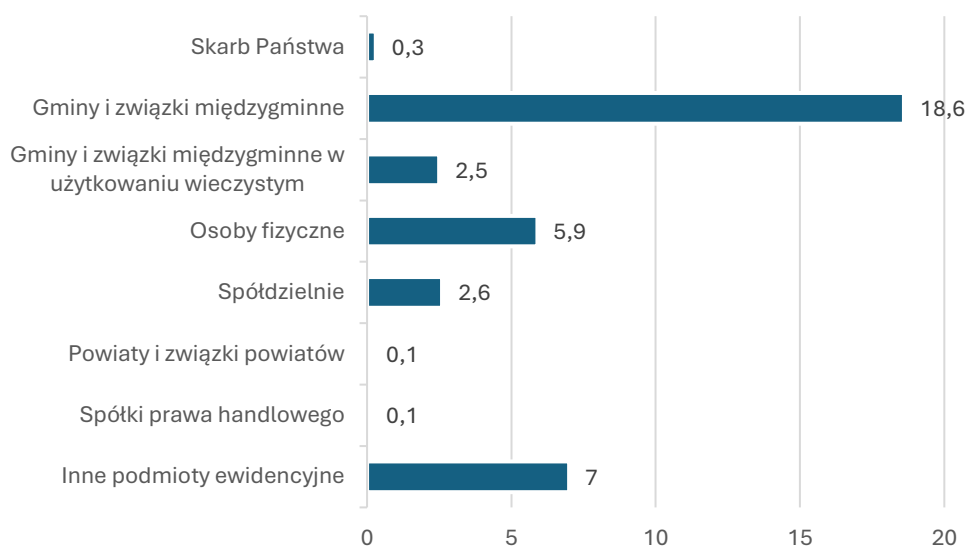
(lub w wieczystym użytkowaniu ustanowionym na rzecz tej spółdzielni), jak i zamkniętego terenu wojskowego.

W przypadku zabudowy wielorodzinnej należącej do wspólnot mieszkaniowych, działki są wydzielone po obrysie budynku. Zatem wspólnoty mieszkaniowe nie mają ani własności, ani posiadania gruntu.

Tereny zamknięte zajmują 19% powierzchni podobszaru.



Ryc. 183. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino



Ryc. 184. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino

Część z działek należących do gminy (ok. 4%), zlokalizowana głównie w rejonie ulicy Chwarznieńskiej, znajduje się w dzierżawie lub użytkowaniu bezumownym. Łącznie na podobszarze Witomino przedmiotem dzierżawy (uregulowanej bądź faktycznej) jest 59 działek – najwięcej wśród podobszarów rewitalizacji. Spośród nich przedmiotem umowy dzierżawy jest 40 działek (67,8%), natomiast w bezumownym użytkowaniu w procesie regulacji jest 19 działek (32,2%).

2.2.2. Budynki

W granicach podobszaru znajdują się trzy komunalne bloki mieszkalne (Widna 10, Chwarznieńska 6 i 8), pięć parterowych szeregowych domów komunalnych (Chwarznieńska od nr 10 do nr 28) oraz budynki użyteczności publicznej: przy ulicy Widnej 8 (gdzie mieści się Miejski Klub Seniora, Zespół Pracy Socjalnej i SPOT „Młodorośli”) oraz przy ulicy Widnej 2A i 2B (Przystań i filia Miejskiej Biblioteki Publicznej).

Do wspólnot mieszkaniowych należy 25 budynków mieszkalnych. Do Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” należy 14 budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym, jeden o charakterze użytkowym i trzy budynki garażowe. Jeden budynek mieszkalny należy do SM „Senior”.

2.2.3. Wnioski

Przejawem sytuacji własnościowej jest monotonia, niefunkcjonalnie i nieefektywnie zagospodarowana przestrzeń wokół budynków oraz brak wyodrębnionej przestrzeni wspólnej dla mieszkańców całego osiedla.

Bloki wspólnotowe formalnie nie posiadają gruntu przynależnego im do właściwego funkcjonowania (miejsce zbiórki odpadów, miejsca parkingowe). Wspólnoty mieszkaniowe są wobec tego zmuszone do dzierżawienia niezbędnych terenów na potrzeby postawienia wiat śmietnikowych, a także borykają się z niedostateczną ilością miejsc parkingowych w stosunku do rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Potencjałem osiedla jest różnorodna forma zamieszkania i własności (mieszkania spółdzielcze, własnościowe, socjalne i komunalne). Różny czas zasiedlania budynków i różny status mieszkańców są szansą na przeciwdziałanie degradacji tkanki materialnej osiedla.

2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar w całości znajduje się w granicach MPZP 2101 części dawnej dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni¹⁸, tj. terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej. W 2018 r. dla rejonu ulic Widnej i Rolniczej uchwalony został MPZP 2102¹⁹. Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” Rada Miasta Gdyni przystąpiła do sporządzania MPZP 2103 dla rejonu ul. Nauczycielskiej²⁰.

Zapisy w MPZP 2101 stwarzają potencjał do dogęszczenia i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to dwóch podstawowych kart terenu: nr 23 MW3, U; oraz nr 19 MW3, KS. Obie karty dotyczą terenów gminnych; na karcie nr 23 obecnie znajduje się parterowa zabudowa komunalna. Realizacja zapisów planu pozwoliłaby na znaczne zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, co mogłoby być szansą na zmniejszenie deficytu dostępnych lokali komunalnych w mieście. Wiązałoby się to jednak z koniecznością uruchomienia trudnych procesów uwolnienia gruntów pod zabudowę oraz

¹⁸ Przyjętego uchwałą nr XX/448/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 20 kwietnia 2016 r.

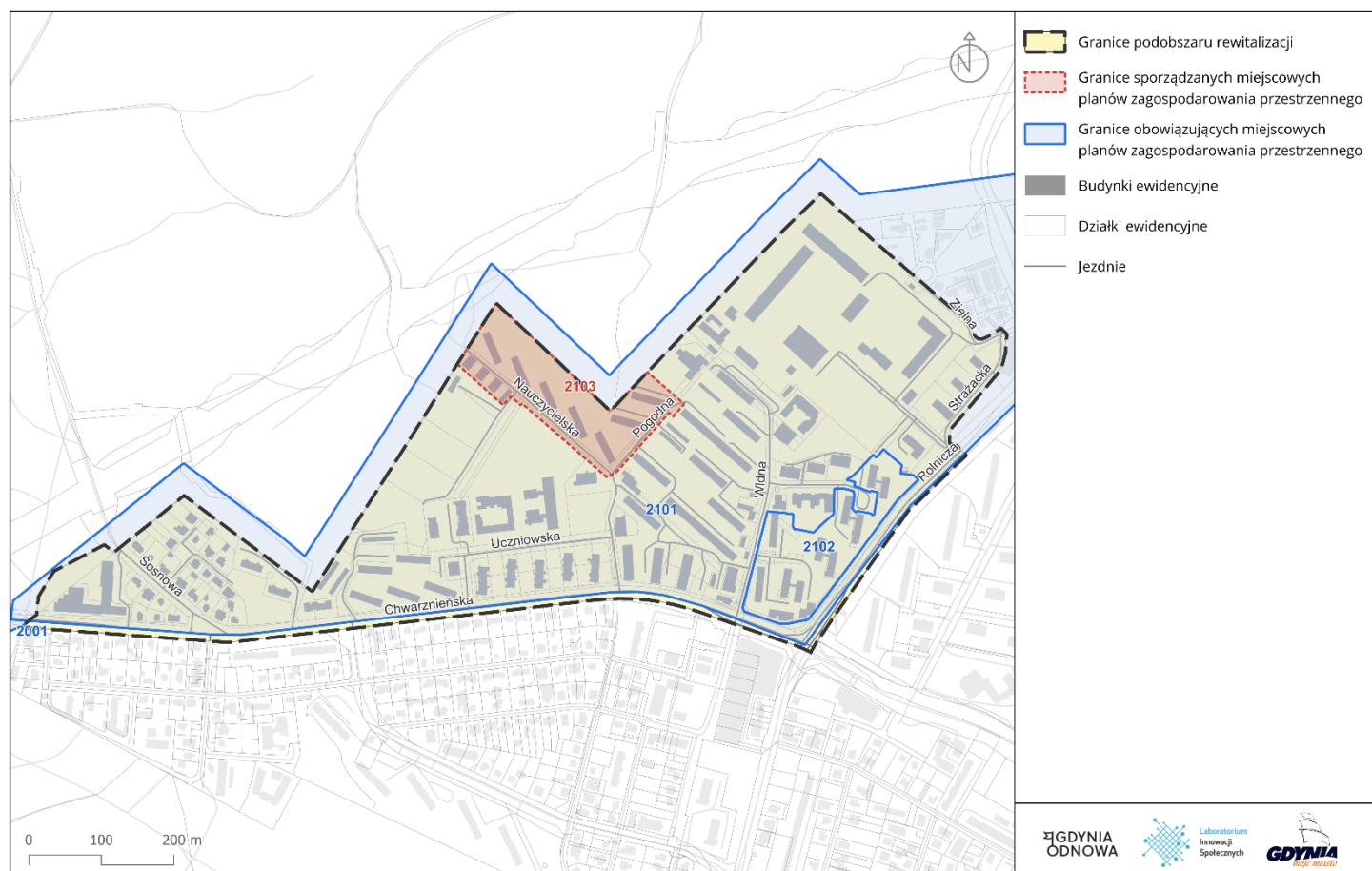
¹⁹ Przyjęty uchwałą nr XLIII/1224/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 maja 2018 r.

²⁰ Uchwała nr LV/1684/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.

rozwiązania kwestii dostarczenia wymaganych zapisami MPZP 2101 miejsc postojowych. W przypadku drugiej karty (nr 19), która również dotyczy działki gminnej, możliwe jest wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, jednocześnie ta karta przewiduje tereny urządzeń komunikacji samochodowej. Obecnie znajdują się tam garaże.

Jakakolwiek intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej na Witominie wiąże się z ingerencją w istniejące legalne oraz nielegalne miejsca postojowe oraz zmniejszeniem ich liczby. Dla lokalnej społeczności zagadnienie dostępności miejsc postojowych jest tematem delikatnym i wzbudzającym skrajne emocje.

Będący w opracowaniu MPZP 2103 stanowi odpowiedź na postulat wytyczenia drogi pożarowej dla budynków zlokalizowanych przy ul. Nauczycielskiej. Zapisy planu pozwalające wytyczyć drogę pożarową, poza wprowadzeniem rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, miałyby dodatkowe funkcje – wprowadzenie rozwiązań z zakresu gospodarowania wodami opadowymi na gruntach spółdzielni oraz złagodzenie problemów presji aut parkujących w obrębie ul. Nauczycielskiej.

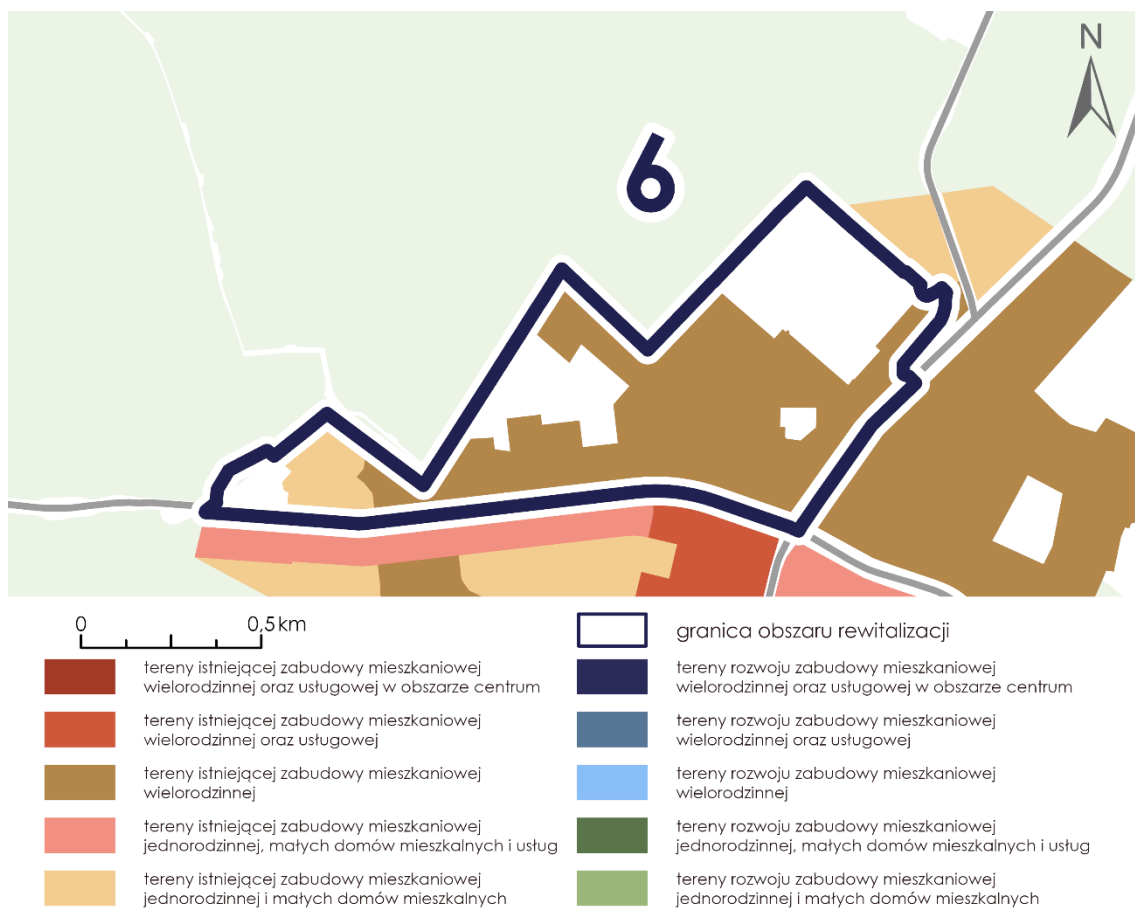


Ryc. 185. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.4. Mieszkalnictwo

Na podobszarze znajduje się łącznie 81 budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym: 48 wielorodzinnych, w tym: 8 należących w całości do zasobu komunalnego, 25 należących do wspólnot mieszkaniowych, 14 – do SM „Bałtyk” i jeden należący do SM „Senior” oraz 33 domy jednorodzinne, które ulokowane są głównie na ulicy Sosnowej i Żywicznej (jeden stanowi dobudówkę do budynku przy ulicy Rolniczej 16). W budynkach znajduje się łącznie

2699 lokali mieszkalnych. W tej liczbie zawierają się lokale mające status mieszkalnych, znajdujące się w budynku szkoły przy ulicy Uczniowskiej 1 i budynku przy ulicy Widnej 8.



Ryc. 186. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Analizowany podobszar charakteryzuje się dużą koncentracją lokali gminnych – największą spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji. Znajduje się tu 625 takich lokali (23% wszystkich lokali mieszkalnych na podobszarze). Pasuje to podobszar Witomino na trzecim miejscu pod względem wielkości udziału zasobu gminnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym podobszaru. Jednocześnie odpowiadają one za 12% całego zasobu mieszkaniowego gminy.

Wg danych na 31.12.2023 r., mieszkań w najmie komunalnym jest 465, w najmie socjalnym – 29, w bezumownym użytkowaniu – 100 (nominalnie najwięcej spośród podobszarów, ale w ujęciu procentowym – 16%, co stanowi najniższy odsetek wśród gdyńskich podobszarów), wolnostanów – 31.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca na podobszarze wynosi 22,04 m² – przy średniej dla Gdyni wynoszącej 33,84 m². Sytuacja mieszkaniowa w lokalach komunalnych na podobszarze bywa problematyczna dla ich użytkowników. Jak wynika z informacji pozyskanych z DOPS nr 4, zdarzają się bowiem przypadki, w których rodziny wielodzietne zajmują jednopokojowe mieszkania, a osoby samotne mieszkają w lokalach dwu- czy trzypokojowych. Taki stan rzeczy przekłada się na frustrację mieszkańców i brak chęci współpracy z pracownikami socjalnymi. Jednocześnie statystyki wskazują, że na podobszarze Witomino przypada 1,86 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia

dla Gdyni to 1,81 osoby na mieszkanie), co może potwierdzać domniemanie o powszechności najmu mieszkań na podobszarze.

Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu najmu lokalu z zasobu gminnego niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Na podobszarze Witomino aktywnych orzeczeń w tym przedmiocie na koniec roku 2023 r. było 75, co obejmowało 12% zasobu gminnego na podobszarze – najmniej wśród gdyńskich podobszarów. W tej liczbie: 65 to wyroki z orzeczeniem o przysługiwaniu najemcy uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, 10 to wyroki bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego. W pierwszej grupie najstarsze wyroki eksmisyjne oczekujące na wykonanie pochodzą z 2003 r., w drugiej – z 2006 r.

Z doświadczenia pracowników socjalnych wynika, że osoby zamieszkujące w lokalu z nakazem eksmisji, oczekujące na wykonanie wyroku, nie mają żadnej lub mają znikomą motywację do uiszczania opłat za mieszkanie, co w sposób bezpośredni prowadzi do dalszego pogłębiania zadłużenia. Ponadto, w odniesieniu do mieszkań wynajmowanych komercyjnie, na podobszarze na realizację czekają trzy wyroki eksmisyjne. W tej liczbie są dwa wyroki – z 2014 i 2022 r. – z orzeczonym prawem do najmu socjalnego, dla których komornik złożył do gminy wnioski o wskazanie lokalu w najmie socjalnym; oraz jeden wyrok bez prawa do najmu socjalnego, dla którego komornik złożył do gminy wniosek o wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

W 2023 r. wobec mieszkańców podobszaru zrealizowano cztery wyroki eksmisyjne (zarówno z prawem, jak i bez prawa do najmu socjalnego). Na najem komunalny czeka czterech mieszkańców podobszaru, na najem socjalny – 17. Ponadto do realizacji czekają trzy wnioski mieszkańców podobszaru o zamianę lokalu.

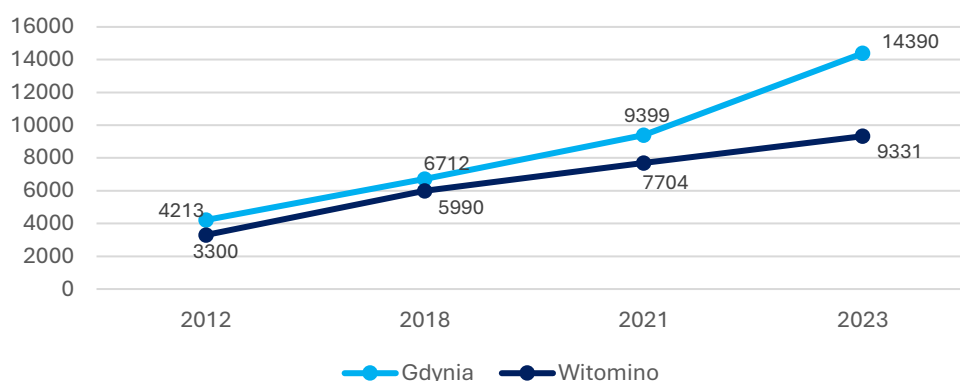
Z wyżej zaprezentowanych danych wynika, że podobszar Witomino charakteryzuje się największą liczbą mieszkańców i największą liczbą lokali komunalnych. Sytuacja w podsystemach społecznym i gospodarczym podobszaru Witomino wydaje się być zatem związana z nagromadzeniem lokali gminnych na analizowanym terenie. Ujawnia to silne związki między strukturą własności mieszkań a społeczną i ekonomiczną kondycją podobszaru.

Stan techniczny budynków mieszkalnych z zasobu komunalnego jest zróżnicowany: jeden budynek (Widna 10) wymaga remontu części wspólnych (zwłaszcza dwóch klatek schodowych) i umycia elewacji; w dwóch (Chwarzeńska 6 i 8) zrealizowano w latach 2018-2022 kompleksową termomodernizację i wymianę wewnętrznych instalacji, wyremontowano korytarze prowadzące do poszczególnych lokali, jednak pilnej interwencji wymagają klatki schodowe; pięć szeregowych parterowych budynków (Chwarzeńska 10-28) jest w najgorszym stanie technicznym (w złym stanie jest instalacja wodno-kanalizacyjna, nie wykonano termomodernizacji i izolacji przeciwwilgociowej, w budynkach i/lub na posesjach przylegających do budynków nadal znajdują się pozostałości azbestu). W latach 2018-2023 gmina wyremontowała 37 należących do niej lokali mieszkalnych, z czego najwięcej w blokach przy ulicy Chwarzeńskiej 6 (10 mieszkań) i Chwarzeńskiej 8 (6 lokali) oraz przy ulicy Widnej 10 (7 mieszkań).

W latach 2018-2023 14 wspólnot mieszkaniowych, będących partnerami projektu „Gdynia odNowa: Rewitalizacja zachodniej części dzielnicy Witomino-Radiostacja”, przeprowadziło remonty części wspólnych swoich budynków. Spektrum działań wspólnot było szerokie (dana wspólnota samodzielnie decydowała o zakresie remontu): od remontu elewacji budynku, stropodachu i orynnowania, poprzez izolację fundamentów oraz wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych i instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem, po remont ko-

rytarzy, piwnic, klatek schodowych, wymianę balustrad oraz drzwi wejściowych do budynków. W następstwie powyższego stan techniczny 14 wspólnotowych budynków wielorodzinnych uległ poprawie.

Na podobszarze w okresie grudzień 2022 r. – grudzień 2023 r. zanotowano 39 transakcji na rynku mieszkań. Średnia cena za 1 m² mieszkania na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 9 331,85 zł brutto, co oznacza wzrost o 36% w porównaniu z cenami z końca 2018 r. Jest to drugi najwyższy wzrost cen nieruchomości spośród gdyńskich podobszarów rewitalizacji, dla których dostępne są dane. Wyższy wzrost odnotowano jedynie na osiedlu Zamenhofs – Opata Hackiego; na trzecim miejscu pod względem dynamiki cen znajduje się podobszar Oksywie.



Ryc. 187. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.5. Środowisko

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

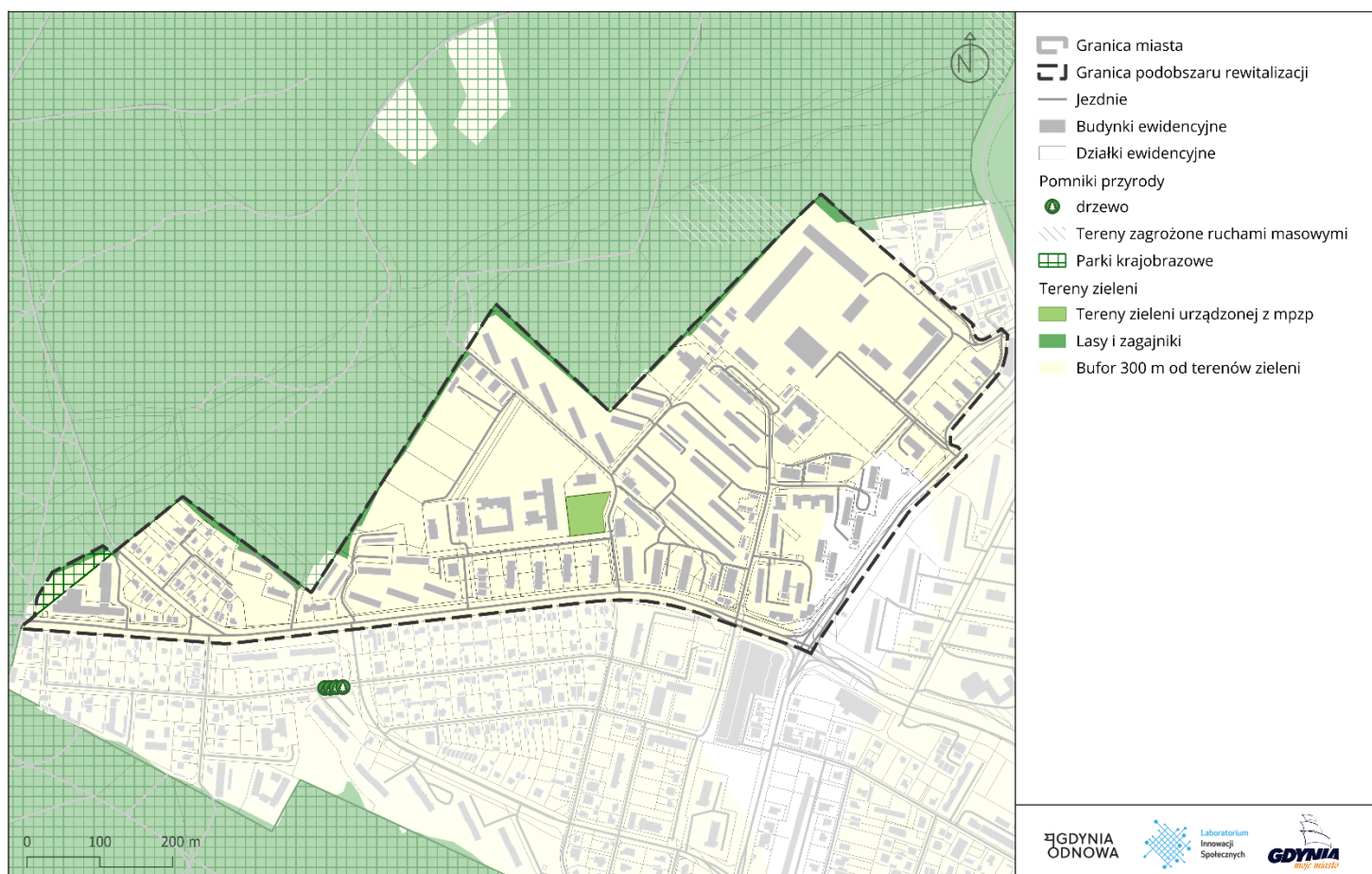
Podobszar Witomino odznacza się przeciętnym walorem przyrodniczym. Wyjątek stanowią tereny leśne należące do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Realizacja obwodnicy Witomina w sposób istotny przekształci te tereny.

Cennym składnikiem osiedlowej zieleni jest stosunkowo liczny drzewostan z przeważającym pokoleniem 50- i 60-letnich drzew różnych gatunków, wśród których formą i stanem zachowania wyróżnia się grab w pobliżu bloku przy ulicy Rolniczej 16, w wieku ok. 60-70 lat, porośnięty starym, kwitnącym bluszczem. Uwagę zwraca również drzewostan po obu stronach ulicy Nauczycielskiej (od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu), który tworzy swoisty korytarz, sprawiając, że uliczka ma zdecydowany – w tym wypadku przyjazny i sielski – charakter.

Zadrzewienia przyuliczne, głównie wzdłuż ulicy Rolniczej i Chwarznieńskiej, wymagają zdecydowanej przebudowy z uwzględnieniem metod sadzenia, zapewniających roślinom długotrwały rozwój przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych.

Szata roślinna podobszaru została niemal w całości ukształtowana lub przekształcona przez człowieka. Stanowi ją przede wszystkim zieleń urządzona towarzysząca zabudowie, z mniejszym udziałem roślinności ruderalnej w miejscach niezagospodarowanych lub niepielęgowanych.

Największym stopniem naturalności odznacza się pas lasu należącego do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, znajdujący się na granicy podobszaru.



Ryc. 188. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino

Budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej otoczone są ogólnodostępnymi w większości terenami zróżnicowanej zieleni urządzonej, łączącymi ze sobą różne partie osiedla. Podobna zieleni towarzyszy również obiektom usług publicznych. Tworzą ją liczne powierzchnie trawnikowe, nasadzenia krzewów oraz stosunkowo liczne drzewa, rosnące pojedynczo lub w grupach – przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Niekiedy w sąsiedztwie budynków mieszkalnych ich mieszkańcy utrzymują rabaty roślin ozdobnych lub niewielkie ogrody użytkowe.

Zieleni śródblokowa jest pielęgnowana w różnym stopniu. Najslabiej utrzymany jest pas zieleni między ulicami Rolniczą i Strażacką w kierunku ulicy Witomińskiej, choć i on obejmuje szereg wartościowych drzew, przede wszystkim starych lip i nieco młodszych klonów, jaworów, jesionów i robinii.

Inny rodzaj zieleni towarzyszy zabudowie jednorodzinnej przy ulicy Sosnowej i Żywicznej. Tworzą ją zamknięte, indywidualne ogrody z różnorodnymi nasadzeniami roślin ozdobnych oraz użytkowych, z mniejszą ilością drzew.

2.5.3. Uciążliwości

Z uwagi na bliskość Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego podobszar jest łatwo dostępny dla szeregu gatunków zwierząt leśnych, głównie dzików, systematycznie wchodzących na jego teren. Jest to zjawisko uciążliwe dla mieszkańców i ryzykowne pod względem epidemiologicznym.

Ponadto, niezagospodarowana strefa graniczna osiedla z TPK odbija się szkodliwie zarówno na terenach leśnych, jak i na terenie zamieszkałym. Nadmierna i niekontrolowana

penetracja strefy krawędziowej lasu przekłada się na dewastację zasobu naturalnego oraz punktowe tworzenie osuwisk i śmietnisk.

Spora część podobszaru odznacza się niezorganizowanym i intensywnym spływem powierzchniowym z powierzchni utwardzonych, czego przejawem są zaobserwowane miejscowo spływy w kierunku zalesionej strefy krawędziowej. W ograniczaniu tego rodzaju spływu ważną rolę odgrywają liczne tereny zieleni urządzonej/osiedlowej tworzące powierzchnie biologicznie czynne w obrębie zabudowy.

Na kilku posesjach przy ulicy Chwarznieńskiej odnotowano azbest, którego część została usunięta przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w 2022 r., a kolejna część planowana jest do usunięcia.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru, na wysokości jednostki wojskowej, zlokalizowany jest teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie danych SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) pod nr 9322. Intensyfikacja spływu powierzchniowego z powierzchni utwardzonych oraz niezorganizowane spływy wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej – zwłaszcza po deszczach nawalnych – stanowią potencjalne źródło uaktywnienia się wyżej wspomnianego osuwiska.

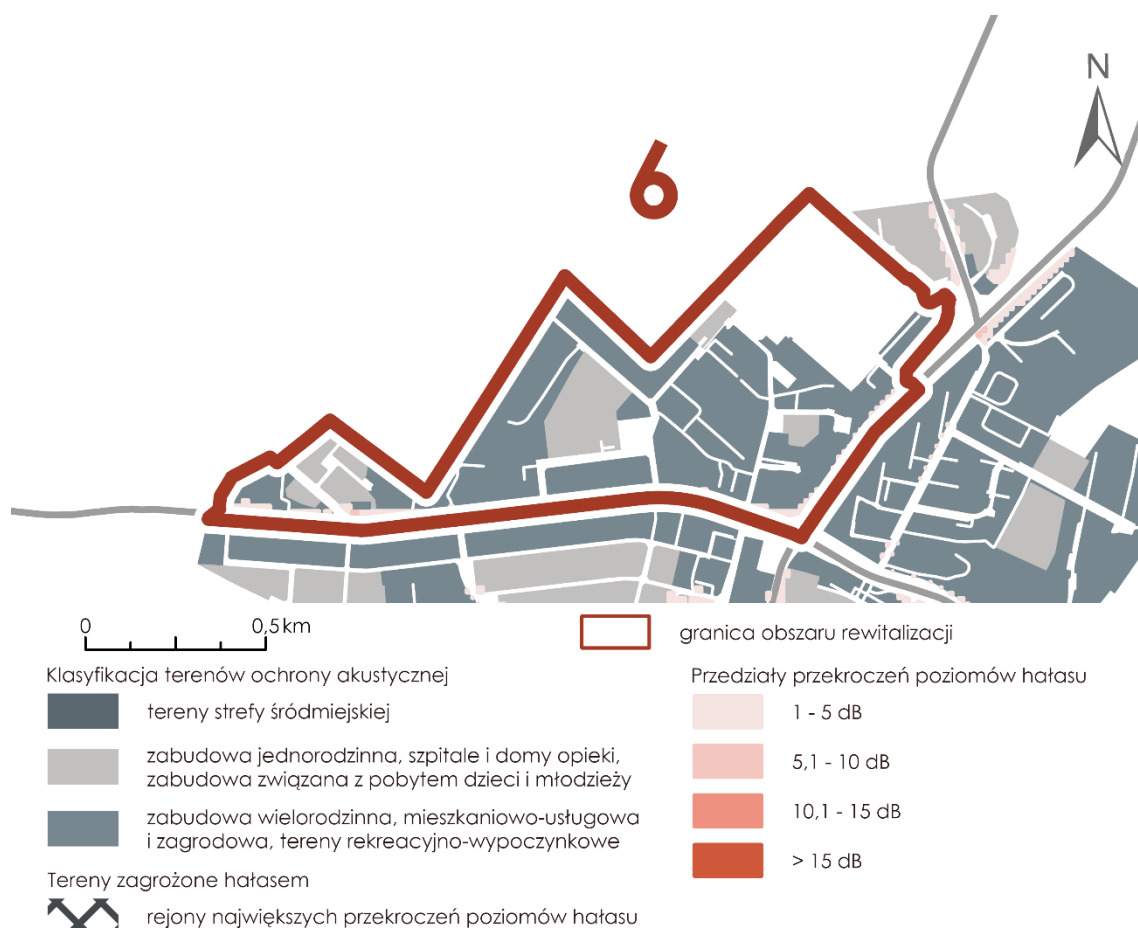
2.5.5. Grunty zanieczyszczone

Ulice Chwarznieńska i Rolnicza, obciążone ruchem samochodowym, są źródłem zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych.

Na terenie stacji paliw w jednostce wojskowej prowadzono badania pod kątem zanieczyszczenia gruntu produktami ropopochodnymi, które nie stwierdziły przekroczenia standardów dla terenów przemysłowych.

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

Na podobszarze odnotowuje się przekroczenie poziomu hałasu komunikacyjnego generowanego przez główne ulice wyznaczające podobszar, tj. Chwarznieńską i Rolniczą. Hałas z ulicy Chwarznieńskiej ma zasięg nawet do 40 m w głąb terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Sosnowej.



Ryc. 189. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

2.5.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe czujniki znajdują się przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia) i Ściegienego 8 (Leszczynki). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 µg/m³ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 µg/m³). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska, w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM_{2,5}, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM₁₀, w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

Zatem na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza. Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza na podobszarze, choć mieszczącym się w dopuszczalnych granicach, jest transport samochodowy, szczególnie w rejonie ulic Chwarznieńskiej i Rolniczej.

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe.

2.6. Komunikacja

Dwie ulice, kluczowe również dla całej dzielnicy – Rolnicza i Chwarznieńska – wyznaczające granice podobszaru, są przeciążone ruchem samochodowym.

Rozpoczęta w 2023 r. przebudowa ulicy Chwarznieńskiej na odcinku przebiegającym przez podobszar ma na celu zwiększenie płynności ruchu poprzez wprowadzenie oddzielnego pasa dla autobusów w kierunku zachodnim oraz zwiększenie przepustowości głównego skrzyżowania dzielnicy, wyznaczającego granice podobszaru. W ramach tej inwestycji zbudowana zostanie również droga rowerowa – poprowadzona wzdłuż południowej strony ulicy Chwarznieńskiej i wschodniej strony ulicy Rolniczej. Choć zlokalizowana już poza granicami podobszaru, będzie jednak silnie na niego oddziaływać.

W 2025 r. rozpoczęła się budowa obwodnicy Witomina, która ma odciążyć ruch tranzytowy na linii centrum – obwodnica Trójmiasta/Gdynia Zachód, uspokajając tranzytowy ruch samochodowy na terenie Witomina.

Wewnątrz podobszaru poprowadzone są osiedlowe uliczki o nieintuicyjnym układzie, z których kilka ma tylko jeden wyjazd (tzw. „ślepe uliczki”).

Stan dróg wewnątrz podobszaru jest zróżnicowany – w najgorszym stanie technicznym jest ulica Uczniowska, gdzie nawierzchnia z trylinki jest nierówna, posiada ubytki i brakuje jej właściwego odwodnienia, Fragment ulicy Nauczycielskiej został przebudowany w ramach dotychczasowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ulica Sosnowa została gruntownie wyremontowana w ramach przebudowy ulicy Chwarznieńskiej, również nowa jest nawierzchnia ulicy Pogodnej. Pozostałe uliczki lub ich fragmenty są w zadowalającym stanie. Najbardziej pilny jest kompleksowy remont ulicy Uczniowskiej.

Z uwagi na nieczytelny układ ciągu komunikacyjnego również poruszanie się rowem wewnątrz osiedla jest mało komfortowe; dochodzą do tego takie uciążliwości, jak różnice w wysokości terenu i brak wygodnych podjazdów.

Ciągi piesze wewnątrz podobszaru są niejasne, nieintuicyjne – co z jednej strony jest źródłem licznych przedęptów, a z drugiej obniża poczucie bezpieczeństwa podczas przemieszczania się po osiedlu, zwłaszcza po zmroku.

W zakresie komunikacji publicznej podobszar charakteryzuje się bardzo dobrym połączeniem z ościennymi dzielnicami, w tym ze Śródmieściem. Przystanki autobusowe, ułożone na ulicy Chwarznieńskiej, Rolniczej i Wielkokackiej, są równomiernie rozłożone. Obsługują one 12 linii dziennych i trzy linie nocne. Jak wynika z rozmów z mieszkańcami i radnymi dzielnicowymi, problematyczna jest natomiast niewystarczająca liczba przejść dla pieszych przez ulicę Rolniczą. Szczególnie w okolicy przystanku Witomino-Centrum przejście dla pieszych jest tylko na skrzyżowaniu, a przystanek znajduje się w pewnej od niego odległości. Dla starszych mieszkańców podobszaru taka sytuacja okazuje się stanowić dużą trudność. Kolejnym deficytem w omawianym aspekcie jest brak komunikacji publicznej wewnątrz osiedla, chociażby w postaci małego autobusu. Mieszkańcy bloku przy ulicy Nauczycielskiej 16, usytuowanego najdalej od głównych ulic podobszaru, po których kursuje transport publiczny, muszą pokonać dystans przynajmniej 500 m, a nawet 750/850 m, aby dotrzeć do przystanku. Daleko mają również do najbliższego większego sklepu spożywczego.

Podobszar cechuje się niewystarczającą liczbą miejsc postojowych względem aktualnego zapotrzebowania jego mieszkańców. Jest to zjawisko typowe dla osiedli bloków z lat

60., 70. i 80. ubiegłego wieku, których projekty przewidywały niewielką w stosunku do dzisiejszych potrzeb powierzchnię parkingową w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego. Deficyt miejsc postojowych na Witominie skutkuje zastawianiem obu stron osiedlowych uliczek przez parkujące auta – co uniemożliwia płynny przejazd w obu kierunkach – lub parkowaniem na terenach zielonych, co prowadzi do ich dewastacji. Jednocześnie, z uwagi na dużą liczbę budynków wielorodzinnych na osiedlu, parkingi – nawet jeśli nie występują w wystarczającej ilości – są jednak mocno widocznym elementem przestrzeni publicznej podobszaru.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Podobszar jest nasycony licznymi barierami przestrzennymi i architektonicznymi, które stanowią trudność nie tylko dla rodziców z wózkami dziecięcymi, lecz szczególnie dla osób z niepełnosprawnością ruchową poruszających się na wózkach, ale też i dla seniorów, zwłaszcza tych, którzy poruszają się z chodzikiem.

Do kluczowych barier należą: duże różnice wysokości występujące na podobszarze, brak podjazdów o właściwym kącie nachylenia i obustronnych poręczach prowadzących m.in. do punktów handlowych czy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, nierówne i wąskie chodniki oraz wysokie krawężniki. Skutkuje to tym, że osoby z niepełnosprawnościami w poruszaniu się stają się osobami zależnymi, co z kolei przekłada się na zapotrzebowanie na asystentów i/lub usługi opiekuńcze, a wobec braku potrzebnego rodzaju wsparcia – zostają uwięzione w mieszkaniu.

Na 43 wielopiętrowe budynki mieszkalne tylko dziewięć jest wyposażonych w windy, pozostałe – w tym trzy należące do gminy – nie. Budynek przy ulicy Chwarzeńskiej 8 jest wyposażony jedynie w podjazd dla osób z ograniczoną możliwością ruchową. Wobec znacznego odsetka seniorów mieszkających na osiedlu, stanowi to poważny deficyt podobszaru. Dobrym przykładem w tym aspekcie jest budynek przy ulicy Rolniczej 10, należący do wspólnoty mieszkaniowej, w którym zamontowano w 2020 r. windę zewnętrzną. Ponadto, dwunastokondygnacyjny budynek należący do SM „Senior” jest w pełni dostosowany do potrzeb osób starszych i z niepełnosprawnością ruchową.

Kilka kluczowych punktów handlowych znajdujących się na podobszarze jest trudno dostępnych dla osób z trudnościami w poruszaniu się, z powodu konieczności wejścia po schodach. Należą do nich: sklep „Stokrotka” – największy z nich, jeden z głównych sklepów ogólnospożywczych na terenie osiedla; sklep mięsny oraz jedna z dwóch piekarni-cukierni.

Wszystkie gminne inwestycje w ramach procesu rewitalizacji realizowane są we współpracy z Wydziałem Dostępności Urzędu Miasta Gdyni.

2.8. Infrastruktura techniczna

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Cała zabudowa zlokalizowana w obrębie podobszaru Witomino jest zaopatrzona w wodę z sieci miejskiej.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki z istniejącej na podobszarze zabudowy odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Wszystkie budynki na podobszarze mają dostęp do sieci gazowej. Podobszar zgazyfikowany jest gazem ziemnym niskiego ciśnienia dostarczany z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej przy ulicy Kieleckiej (poza granicą podobszaru). Główne gazociągi przebiegają wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej i Kieleckiej.

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze znajduje się czynna miejska infrastruktura ciepłownicza – sieci ciepłownicze niskoparametrowe. Do istniejącej sieci istnieje możliwość podłączenia projektowanych i istniejących obiektów znajdujących się w jej obrębie.

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

Sytuacja w zakresie sieci kanalizacji deszczowej na podobszarze uległa poprawie w związku z realizacją zadań inwestycyjnych, które dotyczyły: przebudowy ulicy Nauczycielskiej (zadanie wykonane w ramach programu rewitalizacji) oraz ulicy Chwarznieńskiej wraz z ulicą Sosnową (poza programem rewitalizacji). W ramach przedsięwzięć zbudowano lub przebudowano kanalizację deszczową. Poszczególne, niewielkie fragmenty podobszaru w rejonie ulicy Strażackiej i Uczniowskiej wymagają budowy, przebudowy lub wymiany sieci kanalizacji.

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, pasów drogowych i parkingów są odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Wzdłuż bloków znajdujących przy ulicy Nauczycielskiej od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu oraz ulokowanych przy ulicy Uczniowskiej – należących do SM „Bałtyk” – zlokalizowane są ścieki betonowe, którymi woda opadowa z dachów i chodników odprowadzana jest na teren zielony (na polanę rekreacyjną), skąd następnie spływa do pobliskiego lasu. Ten deficyt odbija się na jakości przestrzeni i środowiska.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

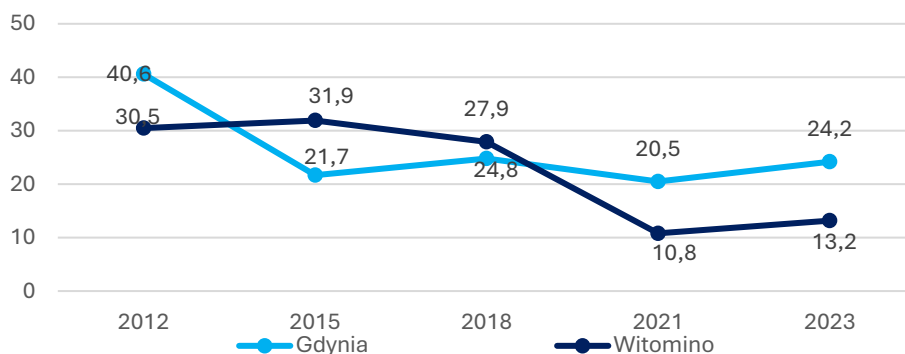
3. Bezpieczeństwo

Mieszkańcy podobszaru Witomino podkreślają, że nie czują się bezpiecznie na osiedlu. Te głosy wybrzmiewają zarówno podczas indywidualnych spotkań z pracownikami zajmującymi się rewitalizacją i pracownikami Gdyńskiego Centrum Zdrowia, jak i przy okazji konsultacji społecznych. Komunikowany przez mieszkańców brak poczucia bezpieczeństwa wiąże się m.in. z następującymi aspektami: wandalizm, picie alkoholu w miejscach publicznych, głośnie i wulgarne zachowania oraz brak oświetlenia przestrzeni publicznej.

Odnosząc się do obniżających poczucie bezpieczeństwa czynników związanych z naruszaniem porządku publicznego, należy przytoczyć dane statystyczne Policji.

W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 1341 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje wskaźnik 29,59, który jest porównywalny do średniej gdyńskiej wynoszącej 29,21. Najwięcej interwencji zanotowano w rejonie ulicy Widnej (410 przypadków) i Chwarznieńskiej (392 przypadki), najmniej w rejonie ulicy Żywicznej (16 przypadków) i Sosnowej (9).

Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców jest badana dla podobszaru od 2012 r. W ciągu lat można zaobserwować dużą dynamikę w wahaniach tego wskaźnika: w 2015 r. wyniósł on na Witominie 31,9 (dla Gdyni było to wówczas 21,7); w 2018 r. – 27,9 (Gdynia: 24,8), w 2021 r. – 10,83 (Gdynia: 20,55), natomiast w 2023 r. – 13,24 (Gdynia: 24,24). Fakt, że wskaźnik dla podobszaru jest znacznie niższy niż dla gminy, może wynikać nie tyle z rzeczywistej zmiany sytuacji na podobszarze, co ze zmiany sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy.

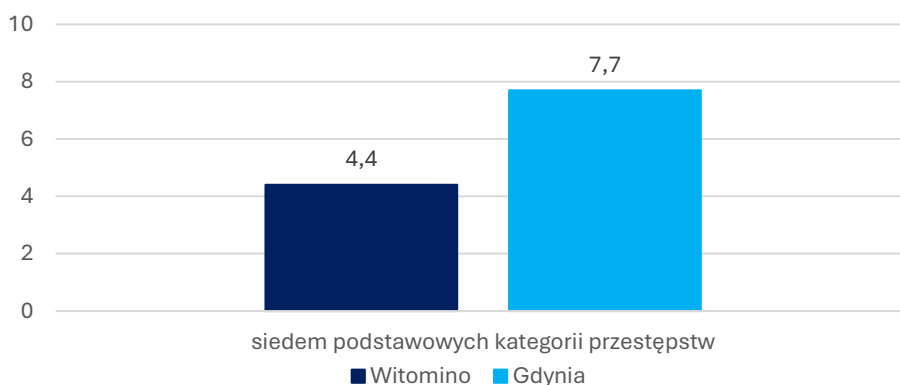


Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają korzystnie w porównaniu do wartości dla całej Gdyni.

W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano na podobszarze 20 przypadków, które obejmowały:

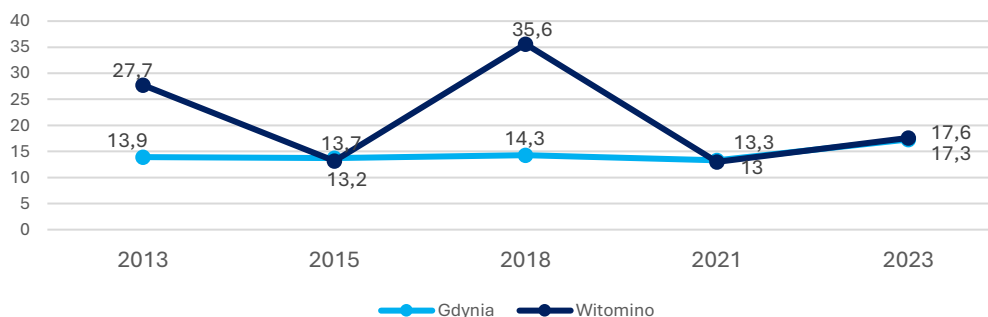
- kradzież z włamaniem: 5;
- kradzież cudzej rzeczy: 4;
- uszczerbek na zdrowiu: 4;
- uszkodzenie mienia: 7.



Ryc. 191. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wpływa nie tylko sytuacja na terenie osiedla, lecz również atmosfera w domu. Ten wątek, z oczywistych powodów, nie przejawia się w rozmowach z mieszkańcami (dotyczy to spotkań prowadzonych przez pracowników

gminy, którzy nie są specjalistami w dziedzinie psychologii i/lub przemocy). Tymczasem liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (11 przypadków w 2023 r.), stwierdzonych na podobszarze Witomino od 2012 r., niemal w każdym badanym roku – za wyjątkiem 2015 – jest wyższa niż średnia dla gminy. W 2012 r. wskaźnik liczony w odniesieniu do 10 tys. mieszkańców wynosił 21,3 (podczas gdy dla Gdyni wynosił 9,9), w 2015 r. – 3,8 (Gdynia: 4,4), w 2018 r. – 67,2 (Gdynia: 24,8), w 2021 r. – 17,33 (Gdynia: 8,08), w 2023 r. – 24,27 (Gdynia: 9,45). Jednocześnie zwraca uwagę znaczący spadek odsetka przestępstw w tej kategorii na podobszarze w latach 2018-2021.



Ryc. 192. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze w ciągu lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie. Od 2021 r. ponownie rośnie, lecz w mniejszym stopniu niż dotychczas. W 2012 r. i 2018 r. był on znacznie wyższy niż wskaźnik dla Gdyni, a w 2015 r. oraz w 2021 r. i 2023 r. – na porównywalnym poziomie do średniej miejskiej.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Jednym z głównych czynników obniżających poczucie bezpieczeństwa na podobszarze jest brak oświetlenia ciągów pieszych i przestrzeni publicznych.

Brak oświetlenia jest szczególnie dotkliwy w okolicy bloków komunalnych przy ulicy Chwarznieńskiej 6 i 8; wzdłuż bloku przy ul. Widnej 9-Pogodnej 4; w alejkach pomiędzy budynkami komunalnymi znajdującymi się przy ulicy Chwarznieńskiej 10-28; na tyłach budynku przy ulicy Widnej 8; w przejściu pomiędzy blokami Rolnicza 12 i 14 w kierunku ulicy Rolniczej oraz na ciągu pieszym na tyłach bloków przy ulicy Strażackiej 8 i Rolniczej 10. Ten ciąg pieszy prowadzi do kluczowych przystanków autobusowych przy ulicy Rolniczej, w związku z tym jest intensywnie uczęszczany. Należy nadmienić, że jeden z przystanków – w kierunku Witomina – jest ulokowany w bezpośrednim sąsiedztwie (powstałych później) sezonowych punktów handlowych. Wąski chodnik biegnący wzdłuż przystanku służy zarówno pasażerom, jak i klientom punktów sprzedaży – tym samym jest tam bardzo ciasno i chaotycznie, co obniża poczucie bezpieczeństwa użytkowników.

Jako niebezpieczne, z uwagi na niedoświetlenie oraz gęstwinę krzewów w pobliżu wiaty śmietnikowej – wokół której zazwyczaj jest mnóstwo odpadów, w tym wielkogabarytowych – uznać należy przejście za Społeczną Szkołą Podstawową przy ulicy Strażackiej w kierunku bloków przy ulicy Rolniczej 14 i 12.

3.1.2. Ruch drogowy

Innym aspektem w zakresie bezpieczeństwa, którego nie można pominąć analizując podobszar, jest bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Wcześniej wspomniano o nieadekwatnej, nadmiernej w stosunku do uwarunkowań prędkości, z jaką poruszają się samochody po ulicy Widnej oraz w przestrzeni międzyblokowej od ulicy Widnej do ulicy Nauczycielskiej. Ten ostatni ciąg ruchu ma dodatkowo dwa wąskie fragmenty (tj. łukowy podjazd za sklepem „Stokrotka” i na wysokości bloku Nauczycielska 4), które wymagają szczególnej uwagi ze strony każdego użytkownika. Ponadto, na dwupasmowej jezdni ulicy Widnej regularnie stoją zaparkowane auta (często z naruszeniem zakazu zatrzymywania), co ogranicza przejezdność ulicy. W związku z tym, że ulica Widna jest jedyną drogą dojazdową do Społecznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Strażackiej, w godzinach porannych i popołudniowych jest na niej nasilony ruch samochodowy. W sytuacji zawężenia pasów ruchu do jednego, kierowcy nagminnie wjeżdżają na chodnik.

Kolejnym „czerwonym punktem” na mapie podobszaru w sferze bezpieczeństwa jest ulica Uczniowska, która podobnie jak ulica Widna jest również zastawiona autami, w większości mieszkańców budynków komunalnych Chwarznieńska 10-28. To sprawia, że ulica ta jest jednopasmowa na przeważającym jej fragmencie. Ulica Uczniowska stanowi główną drogę dojazdową do szkoły podstawowej i – co bardziej istotne dla natężenia ruchu samochodowego – jedyny dojazd do żłobka. Ponadto, brak wyznaczonych miejsc postojowych oraz brak miejsca na jezdni, z powodu zaparkowanych aut mieszkańców, sprawia, że rodzice dowożący dzieci do żłobka parkują auta na pasie terenu zielonego między chodnikiem a ogrodzeniem placówki. Ów stan rzeczy jest bardzo niebezpieczny dla dzieci idących do szkoły. Zwężenie jezdni, szczególnie odczuwane w porannych godzinach, skutkuje nie tylko chaosem w ruchu komunikacyjnym, lecz również agresją wśród kierowców. Nawierzchnia ulicy Uczniowskiej jest nierówna.

W wyniku realizacji zakończonego w 2023 r. przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, na odcinku ulicy Nauczycielskiej (od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu) uregulowano m.in. zasady parkowania poprzez wyznaczenie miejsc postojowych i ustanowienie strefy zamieszkania. Ma to zapewnić przejezdność ulicy w obu kierunkach. Ten fragment ulicy Nauczycielskiej stanowi jednak jedyny dojazd do Ośrodka Treningowego Arka Gdynia, co oznacza wzmożony ruch samochodów przy okazji treningów oraz ruch autobusów podczas rozgrywek. W okolicy ośrodka nie ma wystarczającej ilości miejsc postojowych, więc nadal istnieje ryzyko „dzikiego”, niezapewniającego bezpieczeństwa niechronionym użytkownikom ruchu drogowego, parkowania aut w tej części osiedla. Szansą na poprawienie bezpieczeństwa komunikacyjnego jest konsekwentne egzekwowanie przez służby obowiązującej organizacji ruchu.

3.1.3. Zachowania społeczne

Inny podkreślany problem podobszaru Witomino wiąże się z antyspołecznymi zachowaniami niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej osiedla (wandalizm, śmiecenie, picie alkoholu, głośnie zachowanie). Są to stałe miejsca i często te same osoby. Miejsca przeznaczone do odpoczynku i rekreacji są okupowane przez spożywających używki, a także często niszczone. Z uwagi na powyższe, dzieci i młodzież są narażone na demoralizację, a osoby starsze i chore boją się wychodzić i korzystać z tych miejsc. Wpływa to na niskie poczucie bezpieczeństwa pozostałych mieszkańców podobszaru i na przeświadczenie, że w wielu punktach dzielnicy powinien zostać zamontowany monitoring.

Często podnoszonym przez mieszkańców aspektem dotyczącym przestrzeni jest potrzeba wyposażenia jej w małą architektury typu ławki. Wskazywana jest jednak obawa, że

każde miejsce wypoczynku i rekreacji „przejmowane” będzie przez osoby odstraszaające swoim zachowaniem innych. Przykładem takiego miejsca jest rozebrany parklet na tyłach budynku przy ulicy Widnej 8, w którym mieści się Miejski Klub Seniora „Witomino” i SPOT „Młodość”. Zaciemnione otoczenie tego budynku budzi obawy zdecydowanej większości mieszkańców podobszaru właśnie ze względu na obecność osób przebywających w tym miejscu, spożywających alkohol i inne środki odurzające, zaśmiecających tę przestrzeń i dopuszczających się aktów wandalizmu. Te negatywne zachowania mają miejsce zwłaszcza po zmroku. Otoczenie budynku przy ulicy Widnej 8 wymaga szczególnej uwagi w kolejnych latach rewitalizacji Witomina i podjęcia działań inwestycyjnych (oświetlenie, budowa komfortowych ścieżek w miejscach przebiegających), jak i społecznych. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że w ciepłych miesiącach roku w tym miejscu dało się zauważyć grupki mieszkanki z sąsiednich bloków, które mając chwilę w ciągu dnia, spotykają się na pogawędkę. To daje nadzieję na to, że to miejsce ma szansę zostać odzyskane na rzecz ogółu mieszkańców.

Potencjałem w zakresie bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej jest regularna współpraca Gdyńskiego Centrum Zdrowia, którego siedziba znajduje się na podobszarze rewitalizacji, ze Strażą Miejską i Policją.

3.1.4. Pozostałe aspekty

Jednoznacznie ujawnione w badaniach społecznych obniżone poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wiąże się również z niezagospodarowaną strefą graniczną osiedla z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Głównym źródłem niepokoju mieszkańców jest obecność zwierzyny leśnej, głównie dzików, które wchodzi na teren osiedla w poszukiwaniu pokarmu, penetrując śmietniki oraz niszcząc trawniki i nasadzenia. Na podobszarze znajduje się tylko jedno oficjalne wejście do lasu – na końcu ulicy Nauczycielskiej oraz kilka wejść nieformalnych. Wejście z ulicy Nauczycielskiej jako element zrealizowanego w 2023 r. przedsięwzięcia inwestycyjnego, zostało zrewaloryzowane i oświetlone. Natomiast żadne z nieformalnych wejść nie jest na tyle bezpieczne i atrakcyjne, aby stanowić pozytywny element przestrzennej percepcji obszaru. Brak oświetlenia strefy wejściowej do lasu, na przeważającej jej długości, skutkuje zauważalnym w tym rejonie zjawiskiem spożywania alkoholu (co – oprócz negatywnego wpływu na poziom poczucia bezpieczeństwa – podwyższa stopień zaśmiecenia).

4. Czas wolny

Jak opisano w poprzednich rozdziałach, podobszar jest nasycony w miejsca świadczące usługi publiczne i komercyjne (przede wszystkim lokale gastronomiczne) oraz w otwarte tereny zielone.

Najważniejsze z nich to: Przystań Widna 2A; Miejska Biblioteka Publiczna – która przeniosła tu dotychczasowe dwie witomińskie filie; Szkoła Podstawowa nr 35; boisko do piłki nożnej i bieżnia przy SP nr 35; plac zabaw przy ulicy Uczniowskiej; polana rekreacyjna, na której znajdują się: wybieg dla psów, plac zabaw, strefa street workout dla starszych dzieci/młodzieży i ławeczki; Miejski Klub Seniora Witomino; Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodość” oraz sąsiedztwo lasu. W ramach SM „Senior” działa świetlica, która jest otwarta trzy razy w tygodniu, jednakże tylko dla mieszkańców będących członkami spółdzielni. Wymienione miejsca stanowią bardzo duży potencjał podobszaru. Oferują one możliwość zarówno aktywnego, kreatywnego, jak i biernego wypoczynku dla wszystkich grup wiekowych: dzieci, młodzieży, osób dorosłych oraz seniorów.

Uruchomienie w 2023 r. Centrum Sąsiedzkiego Przystań Widna 2A i Biblioteki Miejskiej daje pokaźny impuls do rozwoju oferty kulturalnej, edukacyjnej oraz sportowej (zajęcia gimnastyczne, taniec) na rzecz mieszkańców podobszaru. Dotychczas, bez zaplecza infrastrukturalnego, trudno było zorganizować wydarzenia edukacyjno-kulturalne, tak potrzebne dla rozwoju lokalnej społeczności jako grupy, jak i poszczególnych mieszkańców.

W ciągu kilku lat realizacji GPR na podobszarze udało się zorganizować kilka takich wydarzeń – np. „Kino-Witomino”, czyli plenerowe seanse filmowe na terenie polany po kortach tenisowych; artystyczno-partycypacyjny projekt „Wito-Baza” czy plenerowy spektakl teatralny pt. „Kajtuś Czarodziej”. Wielość otwartych przestrzeni publicznych jest również potencjałem dla realizacji ciekawych, niebanalnych wydarzeń z zakresu szeroko rozumianej kultury w różnorodnych, nieoczywistych sceneriach.

W zakresie oferty sportowej poza wspomnianą wyżej infrastrukturą dedykowaną aktywności fizycznej, dla mieszkańców podobszaru dostępne są zajęcia ruchowe organizowane w SP nr 35 przez Gdyńskie Centrum Sportu w ramach Gdyńskiego Poruszenia. W SM „Senior” oferowane są komercyjne usługi z zakresu aktywności fizycznej: karate i joga.

W odniesieniu do kilku z powyższych przestrzeni i placówek identyfikuje się następujące ryzyka. Centrum Sąsiedzkie Przystań, jako nowy rodzaj infrastruktury²¹ świadczącej usługi społeczne o charakterze integracyjnym, kulturalnym, edukacyjnym i z zakresu rozwijania pasji – nowatorski zarówno na poziomie miasta, a tym bardziej podobszaru Witomino – wymaga zbudowania rozpoznawalności i „oswojenia” przez mieszkańców. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że już w pierwszym miesiącu funkcjonowania tego miejsca mieszkańcy (niekoniecznie z podobszaru) zaproponowali aktywności, które samodzielnie poprowadzili. Jednak specjaliści wyrażają obawy, że wielu mieszkańców podobszaru może nie traktować Przystani jako „swojej”, jako miejsca dla siebie. Może to być spowodowane odczuwaniem wewnętrznych barier wobec dołączenia do zajęć grupowych, brakiem wiedzy i wyobraźni w zakresie charakteru miejsca i możliwości spędzania tam czasu. Przybliżenie Przystani mieszkańcom podobszaru to jedno z zadań na najbliższe lata rewitalizacji.

Ponad 28% zameldowanych mieszkańców podobszaru korzysta z zasobów Miejskiej Biblioteki Publicznej.

Plac zabaw przy ulicy Uczniowskiej to przestrzeń, której użytkownikami są nie tylko rodzice z dziećmi, lecz również osoby pijące alkohol. Ławeczki i krzewy, znajdujące się wokół placu, są ku temu sprzyjającymi okolicznościami. Niezadowolenie mieszkańców z tego faktu wyraża się w tym, że regularnie zgłaszają oni potrzebę objęcia monitoringiem miejskim tego miejsca. Plac zabaw nie jest oświetlony. Ponadto, ów plac, podobnie jak wiele innych terenów zielonych na Witominie, jest „odwiedzany” również przez dziki, co znacznie obniża bezpieczeństwo zabaw.

Podobne zagrożenia, tj. fakt spożywania alkoholu w miejscu publicznym i obecność zwierzyny leśnej, identyfikuje się wobec polany rekreacyjnej, która położona jest na uboczu, w zagłębieniu i w bezpośrednim sąsiedztwie lasu. Pierwszy rok funkcjonowania polany pokazał, że miejsce to – w godzinach popołudniowych aż do późnowieczornych – zostało „przejęte” przez grupę młodzieży pochodzenia ukraińskiego, która zachowuje się głośno i wulgarnie. Ponadto, osoby te zaśmiecają polanę, przynosząc na to miejsce wyrzucane przez mieszkańców przedmioty typu materace, fotele, itp.

Na podobszarze funkcjonuje Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodości”. Poprzez organizację czasu wolnego dzieci i młodzieży, jak i wspieranie rozwoju ich zaintereso-

²¹ Przystań Widna 2A została otwarta we wrześniu 2023 r., najpóźniej ze wszystkich Przystani, jakie znajdują się na podobszarach rewitalizacji.

sowań, placówka ta pełni ważną rolę w procesie kształtowania postaw młodych mieszkańców, nie tylko w zakresie sposobu spędzania wolnego czasu, ale też szerzej – w zakresie funkcjonowania w społeczeństwie. Uczestnikami SPOT-u „Młodorośli” są w ponad połowie (52,3%) dzieci mieszkające na podobszarze. Zainteresowanie uczestnictwem dziecka w tej placówce ze strony rodziców/opiekunów prawnych jest duże; czas oczekiwania na zapisanie dziecka do młodszych grup wiekowych wynosi 1-1,5 roku.

Jednocześnie na podobszarze obserwuje się grupy niezaopiekowanej młodzieży i/lub młodych dorosłych, które spędzają czas w przestrzeni publicznej osiedla. Osoby te, z niezbadanych przez gminę powodów, nie znajdują dla siebie oferty spośród dostępnej na podobszarze.

Z obserwacji oraz ankiet i rozmów z mieszkańcami wynika, że podobszar Witomino zamieszkują miłośnicy psów. Dogodną wobec tego okoliczność stanowi bliskość lasu, jak i wybudowanie grodzonogiego wybiegu na polanie. W kontekście korzystania przez mieszkańców z lasu, w ramach rekreacji z czworonogim przyjacielem, przywołać należy jednak wspomniane już zagrożenia: pijaństwo, śmieci, osuwiska, dziki.

Otwarte tereny zielone wewnątrz osiedla nie stanowią atrakcyjnej przestrzeni, która zachęcałaby do wyjścia z domu. Ich niska jakość (stan zieleni, niedobory małej architektury, brak oświetlenia, brak czytelnego ciągu pieszego), jak i wymienione wyżej ryzyka związane z zachowaniami pewnych grup mieszkańców i zwierzyzną oraz bardzo widoczna na podobszarze dominacja aut, sprawiają, że wewnątrz osiedla jest nijakie, nieożywione, niesprzyjające aktywnościom zróżnicowanych grup mieszkańców.

Oferta gastronomiczna na terenie podobszaru jest niewielka i raczej monotonna. Znajduje się tu jedna pizzeria (Nauczycielska 2A), firma cateringowa (Strażacka 10) oraz gastronomiczno-cateringowa (Nauczycielska 6A), a także otworzona pod koniec 2023 r. kawiarnia „Pastelowa Cafe” (Rolnicza 16A). Uzupełnieniem komercyjnej oferty gastronomicznej jest oferta Przystani, w której można przy kawie czy herbatce spotkać się i porozmawiać z sąsiadami lub uczestniczyć w warsztatach kulinarnych.

Problematycznym zjawiskiem obserwowanym na podobszarze jest to, że z wyżej wymienionych istniejących możliwości spędzania wolnego czasu korzystają ci mieszkańcy, którzy i tak są aktywni, którzy mają wewnętrzne zasoby i predyspozycje, aby wyjść z domu i efektywnie spędzić czas wolny. Jednocześnie identyfikuje się liczne grupy mieszkańców, których cechuje poczucie niemocy i braku szerszych zainteresowań, a także nieumiejętność zagospodarowania wolnego czasu lub jego brak, jak i brak wzorców w konstruktywnym modelu życia. Przejawem tych uwarunkowań jest m.in. spożywanie alkoholu, często w miejscach publicznych.

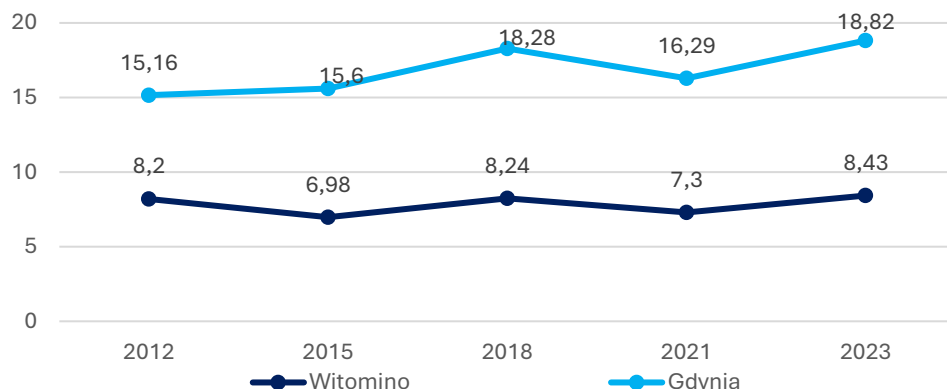
Wobec powyższego zjawiska, jak i z uwagi na niekorzystną sytuację ekonomiczną mieszkańców podobszaru, aby odwrócić trend marginalizacji relatywnie sporej części mieszkańców, niezmiernie ważne jest wprowadzanie na podobszar zróżnicowanej oferty z zakresu kultury i edukacji. To zresztą już się dzieje: dzięki funkcjonowaniu Przystani, Gdyńskie Centrum Zdrowia proponuje regularne spotkania dotyczące dbania o zdrowie i badania profilaktyczne. Tego rodzaju oferta nie była dotychczas dostępna dla mieszkańców podobszaru blisko miejsca zamieszkania. Obiektywnie, potrzeby są jednak dużo większe.

5. Gospodarka

Na podobszarze Witomino na koniec 2023 r. zarejestrowane w bazie REGON były 382 podmioty gospodarki narodowej, co stanowiło 0,91% wszystkich podmiotów w skali Gdyni.

Wskaźnik przedsiębiorczości mierzony jako liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób na przestrzeni badanych lat kształtował się następująco:

6,98 w 2015 r. (Gdynia: 15,6); 8,24 w 2018 r. (Gdynia: 18,28); 7,3 w 2021 r. (Gdynia: 16,29); 8,43 w 2023 r. (Gdynia: 19,03).



Ryc. 193. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Witomino

Wśród zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej aktywnych podmiotów było 312, w tym 237 przypadków to działalność gospodarcza osoby fizycznej, 26 to osoby prawne, zaś podmiotów z zawieszoną działalnością było 67 (z czego 65 to działalność gospodarcza osób fizycznych).

Struktura wielkości podmiotów na podobszarze przedstawia się następująco:

- 368 to mikroprzedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu pracowników;
- 10 to mali przedsiębiorcy, zatrudniający 10-49 pracowników;
- 3 to średni przedsiębiorcy, zatrudniający 50-249 pracowników (należą do nich: m.in.: Zakład Rehabilitacji sp. z o.o., Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt. Stanisława Kosko);
- 1 podmiot to duży przedsiębiorca, zatrudniający 250-999 pracowników (to należące do Resortu Obrony Narodowej Regionalne Centrum Informatyki Gdynia).

W zakresie rozmieszczenia w przestrzeni podobszaru, najwięcej podmiotów gospodarki narodowej (93) zarejestrowanych jest przy ulicy Chwarznieńskiej (przy czym w samym budynku przy Chwarznieńskiej 136/138 należącym do SM „Senior” zarejestrowane są 22 podmioty), następnie najbardziej nasycona jest ulica Widna (66 podmiotów), na trzecim miejscu jest ulica Rolnicza (60 podmiotów).

Na podobszarze obecna jest działalność związana z handlem i usługami o zróżnicowanym przedmiocie. Z analizy podmiotów gospodarki narodowej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), czyli według typów, branż czy sektorów działalności wynika, że na Witominie dominuje działalność taksówek osobowych, następnym pod względem liczebności podmiotów typem działalności jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (przy czym w tej grupie znajdują się wyłącznie wspólnoty mieszkaniowe), a kolejnym – uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

Bardziej szczegółowe informacje dotyczące pierwszych pięciu, najbardziej licznych na podobszarze grup według klasyfikacji PKD, prezentuje tabela.

Poz.	Sekcja	Opis wg kodu PKD	Podobszar Witomino		% dla Gdyni
			Liczba podmiotów	%	
1.	H – Transport i gospodarka magazynowa	Działalność taksówek osobowych	21	5,50	2,18
2.	L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	16	4,19	4,70
3.	A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana)	14	3,66	2,88
4.	C – Przetwórstwo przemysłowe	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych	12	3,14	0,16
	F – Budownictwo	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych	12	3,14	0,78
	K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych	12	3,14	1,72
	S – Pozostała działalność usługowa	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne	12	3,14	2,31
5.	J – Informacja i komunikacja	Działalność związana z oprogramowaniem	10	2,62	3,29

Tab. 39. Rejestr działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji Witomino

Wśród pozostałych grup PKD, w dalszej kolejności ich występowania na Witominie, wyróżnić należy następujące: sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych oraz transport drogowy towarów (po dziewięć podmiotów); obróbka mechaniczna elementów metalowych (osiem podmiotów); restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne (siedem podmiotów). Pozostałe typy działalności reprezentowana są przez mniejszą liczbę podmiotów; wiele z nich to pojedyncze działalności prowadzone w ramach konkretnych klas PKD.

W kontekście podaży określonych dóbr na podobszarze, a więc profilu obecnych tu przedsiębiorców, uwagę zwraca fakt funkcjonowania całodobowego sklepu sprzedającego napoje alkoholowe, co jest niesprzyjającą okolicznością wobec diagnozowanego na podobszarze problemu uzależnień od alkoholu. Na podobszarze koncesje na sprzedaż i/lub podawanie alkoholu posiada siedem podmiotów, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie – kolejnych pięciu przedsiębiorców. W otoczeniu podobszaru znajduje się Centrum Handlowe „Witawa” oraz targowisko (w obydwu znajdują się apteki), „Biedronka” i „Lidl”. W dostępności 10 minut jazdy komunikacją autobusową znajduje się również Centrum Handlowe „Riviera”.

Powyższe okoliczności, jak i wspomniana wcześniej sytuacja materialna mieszkańców, przekładają się na raczej słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw.

Charakterystyczne jest występowanie na podobszarze pustych lokali użytkowych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. było ich pięć, o różnej powierzchni. W budynku należącym do SM „Senior” powierzchnia użytkowa do wynajęcia to ok. 290 m², w tym basen. Stanowić to może ilustrację niekorzystnej sytuacji ekonomicznej osiedla, ale może też świadczyć o przesyleniu podobszaru tego rodzaju obiektami lub o niewłaściwym doborze rodzaju działalności gospodarczej. Puste lokale użytkowe jednocześnie stanowią potencjał podobszaru – o ile

pojawia się w nich podmioty gospodarcze działające na skalę ponadlokalną, ogólnomiejską. Aby tak się stało, potrzebne jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej podobszaru.

Za potencjał inwestycyjny podobszaru należy uznać zapisy MPZP 2101 wskazujące na tereny inwestycyjne, umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenie budynków komunalnych przy ulicy Chwarznieńskiej i na terenie garażów przy ulicy Pogodnej.

Do poważnych barier w zwiększaniu atrakcyjności gospodarczej podobszaru należą chaos przestrzenny osiedla oraz przeciążone ruchem samochodowym, okresowo zakorkowane drogi dojazdowe, prowadzące do i z podobszaru. Działania naprawcze dotyczące pierwszego rodzaju niedogodności, które może podjąć samorząd, są ograniczone, zaś w odniesieniu do drugiego – wykraczają poza obszar rewitalizacji i wpisują się w ramy ogólnomiejских polityk.

Jeśli chodzi o ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę (na podstawie ustawy Prawo budowlane), stwierdzić należy, że na podobszarze w latach 2017-2023 zrealizowano niewiele inwestycji ogółem (z wyjątkiem 2020 r.), zaś liczba tych, w których inwestorem jest prywatny podmiot, była znikoma. Bardziej szczegółowe dane prezentuje tabela:

Decyzje o pozwoleniu na budowę		
Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	W tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	4	2
2018	4	2
2019	1	0
2020	8	6
2021	2	1
2022	2	2
2023	2	2

Tab. 40. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Witomino

Na przestrzeni lat prowadzenia procesu rewitalizacji dla podobszaru wydano łącznie 23 pozwolenia na budowę, w tym 15, dla których inwestorem była gmina.

Skalę dotychczas realizowanych przedsięwzięć w procesie rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Chwarzeńska 4	Remont elewacji.
2.	Chwarzeńska 6	Kompleksowa termomodernizacja (m.in.: docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie ścian cokołowych i fundamentowych wraz z izolacją przeciwwilgociową; wymiana: parapetów, rur spustowych, orywnowania, stolarki okiennej w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji c.o., instalacja c.w.u., naprawa istniejącej opaski wokół budynku). Remont: instalacji wod-kan wraz z montażem wodomierzy indywidualnych z odczytem radiowym, oświetlenia w częściach wspólnych i korytarzy.
3.	Chwarzeńska 8	Kompleksowa termomodernizacja (m.in.: docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie ścian cokołowych i fundamentowych wraz z izolacją przeciwwilgociową; wymiana: parapetów, rur spustowych, orywnowania, stolarki okiennej w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji c.o., instalacja c.w.u., naprawa istniejącej opaski wokół budynku). Remont: instalacji wod-kan wraz z montażem wodomierzy indywidualnych z odczytem radiowym, oświetlenia w częściach wspólnych i korytarzy, instalacji gazowej. Budowa i montaż podjazdu.
4.	Nauczycielska 5	Remont: stropodachu, korytarzy piwnic, pomieszczeń wspólnych, podjazdu; oczyszczenie elewacji; przebudowa wiaty śmietnikowej.
5.	Pogodna 2	Remont klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej (również w piwnicy).
6.	Rolnicza 10	Remont klatki schodowej (ocieplenie, malowanie ścian wewnętrznych, ułożenie glazury), wymiana drzwi zewnętrznych na galerię oraz drzwi wejściowych do budynku.
7.	Rolnicza 12	Remont: klatek schodowych (wymiana drzwi zewnętrznych na galerię i drzwi wejściowych do budynku), zejścia do piwnicy wraz z montażem drzwi.
8.	Rolnicza 14	Remont: wybranych elementów w obrębie klatki schodowej, schodów w klatce schodowej i do piwnicy.
9.	Rolnicza 16	Remont uszkodzonych galerii komunikacyjnych.
10.	Widna 2	Remont klatek schodowych, wymiana instalacji elektrycznej.
11.	Widna 3	Remont: klatek schodowych (wymiana okablowania, szachtów technicznych, modernizacja oświetlenia, wymiana drzwi zewnętrznych) i pomieszczeń (pomocniczych, gospodarczych, technicznych).
12.	Widna 4	Izolacja pionowa ścian fundamentowych.
13.	Widna 5	Renowacja elewacji budynku.
14.	Widna 7	Remont pionów.
15.	Widna 11	Wymiana orywnowania.
16.	Widna 13	Remont klatek schodowych.

Tab. 41. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Witomino

6. Głos mieszkańców

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców dotyczące postrzegania podobszaru Witomino, pokazują, że pozytywnie oceniają oni przede wszystkim lokalizację w mieście oraz dostęp do terenów rekreacyjnych w rozumieniu sąsiedztwa Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, a także stan środowiska (opinia osób mieszkających na podobszarze) lub dostęp do sklepów i usług (opinia osób spoza obszaru).

Najwięcej negatywnych ocen dotyczy stanu infrastruktury drogowej, mieszkaniowej i technicznej. Znamiennym jest to, że mieszkańcy Witomina mocno podkreślają swoje potrzeby parkingowe i licznie podnoszą postulat stworzenia kolejnych miejsc postojowych, nawet kosztem zieleni. Z ankiet i rozmów wynika, że parkingi są jednym z podstawowych, budzącym wiele emocji, problemem przestrzennym dla części mieszkańców. Drugim, również często podnoszonym co parkingi apelem, jest monitoring – zdaniem mieszkańców wiele miejsc na terenie osiedla jest niebezpiecznych i monitoring byłby skutecznym narzędziem we wprowadzaniu porządku w przestrzeni publicznej. Mieszkańcy uskarżają się również na

obecność dzików na terenie osiedla, korki uliczne w godzinach szczytu i tranzytowość podobszaru.

Inny podkreślany przez mieszkańców problem tego obszaru wiąże się z antyspołecznymi zachowaniami niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej – problem ten został opisany szerzej w punkcie dotyczącym bezpieczeństwa. W związku z tym mieszkańcy ubolewają nad przeniesieniem Komisariatu Policji z osiedla (z budynku przy ulicy Chwarznieńskiej 4) na Chwarzno.

Przywołane opinie są zbieżne z obserwacjami z 2016 r. Mieszkańcy wskazywali wówczas, że największym problemem jest jakość tkanki społecznej, a zaraz po nim – stan infrastruktury. Główne problemy podobszaru, wskazywane w 2016 r., po 6-7 latach prowadzenia procesu pozostają aktualne.

Porównując zestawienie skojarzeń mieszkańców z Witominem, można zauważyć, że z chmury niepowiązanych szczególnie ze sobą słów o neutralnym znaczeniu („witaminki”, „cmentarz”, „Witawa”, „zieleń”) stworzonej w 2016 r., sześć lat później przeważały skojarzenia o negatywnych konotacjach.



Ryc. 194. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z dzielnicą, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Spis rycin

Ryc. 1. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	7
Ryc. 2. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły (w %). Stan na 31.12.2023 r.	7
Ryc. 3. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	8
Ryc. 4. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	8
Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód jej przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	9
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	10
Ryc. 7. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	10
Ryc. 8. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	11
Ryc. 9. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	12
Ryc. 10. Zadłużenie w zasobie komunalnym w tys. zł. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	13
Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	14
Ryc. 12. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	14
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	15
Ryc. 14. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG	16
Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG	16
Ryc. 16. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 28 na tle średniej dla miasta	17
Ryc. 17. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	20
Ryc. 18. Przestrzeń publiczną. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	21
Ryc. 19. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	22
Ryc. 20. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	24
Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	26
Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	26
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	31
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	32
Ryc. 25. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	32
Ryc. 26. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	32
Ryc. 27. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	34
Ryc. 28. Mapa skojarzeń mieszkańców Babich Dołów z dzielnicą: po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r. ...	35
Ryc. 29. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie (w %). Stan na 31.12.2023 r.	38
Ryc. 30. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Oksywie	39
Ryc. 31. Wskaźnik klientów pomocy społecznej (na 1000 osób) dla adresów uznawanych za getta socjalne – na tle średniej gminnej. Podobszar rewitalizacji Oksywie w 2021 r.	40
Ryc. 32. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie	40

Ryc. 33. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	41
Ryc. 34. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie	42
Ryc. 35. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie	43
Ryc. 36. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie	44
Ryc. 37. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Oksywie	44
Ryc. 38. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	45
Ryc. 39. Zaległość w opłatach w wybranych budynkach z lokalami komunalnymi w 2023 r. (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie	46
Ryc. 40. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	47
Ryc. 41. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie	47
Ryc. 42. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie	48
Ryc. 43. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych w 2023 r. (na 1000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie	49
Ryc. 44. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	50
Ryc. 45. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie	50
Ryc. 46. Lokalizacja obszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG.....	51
Ryc. 47. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG.....	52
Ryc. 48. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 (na podstawie list dziennych). Podobszar rewitalizacji Oksywie	55
Ryc. 49. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	56
Ryc. 50. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Oksywie	62
Ryc. 51. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie	64
Ryc. 52. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Oksywie	65
Ryc. 53. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	66
Ryc. 54. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG	68
Ryc. 55. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	71
Ryc. 56. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie	73
Ryc. 57. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG	75
Ryc. 58. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	79
Ryc. 59. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie	79
Ryc. 60. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie	80
Ryc. 61. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	80

Ryc. 62. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Oksywie	83
Ryc. 63. Mapa skojarzeń mieszkańców Oksywia z Oksywiem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.	85
Ryc. 64. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk	88
Ryc. 65. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk (w %). Stan na 31.12.2023 r.	89
Ryc. 66. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Meksyk.	90
Ryc. 67. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk.	90
Ryc. 68. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania pomocy w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk.	91
Ryc. 69. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk	91
Ryc. 70. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk	92
Ryc. 71. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Meksyk.	92
Ryc. 72. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Meksyk.	93
Ryc. 73. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	94
Ryc. 74. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	95
Ryc. 75. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk	95
Ryc. 76. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk	96
Ryc. 77. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG.	96
Ryc. 78. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.	97
Ryc. 79. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 na tle średniej dla miasta	97
Ryc. 80. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk	101
Ryc. 81. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Meksyk	102
Ryc. 82. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk	103
Ryc. 83. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk	104
Ryc. 84. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Meksyk	105
Ryc. 85. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG	106
Ryc. 86. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk	108
Ryc. 87. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG	109
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk.	114
Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	114
Ryc. 90. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Meksyk	115
Ryc. 91. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk.	115

Ryc. 92. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Meksyk	117
Ryc. 93. Skojarzenia mieszkańców Chyloni z Meksykiem, 2016 r.	119
Ryc. 94. Skojarzenia mieszkańców, po lewej: Gdyni z Meksykiem, po prawej: mieszkańców Meksyku z Meksykiem; 2022 r.	119
Ryc. 95. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	122
Ryc. 96. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji ZOH (w %). Stan na 31.12.2023 r.	122
Ryc. 97. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	123
Ryc. 98. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	123
Ryc. 99. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	124
Ryc. 100. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	125
Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	126
Ryc. 102. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	126
Ryc. 103. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	127
Ryc. 104. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	128
Ryc. 105. Proporcje w wyrokach eksmisyjnych z zasobu komunalnego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	128
Ryc. 106. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	129
Ryc. 107. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	130
Ryc. 108. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	130
Ryc. 109. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	131
Ryc. 110. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG.....	132
Ryc. 111. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG.....	132
Ryc. 112. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 10 na tle średnich wyników dla miasta ...	133
Ryc. 113. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	133
Ryc. 114. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	135
Ryc. 115. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33 (na podstawie list dziennych)	136
Ryc. 116. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.	137
Ryc. 117. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	140
Ryc. 118. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.	141

Ryc. 119. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	143
Ryc. 120. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG	143
Ryc. 121. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	144
Ryc. 122. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	144
Ryc. 123. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	145
Ryc. 124. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	147
Ryc. 125. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	148
Ryc. 126. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG	149
Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	152
Ryc. 128. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	152
Ryc. 129. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	153
Ryc. 130. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	153
Ryc. 131. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	156
Ryc. 132. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out” na temat podobszaru rewitalizacji 2016 r. (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie)	160
Ryc. 133. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	166
Ryc. 134. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	167
Ryc. 135. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera (w %). Stan na 31.12.2023 r.	167
Ryc. 136. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	168
Ryc. 137. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	169
Ryc. 138. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	169
Ryc. 139. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	170
Ryc. 140. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	170
Ryc. 141. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	171
Ryc. 142. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	172
Ryc. 143. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	172

Ryc. 144. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	173
Ryc. 145. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG	174
Ryc. 146. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG	174
Ryc. 147. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 29 na tle średnich wyników dla miasta .	175
Ryc. 148. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.....	177
Ryc. 149. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.....	178
Ryc. 150. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017	179
Ryc. 151. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.....	179
Ryc. 152. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	181
Ryc. 153. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG.....	182
Ryc. 154. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.....	183
Ryc. 155. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG	184
Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	187
Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	187
Ryc. 158. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	187
Ryc. 159. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	188
Ryc. 160. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Witomino	192
Ryc. 161. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino (w %). Stan na 31.12.2023 r.	193
Ryc. 162. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino	194
Ryc. 163. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino	195
Ryc. 164. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino	195
Ryc. 165. Klienci pomocy społecznej (na 1000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino.....	196
Ryc. 166. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino	196
Ryc. 167. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino	197
Ryc. 168. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Witomino	197
Ryc. 169. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino	198
Ryc. 170. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach czynszowych w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino	199
Ryc. 171. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino	200

Ryc. 172. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym) w 2023 r. (w tys. zł).	
Podobszar rewitalizacji Witomino	200
Ryc. 173. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	201
Ryc. 174. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	202
Ryc. 175. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino	202
Ryc. 176. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino	203
Ryc. 177. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG	203
Ryc. 178. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG	204
Ryc. 179. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście	205
Ryc. 180. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych)	207
Ryc. 181. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino	210
Ryc. 182. Przestrzeń publiczną. Podobszar rewitalizacji Witomino	212
Ryc. 183. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino	214
Ryc. 184. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino	214
Ryc. 185. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Witomino	216
Ryc. 186. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG	217
Ryc. 187. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino	219
Ryc. 188. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino	220
Ryc. 189. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG	222
Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	226
Ryc. 191. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	226
Ryc. 192. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	227
Ryc. 193. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Witomino	232
Ryc. 194. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z dzielnicą, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.	236

Spis tabel

Tab. 1. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	5
Tab. 2. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły w oparciu o bazę meldunkową	7
Tab. 3. Liczba składanych projektów w ramach Budżetu Obywatelskiego	18
Tab. 4. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r.	19
Tab. 5. Organizacje pozarządowe na podobszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	19
Tab. 6. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	34
Tab. 7. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobszar rewitalizacji Oksywie	37
Tab. 8. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie w oparciu o bazę meldunkową	38

Tab. 9. Spis podmiotów trzeciego sektora zarejestrowanych w granicach podobszaru rewitalizacji oraz tych zarejestrowanych poza jego granicami, ale prowadzących działalność na obszarze.....	55
Tab. 10. Wykaz instytucji i podmiotów świadczących usługi publiczne i społeczne na obszarze Oksywia ..	61
Tab. 11. Zestawienie budynków i obszarów z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do rejestru zabytków	71
Tab. 12. Zestawienie budynków z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków	72
Tab. 13. Najliczniej reprezentowane w PKD sekcje dla podobszaru Oksywia	84
Tab. 14. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę na podobszarze rewitalizacji Oksywie.....	84
Tab. 15. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Oksywie ...	85
Tab. 16. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej.....	87
Tab. 17. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk w oparciu o bazę meldunkową	89
Tab. 18. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r.	99
Tab. 19. Organizacje pozarządowe w sąsiedztwie podobszaru. Podobszar rewitalizacji Meksyk	99
Tab. 20. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji Meksyk według rejestru PKD	117
Tab. 21. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	118
Tab. 22. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	120
Tab. 23. Struktura wiekowa mieszkańców podobszaru rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego na przestrzeni lat 2012-2023	121
Tab. 24. Organizacja pozarządowe zarejestrowane lub działające na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	136
Tab. 25. Zestawienie podmiotów świadczących usługi społeczne na podobszarze rewitalizacji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	139
Tab. 26. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	157
Tab. 27. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	158
Tab. 28. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	158
Tab. 29. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej.....	161
Tab. 30. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową	167
Tab. 31. Organizacje pozarządowe zarejestrowane w granicach podobszaru rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.....	176
Tab. 32. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD.....	189
Tab. 33. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino	191
Tab. 34. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową	193
Tab. 35. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego	207
Tab. 36. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.	208
Tab. 37. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim działalność, 2023 r.	209
Tab. 38. Organizacje i instytucje świadczące usługi publiczne na podobszarze rewitalizacji Witomino....	211

Tab. 39. Rejestr działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji Witomino	233
Tab. 40. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Witomino	234
Tab. 41. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Witomino	235